



## Beschlussvorlage



**Stadt Hagenow**  
Der Bürgermeister

**2021/0310**  
öffentlich

### Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2020

|                                                                                                               |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>Fachbereich:</i><br>Finanzen / Allgemeine Verwaltung /<br>Bürgerservice<br><i>Beteiligte Fachbereiche:</i> | <i>Datum</i><br>02.09.2021<br><br><i>Verantwortlich:</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                               | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Finanzausschuss (Vorberatung)                       | 30.09.2021                          | Ö            |
| Hauptausschuss (Vorberatung)                        | 18.10.2021                          | N            |
| Stadtvertretung der Stadt Hagenow<br>(Entscheidung) | 28.10.2021                          | Ö            |

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung nimmt den Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2020 zur Kenntnis. Der Bericht ist für Jedermann zur Einsicht öffentlich auszulegen.

#### **Problembeschreibung/Begründung:**

Gemäß § 176 -Übergangsvorschriften der Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern hat die Stadtvertretung mit Beschluss-Nr. 2019/0131 dem Optionsrecht der Erstellung eines Beteiligungsberichtes ab 2020 statt eines Gesamtabschlusses ab 2024 zugestimmt. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert.

Somit ist jedoch gemäß § 73 Abs.3 der Kommunalverfassung für Mecklenburg-Vor-

pommern jährlich ein Beteiligungsbericht zu erstellen und jährlich der Stadtvertretung bis zum 30.09. vorzulegen.

Dem wird mit dem Beschluss nachgekommen. Da der geprüfte Jahresabschluss der Stadtwerke Hagenow GmbH für 2020 noch nicht vorlag, wurden die Jahresabschluss-unterlagen für 2019 im Beteiligungsbericht verarbeitet.

|                                 |    |  |   |      |
|---------------------------------|----|--|---|------|
| Finanzielle Auswirkungen        | Ja |  | x | Nein |
| Maßnahme des Ergebnishaushaltes | Ja |  | x | Nein |
| Maßnahme des Finanzhaushaltes   | Ja |  | x | Nein |
| Mittel bereits geplant          | Ja |  | x | Nein |
| Höhe der geplanten              |    |  |   |      |
|                                 |    |  |   | €    |

|                   |        |              |       |                                     |
|-------------------|--------|--------------|-------|-------------------------------------|
| Mittel            |        |              |       |                                     |
| Mehrbedarf        |        |              |       | €                                   |
| Gesamtkosten      |        |              |       | €                                   |
|                   |        |              |       |                                     |
| Deckungsvorschlag | Betrag | Kostenträger | Konto | Bezeichnung des Kostenträgers/Konto |
|                   | €      |              |       |                                     |
|                   | €      |              |       |                                     |

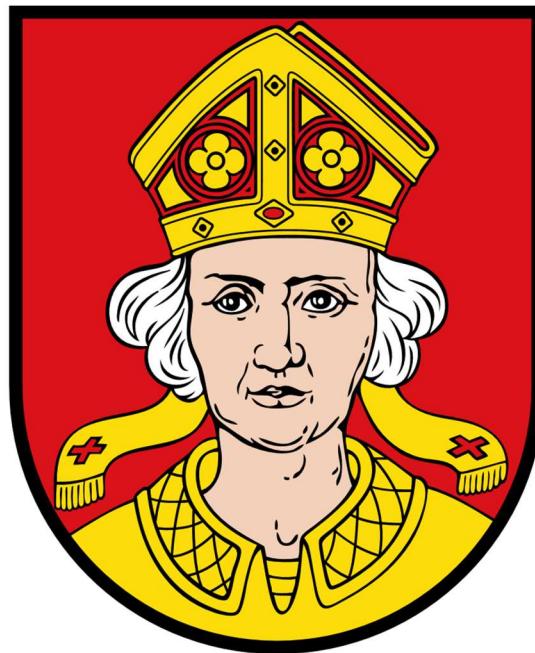
Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

**Anlage/n**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Beteiligungsbericht 2020 öffentlich |
|---|-------------------------------------|

# **Beteiligungsbericht der Stadt Hagenow für das Haushaltsjahr 2020**



## 1. Rechtliche Grundlagen

Seit dem 1. Januar 2012 führen die Gemeinden, Landkreise, Ämter und einige Verbände des Landes ihre Haushaltswirtschaft nach den Regeln der kommunalen Doppik. Auch wenn zum Umstellungszeitpunkt ein grundsätzlich geeignetes Regelwerk vorlag, hat das Ministerium für Inneres und Europa aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Praxiserfahrungen in einem umfassenden Reformprozess das Regelwerk zur kommunalen Doppik überarbeitet. Dieser Reformprozess ist mit dem Inkrafttreten des Doppik-Erleichterungsgesetzes, der Doppik-Erleichterungsverordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zur Doppik einschließlich ihrer Anlagen am 1. August 2019 zum Abschluss gekommen.

Mit der Überarbeitung des Regelwerks wurde dem Anliegen der Verwaltungspraxis und insbesondere der ehrenamtlichen Gemeindevertreter nach einer Vereinfachung, verbesserten Transparenz sowie einem höheren Maß an Rechtssicherheit bei der Anwendung haushaltswirtschaftlicher Regelungen Rechnung getragen.

Die aktuelle Fassung der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern regelt die Erstellung des Beteiligungsberichtes nunmehr im § 73 Absatz 3 mit folgenden Wortlaut:

Die Gemeinde hat zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Der Bericht hat insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten. Die Gemeinde weist in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hin, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

Gemäß § 176 Übergangsvorschriften der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtvertretung mit Beschluss-Nr. 2019/0131 dem Optionsrecht der Erstellung eines Beteiligungsberichtes ab 2020 statt eines Gesamtabchlusses ab 2024 zugestimmt. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert.

## 2. Beteiligungen

Beteiligungen an Unternehmen in privater Rechtsform.

| Name<br>Rechtsform                                 | Sitz    | Anteil am<br>Kapital<br>% | Eigen-<br>kapital<br>€ | Ergebnis im<br>Geschäftsjahr<br>€ | Jahr |
|----------------------------------------------------|---------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|------|
| Stadtwerke<br>Hagenow<br>GmbH                      | Hagenow | 100,00                    | 11.249.339,56          | 327.382,22                        | 2019 |
| Hagenower<br>Wohnungs-<br>baugesell-<br>schaft mbH | Hagenow | 88,66                     | 38.687.111,19          | 1.902.144,76                      | 2020 |

### **3. Bürgschaften**

Zur Finanzierung des Umbaus von Heizhäusern hat die Stadt Hagenow für die Hagenower Stadtwerke GmbH eine Ausfallbürgschaft ausgereicht. Der Kredit valutiert per 31.12.2020 noch in Höhe von 55.034,11 Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich für die Stadt das Bürgschaftsrisiko um 80.000,00 Euro verringert. Der Bürgschaftsrahmen betrug ursprünglich 1.942.909,15 Euro. Weitere Belastungen aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften bestehen für die Kommune nicht. Somit ist das noch vorhandene Bürgschaftsrisiko durchaus beherrschbar und stellt eine sehr geringe Belastung für die städtische Finanzwirtschaft dar.

### **4. Stadtwerke Hagenow GmbH**

#### **4.1. Finanzielle Verbindung der Stadtwerke Hagenow GmbH zum städtischen Haushalt**

Die Stadt Hagenow bezieht von der Stadtwerke Hagenow GmbH Leistungen aus den angebotenen Energiesparten Wasser, Gas, Strom und Fernwärme entsprechend der Lieferverträge. 2020 sind dafür aus dem städtischen Haushalt 524.424,00 Euro angeordnet worden.

Grundlage dafür sind folgende Verträge:

Konzessionsvertrag für die Lieferung von (Trink-) Wasser vom 28.06.2010,

Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Wege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Gasversorgung im Stadtgebiet vom 28.06.2010,

Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Wege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Stromversorgung im Stadtgebiet vom 28.06.2010,

Gestattungsvertrag für die Fernwärmeversorgung vom 28.06.2010, in der Fassung der 1. Änderung vom 30.10.2014/15.12.2014.

- Gewinnabführung 2020 0,00 Euro,

Grundlage dafür: In 2020 wurde infolge der Analyse des Liquiditätsstatus der Stadtwerke Hagenow GmbH und der Stadt auf eine Auszahlung einer Gewinnabführung verzichtet. Die Zahlung wird in 2021 erfolgen.

Im Ertragsbereich waren 2019 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:

- Konzessionsabgabenzahlungen 579.848,00 Euro,

- Gewinnabführung 480.876,00 Euro.

#### **4.2. Stadtwerke Hagenow GmbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss 2019 und Prognose auf das Folgejahr**

##### **Gegenstand und Organe der Unternehmung**

Unternehmensgegenstand ist die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hagenow und der Umlandgemeinden mit elektrischer Energie, Gas, Wasser und Fernwärme. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Betriebsführung für andere Bereiche (z. B. Abwasserbereich) zu übernehmen.

Tatsächlich führt die Gesellschaft den kaufmännischen und technischen Betrieb für den Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden.

Organe:       Geschäftsführung  
                  Aufsichtsrat  
                  Gesellschafterversammlung

Der Jahresabschluss 2020 lag für die Stadtwerke Hagenow GmbH noch nicht geprüft vor und kommt deshalb im Beteiligungsbericht 2020 noch nicht zur Darstellung. Tendenziell wird jedoch unter dem Punkt 4.3. dazu Stellung bezogen.

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

### **Darstellung des Geschäftsverlaufs**

#### **Allgemeines**

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die positive Entwicklung der Stadtwerke Hagenow GmbH fortgesetzt werden. Es konnte ein Jahresüberschuss erwirtschaftet werden, der durch außerordentliche Ereignisse beeinflusst wurde.

Am 11. März 2020 erklärte die WHO die neu aufgetretene Atemwegserkrankung COVID-19 offiziell zu einer Pandemie. Bundes- und Landesregierung haben hierauf mit jeweiligen Verordnungen reagiert. Zum Schutz der Belegschaft wurden entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Mögliche wirtschaftliche Auswirkungen durch den Lock-Down sind derzeit schwer abzuschätzen.

Gemäß der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) begann am 1. Januar 2018 die dritte Regulierungsperiode für Betreiber von Gasnetzen, im Strombereich begann die dritte Periode am 1. Januar 2019. Ziel der Anreizregulierung ist es, die Effizienz von Netzbetreibern zu erhöhen und durch Vorgaben von jährlichen Erlösobergrenzen regulierend auf die Netzentgelte einzuwirken.

Auf der Grundlage der jeweiligen Erlösobergrenze und der "periodenübergreifenden Saldierung" (PÜS) wurden die Netzentgelte für 2019 kalkuliert. Der Bericht, die Verprobungsrechnung und die ab dem 01.01.2019 geltenden Netzentgelte wurden der Landesregulierungskammer-MV für Strom und Gas am 11.01.2019 über das Portal elektronisch übersandt.

Die Strom- und Gaspreise vom 01.02.2018 und die Trinkwasserpreise vom 01.01.2006 blieben weiterhin gültig.

In den ausschließlich mit Großkunden bestehenden Wärmelieferverträgen sind entsprechende Preisanpassungsklauseln enthalten, so dass insbesondere die Änderungen auf dem Energiemarkt unmittelbar weitergegeben werden.

Auch 2019 konnte die sichere, umweltschonende und preisgünstige Versorgung unserer Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme in Hagenow und Umland gewährleistet werden.

Darüber hinaus erfolgte die kaufmännische und technische Betriebsführung des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden.

Der operative Geschäftsverlauf war positiv. Das Ergebnis beträgt 327 T€.

## Umsatz- und Absatzentwicklung

|                                                       | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>Strom Netzbetrieb</u>                              |             |             |
| Absatzmenge in MWh                                    | 64.123      | 67.089      |
| im Stromnetz erzeugte Energien in MWh                 | 81.788      | 71.306      |
| Rückspeisung in MWh                                   | 22.169      | 16.377      |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 11.452      | 11.055      |
| Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€ | 12.961      | 12.374      |
| <u>Strom Handel</u>                                   |             |             |
| Stromverkauf in MWh                                   | 18.225      | 18.451      |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 4.428       | 4.392       |
| Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€ | 4.652       | 4.662       |
| <u>Gas Netzbetrieb</u>                                |             |             |
| Durchleitung in MWh                                   | 124.629     | 120.440     |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 882         | 1.250       |
| Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€ | 1.967       | 2.563       |
| <u>Gas Handel</u>                                     |             |             |
| Gasverkauf in MWh                                     | 52.384      | 55.183      |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 2.562       | 2.646       |
| Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€ | 2.967       | 3.060       |
| <u>MSB</u>                                            |             |             |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 7           | 2           |
| Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€ | 18          | 10          |
| <u>Wasserversorgung</u>                               |             |             |
| Wasserverkauf in m³                                   | 1.230.874   | 1.253.812   |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 1.623       | 1.644       |
| <u>Fernwärmeversorgung</u>                            |             |             |
| Fernwärmeverkauf in MWh                               | 17.218      | 17.620      |
| Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€ | 1.730       | 1.730       |

### Strom Netzbetrieb

Die in unserem Stromnetz erzeugte Energie steigt um 10.482 MWh während die Durchleitung um 2.966 MWh sinkt. In 2019 wurden 22.169 MWh ins vorgelagerte Netz zurückgespeist.

### Strom Handel

Der Stromverkauf sinkt um 226 MWh. Im Sonderkundenbereich ist ein Anstieg von 131 MWh und im Tarifikundenbereich ein Rückgang von 357 MWh zu verzeichnen.

Der Anstieg der Erlöse ist auf den Mehrverbrauch der Sonderkunden zurückzuführen.

### Gas Netzbetrieb

Die in 2020 durchgeleiteten Gasmengen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.189 MWh witterungsbedingt erhöht. Gesunkene Netzentgelte sowie eine Korrekturbuchung für das Vorjahr führten zu niedrigeren Umsatzerlösen.

## Gas Handel

Die in 2019 gegenüber 2018 um 2.799 MWh gesunkene Verkaufsmenge führt zu niedrigeren Umsatzerlösen.

## Messstellenbetrieb (MSB)

Die Umsatzerlöse betragen 7 T€.

## Wasserversorgung

Die Absatzmenge ist um 23 Tm<sup>3</sup> gesunken.

Der Rückgang der Absatzmenge führt zu 21 T€ niedrigeren Umsatzerlösen.

## Fernwärmeversorgung

In der Fernwärmeversorgung sinken die Verkaufsmengen um 402 MWh. Die Umsatzerlöse bleiben auf dem Vorjahresniveau.

## Investitionen

2019 wurden Investitionen in Höhe von rund 1.887 T€ (Vorjahr 1.162 T€) getätigt. Schwerpunkt bildete die Sicherung der Versorgung.

Folgende Baumaßnahmen wurden in 2019 vorgenommen:

Im Strom Netzbereich wurden 116 T€ in Hausanschlüsse, 50 T€ in den Neubau einer Station in der Möllner Straße, 23 T€ in Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge, 8 T€ in die Planung der Umgestaltung des Lindenplatzes und der Bahnhofstraße sowie 7 T€ in die Verkabelung der 0,4kV-Versorgungsleitung in der Wittenburger Straße investiert.

Im Bereich Gas wurden 68 T€ für Hausanschlüsse sowie 2 T€ für die Netzerweiterung in der Hagenow-Heider-Chaussee aufgewendet.

Im Trinkwasserbereich wurde in 2019 die Erweiterung des Wasserwerkes und die Erschließung der Westfassung weitergeführt und 1.011 T€ investiert. Außerdem wurden 47 T€ in Hausanschlüsse, 43 T€ in die Rohrnetzauswechslung in der Söringstraße, 37 T€ in die Rohrnetzauswechslung in Hagenow-Heide, 20 T€ in die Rohrnetzauswechslung in der Fr.-Heincke-Straße und 2 T€ für Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge investiert.

2019 wurde das Fernwärmenetz des 3. Bauabschnitts auf dem Kietz für 389 T€ erneuert.

Im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens wurden 51 T€ investiert. Die Mittel wurden u. a. für die Aufrüstung der Server benötigt. Für 14 T€ wurde neue Controlling-Software beschafft.

Investitionen im Sinne des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern wurden nicht vorgenommen.

## Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2019 waren neben dem Geschäftsführer 27 Angestellte, 21 Arbeiter, 1 geringfügig Beschäftigte, 2 Auszubildende und 1 Trainee tätig. Insgesamt wurden somit 53 Personen beschäftigt.

Im Berichtsjahr nutzten mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spezielle Weiterbildungsangebote für ihr Aufgabengebiet.

Seit September 2018 werden 2 Lehrlinge zum Kaufmann für Büromanagement ausgebildet, davon eine Auszubildende über einen externen Bildungsträger im Rahmen einer Umschulung (berufliche Rehabilitation).

Darüber hinaus führten mehrere Personen diverse Schulpraktika durch.

Soziale Leistungen werden in Form vermögenswirksamer Leistungen gewährt. Darüber hinaus sind wir freiwilliges Mitglied in der Zusatzversorgungskasse des öffentlichen Dienstes.

Die Entgelte lt. TV-V wurden zum 01.04.2019 um 3,09 % erhöht.

### Umweltschutz

Die Stadtwerke Hagenow GmbH betrachtet den Umwelt- und Klimaschutz als wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung und stellt sicher, dass er in allen Funktionen auf allen Ebenen in konkrete Ziele und Verhaltensregeln umgesetzt wird. Unter anderem wird bei der Durchführung von Investitionen darauf geachtet, dass die Auflagen des Umweltschutzes strikt eingehalten werden.

2019 wurden rund 30,7 km Gasleitungen und 507 Gashausanschlüsse mit einer Länge von rund 15,3 km zur Verringerung der Methan-Emission auf Dichtigkeit geprüft.

Auch in 2019 wurde den Kunden neben dem klassischen Strom Mix elektrische Energie aus zertifizierter Wasserkraft angeboten.

Aufgrund der sehr guten Werte bei den regelmäßig stattfindenden Emissionsmessungen der Heizhäuser in den vergangenen Jahren sind behördliche Überprüfungen nicht mehr erforderlich.

In 2019 konnten vier weitere Solarstrom-Anlagen und eine KWK-Anlage an das Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

Ein langfristiger und nachhaltiger Schutz der Grundwasserressourcen wird mit der in 2006 vorgenommenen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen durch die untere Wasserbehörde gewährleistet.

Des Weiteren wird eine Streuobstwiese auf dem Betriebsgelände in der Bahnhofstraße durch eigenes Personal gepflegt.

Ab 2015 wird die Durchführung eines Energieaudits gesetzlich gefordert, mit dem mögliche Energieeinsparungen aufgezeigt werden sollen. Im November 2015 wurde die Durchführung abgeschlossen. Das Folgeaudit wurde im November 2019 beendet. Das Energieaudit wird durch uns fortlaufend überprüft.

Die Agrarenergie Redefin GmbH hat in 2011 unmittelbar neben den Heizhäusern Kietz und Neue Heimat biogasbetriebene BHKW errichtet. Seit August 2012 wird ein Großteil der hier entstehenden Abwärme in beide Heizhäuser eingespeist.

### Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Um die Sicherung der Trinkwasserversorgung weiter zu erhöhen, wurden für die Errichtung eines Brunnens in 2019 zwei Grundstücke erworben.

Eine Grundstücksteilfläche von 87 m<sup>2</sup> wurde veräußert und eine Grundstücksübertragung zur Errichtung einer Trafostation fand statt.

In 2019 wurde die Erstellung eines Energieaudits nach DIN EN 16247-1 erneut nach 4 Jahren durchgeführt. Mögliches Einsparpotenzial wurde im Austausch von Beleuchtung und Auswechselung alter Brennwerttechnik aufgezeigt.

Der Lieferantenrahmenvertrag mit der WEMAG Netz GmbH aus 2007 galt auch in 2019.

In 2019 wurde ein Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Gasversorgung mit der Gemeinde Warlitz vorbereitet.

Die mit der Uniper Energy Sales GmbH in 2018 abgeschlossenen Strom- und Gaslieferverträge jeweils für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 waren in 2019 gültig.

In 2019 wurden ein Vertrag über die Stromlieferung mit der Enercity AG und ein Vertrag über die Gaslieferung mit der Uniper Energy Sales GmbH jeweils für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 abgeschlossen.

Im Jahre 2011 stellte ein Wohnungsunternehmen einen Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärme. Dieses Unternehmen beabsichtigt, ein biogasbetriebenes BHKW zu errichten und die Abwärme für die Beheizung der eigenen Wohnungen zu nutzen. Die Stadt Hagenow, als Satzungsgeber, hat den Antrag abgelehnt, woraufhin Klage vorm Verwaltungsgericht Schwerin erhoben wurde. Das Verfahren wurde durch Urteil vom 17.01.2013 vom Verwaltungsgericht in 1. Instanz beendet und durch Urteil vom 12.07.2017 beim Obergerverwaltungsgericht Greifswald in der Hauptsache vollumfänglich abgewiesen. Das Wohnungsunternehmen stellte 3 Hilfsanträge. Am 30.01.2019 brach die Gegenseite die Vergleichsverhandlungen ab. Der Ausgang des Verfahrens der Hilfsanträge ist ungewiss.

In 2019 wurde eine Überprüfung der Gasabrechnungen gem. DVGW-Arbeitsblatt G 685 durch die Eichdirektion Nord durchgeführt. Es ergaben sich keine wesentlichen Feststellungen.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 229 T€ auf 18.124 T€.

Der Wert des Anlagevermögens steigt im Vergleich zum Vorjahr um 573 T€ auf 13.043 T€. Grund hierfür ist die höhere Investitionstätigkeit, die oberhalb der Abschreibungen liegt. Die Anlagenintensität der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens beträgt 72,0 % (Vorjahr 67,9 %).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringern sich um 208 T€ auf 2.654 T€. Die Verringerung kommt insbesondere durch gesunkene Forderungen aus den Jahresabrechnungen zu Stande.

Die Forderungen gegen den Gesellschafter in Höhe von 115 T€ (Vorjahr 0 T€) setzen sich insbesondere aus Überzahlungen aus Konzessionsabgabe für Gas sowie Gewerbesteuer zusammen.

Die sonstigen Vermögensgegenständen beinhalten Körperschaftssteuerüberzahlungen in Höhe von 127 T€, Überzahlungen des Solidaritätszuschlags in Höhe von 7 T€ sowie debitorische Kreditoren in Höhe von insgesamt 12 T€ (Vorjahr 1 T€).

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten verringern sich zum 31.12.2019 um 873 T€ auf 1.816 T€.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 16 T€ auf 39 T€.

Das Sonderverlustkonto beträgt unverändert 221 T€.

Das Eigenkapital verringert sich zum Vorjahr um 98 T€. Dies ist auf den Jahresüberschuss in Höhe von 327 T€ zurückzuführen, dagegen steht die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 426 T€. Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt 62,1 % (Vorjahr 61,8 %).

Die bis zum 31.12.2002 empfangenen Ertragszuschüsse (Baukostenzuschüsse) betragen insgesamt 74 T€ (Vorjahr 147 T€). Sie wurden wie in den Vorjahren mit 5 % (= 73 T€) aufgelöst. Die ab 01. Januar 2003 vereinnahmten Baukostenzuschüsse werden von den Investitionskosten des laufenden Jahres abgesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen betragen 1.293 T€ (Vorjahr 984 T€). Sie wurden für Prüfungskosten, Sicherung der Aufbewahrungsfristen, Altlasten aus der Verschmelzung mit der Unterspaltgesellschaft Gasversorgung Hagenow mbH, Prozesskosten, Resturlaub und Überstunden, Abrechnungsverpflichtungen, Rückbau von Brunnen/ Grundwassermessstellen auf fremden Grundstücken, Drohverlustrückstellungen, Jahresabrechnung 50 Hertz, Regulierungskonto Strom, interne Jahresabschlusskosten sowie für die zukünftige Betriebsprüfung gebildet.

Durch Kreditaufnahme steigen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 3.455 T€ (Vorjahr 3.114 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringern sich um 390 T€ auf 618 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betragen 99 T€ (Vorjahr 105 T€).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten verringern sich um 219 T€ auf 1.334 T€ (Vorjahr 1.553 T€). Hierin enthalten sind u. a. Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer sowie Umsatzsteuer und kreditorische Debitoren.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 730 T€. Der Rückgang ist auf das gesunkene Jahresergebnis zurückzuführen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt 1.444 T€. In 2019 war die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 1.000 T€ notwendig. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt mit - 159 T€ unter dem Vorjahresniveau.

Im Strom Netzbereich ist eine Verringerung der Bilanzsumme um 424 T€ auf 3.655 T€ zu verzeichnen. Das Anlagevermögen sinkt um 241 T€ und das Umlaufvermögen um 190 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 6 T€ auf 16 T€ und das Eigenkapital um 215 T€. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken durch planmäßige Abschreibung. Auch die Verbindlichkeiten sind rückläufig. Bei den Rückstellungen ergibt sich ein Anstieg um 86 T€ auf 318 T€.

Der Gas Netzbereich zeigt eine Verringerung der Bilanzsumme um 520 T€ auf 3.844 T€. In diesem Segment sinkt das Anlagevermögen um 155 T€ und das Umlaufvermögen um 367 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 2 T€. Das Sonderverlustkonto bewegt sich auf Vorjahresniveau. Auf der Passivseite sinkt das Eigenkapital um 310 T€ im Vergleich

zum Vorjahr. Die Verbindlichkeiten verringern sich um 136 T€. Die Rückstellungen belaufen sich auf 248 T€. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken aufgrund planmäßiger Abschreibung.

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse steigen gegenüber dem Vorjahr um 15 T€ auf 23.160 T€.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betragen 97 T€ (Vorjahr 72 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 434 T€ auf 748 T€.

Der Anstieg der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren um 580 T€ auf 4.473 T€ ist auf erhöhte Strom-, Gas- und Wärmebezugskosten zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen steigen um 302 T€ auf 11.970 T€ (Vorjahr 11.668 T€). Hauptursache ist der gestiegene Aufwand bei den Netzentgelten des vorgelagerten Netzes und Zahlungen für das Marktprämienmodell im Vergleich zu 2018.

Der Personalaufwand steigt aufgrund von Tarifierhöhungen gegenüber dem Vorjahr um 195 T€ auf 3.635 T€.

Die Abschreibungen betragen 865 T€ (Vorjahr 884 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhen sich um 429 T€ auf 2.359 T€.

Die Zinserträge betragen 1 T€ (Vorjahr 0 T€), darunter 1 T€ Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr 0 T€).

Der Zinsaufwand sinkt bedingt durch die Tilgung von Krediten um 19 T€ auf 76 T€. Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen bestehen keine (Vorjahr 0 T€).

Das Ergebnis vor Steuern beträgt 627 T€ (Vorjahr 1.620 T€), das Steuerergebnis 300 T€ (Vorjahr 556 T€).

Insgesamt wird ein Jahresüberschuss von 327 T€ (Vorjahr 1.064 T€) erwirtschaftet.

Im Strom Netzbereich sind die Umsatzerlöse um 588 T€ auf 12.961 T€, die aktivierten Eigenleistungen um 3 T€ auf 31 T€, die sonstigen betrieblichen Erträgen um 237 T€ auf 289 T€, die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 466 T€ auf 10.180 T€ und der Personalaufwand um 33 T€ auf 778 T€ gestiegen, während ein Rückgang bei den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 23 T€ auf 621 T€, den Abschreibungen um 31 T€ auf 199 T€, den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 23 T€ auf 689 T€ und den Zinsaufwendungen um 4 T€ auf 17 T€ zu verzeichnen ist. Insgesamt beträgt der Jahresüberschuss 461 T€.

Im Gas Netzbereich steigen die aktivierten Eigenleistungen um 4 T€ auf 27 T€, der Personalaufwand um 65 T€ auf 778 T€ und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 114 T€ auf 517 T€, dagegen sinken die Umsatzerlöse um 596 T€ auf 1.967 T€, die sonstigen betrieblichen Erträge um 10 T€ auf 126 T€, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 3 T€ auf 44 T€ und die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 121 T€ auf 1.001 T€. Die Abschreibungen bleiben konstant. Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf 246 T€.

## **Risiken der künftigen Entwicklung**

Die zukünftige Entwicklung des Strom- und Gasmarktes wird in erheblichem Maße von der Entwicklung der Energiepreise auf dem Weltmarkt und gesetzgeberischen Entscheidungen abhängig sein. Auf aktuelle Preisentwicklungen wollen wir flexibel reagieren und zeitnah Preisanpassungen vornehmen, um im Wettbewerb bestehen zu können.

Insbesondere im Hinblick auf die Anreizregulierung sehen wir Risiken durch regulatorische Eingriffe bei unseren Strom- und Gasnetzen. Dies hätte Beeinträchtigungen der Ertragslage zur Folge. In welchem Umfang die Entwicklung beeinflusst wird ist nicht quantifizierbar. Ebenfalls noch ungewiss ist eine solche Umsetzung für den Wasser- und Wärmemarkt.

Durch die Markttöffnung des Messstellenbetriebs und der Messdienstleistungen ist ein Rückgang der Einnahmen in diesen Bereichen denkbar.

Bei den Großabnehmern im Trinkwasserbereich könnten Änderungen in deren Produktion zu einem Rückgang von Abnahmemengen und folglich zu einem Rückgang der Erlöse führen.

Einsparungen der Kunden in allen Bereichen würden Erlöseinbußen zur Folge haben.

Negative Auswirkungen aus der Anwendung des Energiewirtschaftsgesetzes wollen wir durch weitere Maßnahmen zur Kostensenkung und Effizienzverbesserung soweit wie möglich kompensieren.

Der zunehmenden Wechselbereitschaft der Kunden, soll mit Maßnahmen zur Kundenbindung entgegengewirkt werden.

Auch künftig erwarten wir einen wachsenden Wettbewerbsdruck und damit steigende Risiken durch Kundenverluste innerhalb des Netzgebietes, speziell im Gashandel.

Insbesondere der Gas- und Wärmeabsatz sind von der Witterung abhängig und beeinflussen somit das Betriebsergebnis.

Sinkende Gewinnmargen und finanzieller Mehraufwand aus gesetzlichen Regelungen können zu Liquiditäts- und Ertragsrisiken führen.

Weitere Liquiditätsrisiken könnten sich durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von Unternehmen und Kunden ergeben. Auch die Insolvenz eines Händlers und damit mögliche Einnahmeeinbußen bei den Netznutzungsentgelten könnten sich auf die Wirtschaftlichkeit des Netzbetriebes negativ auswirken.

## **Chancen**

Die Optimierung der innerbetrieblichen Strukturen sowie weiterführende Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz sollen die Position auf dem Energiemarkt festigen.

Geeignete Vertriebs- und Marketingaktivitäten sowie der Standortvorteil und die Kundennähe dienen dazu, den Kundenbestand stabil zu halten. Sie könnten außerdem zu einem leichten Zuwachs der Kunden und damit steigenden Einnahmen führen.

Weiterhin wird daran gearbeitet, den Anteil der Eigenleistungen noch weiter zu erhöhen, um die Kosten für Fremdleistungen zu senken.

Durch Dienstleistungsangebote, wie z. B. Wartung und Pflege von kundeneigenen Trafostationen, SiGeKo- Leistungen, Energieberatung mit Hilfe der Wärmebildkamera, wird ein Zuwachs der Einnahmen erwartet. Zudem können, auf Grund der Weiterbildung eines Mitarbeiters, Netzwerkadministrations-Dienstleistungen für andere Unternehmen angeboten werden.

Einen positiven Effekt hätte der Beitritt weiterer Gemeinden zum Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden auf die Einnahmen für die Betriebsführung.

Das in 2019 neu erstellte Energieaudit zeigt mögliche Energieeinsparungen auf, wodurch Energiekosten gesenkt werden können.

Durch den Netzausbau im Bereich Fernwärme besteht die Möglichkeit weitere Objekte anzuschließen und damit die Ertragslage zu verbessern.

## **Risikomanagementsystem**

Vor dem Hintergrund unserer breit gefächerten Geschäftsaktivitäten ist es unerlässlich, Risiken effektiv zu identifizieren, zu messen, zu aggregieren und zu steuern sowie die verschiedenen Geschäftsaktivitäten angemessen mit Eigenkapital zu unterlegen.

Zur Früherkennung von Risiken besteht ein Risikomanagementsystem und darauf basierend eine Notfallplanung. Diese wird ständig aktualisiert.

In dem Risikomanagementsystem Ready4Risk von der Firma HKS Informatik GmbH findet regelmäßig die Bewertung der Risiken für die Stadtwerke Hagenow GmbH statt.

## **Voraussichtliche Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2020 soll gemäß des bestätigten Wirtschaftsplanes ein Ergebnis nach Steuern von 442 T€ erwirtschaftet werden. Dem Plan wurden Umsatzerlöse inklusive der Strom- und Energiesteuer in Höhe von 23.352 T€ zu Grunde gelegt. Als Grundlage für die Absatz- und Bezugsplanung wurde das 10-jährige Temperaturmittel unter Einbeziehung der Tendenzen bei Fernwärme und Gas sowie stabil bleibende Kundenbestände im Strom- und Gashandel berücksichtigt. Im Strombereich wurde mit einem leichten Rückgang der Bezugsmenge gerechnet. Im Wärmebereich wurde die seit 2013 neu geltende Preisregelung berücksichtigt, durch die Änderungen auf dem Energiemarkt zeitnah weitergegeben werden können.

Für die Finanzierung von Investitionen ist die Aufnahme eines Kredits in 2020 in Höhe von 1.500 T€ vorgesehen.

In 2020 ist erneut mit einem vergleichsweise sehr hohen Investitionsbedarf zu rechnen. Dieser ist u. a. durch Investitionen im Zuge der Baumaßnahme auf dem Lindenplatz in den Sparten Strom, Gas und Wasser begründet. Weitere Schwerpunkte bilden die Erschließung einer neuen Wasserfassung. Im Strombereich ist die Modernisierung einer Trafostation in der Wittenburger Straße vorgesehen. Im Gasbereich ist die Rohrnetzauswechslung in der Teichstraße geplant. Im Bereich Trinkwasser ist die Rohrnetzauswechslung in der Fr.-Heincke-Straße/Feldstraße vorgesehen. Des Weiteren wird in der Fernwärmeversorgung der Austausch eines Brennwertkessels im Heizhaus Neue Heimat geplant.

In 2020 werden im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens Investitionen in Höhe von rund 80 T€ notwendig. Durch den weiter steigenden internen und externen Datenversand ist im Netzwerkbereich die Verfügbarkeit des LAN/SAN zu gewährleisten, so dass auch hier weitere Investitionen erforderlich sind.

Insgesamt sind im Wirtschaftsjahr 2020 Investitionsmittel in Höhe von 1.873 T€ berücksichtigt.

Mittelfristig sind bis 2024 Investitionen im Strom-, Gas- und Wasserleitungsnetz in Hagenow und den Ortsteilen von Hagenow sowie die Sanierung der Stationen im Strombereich und der Austausch der Wärmetauscher und Brennwertkessel im Fernwärmebereich geplant.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen soll durch Eigenmittel, Baukostenzuschüsse und Kreditaufnahme erfolgen.

In 2020 wird davon ausgegangen, dass die Wasserpreise stabil bleiben. Im Strom- und Gasbereich ist die künftige Entwicklung abzuwarten. Eine Veränderung der Strom- und Gaspreise ist zum 01.01.2021 vorgesehen. Eventuell erforderliche Preisänderungen werden zeitnah, auch unterjährig, vorgenommen.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 wird ebenfalls ein positives Ergebnis angestrebt. Dies soll durch weitere Optimierungsmaßnahmen und Einsparungen gesichert werden.

### **Sonstiges**

Investitionen im Bereich "Forschung und Entwicklung" im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 2 HGB wurden nicht getätigt. Zweigniederlassungen, auf die nach § 289 Abs. 2 Nr. 3 HGB einzugehen sind, bestehen nicht.

Hagenow, den 26. März 2020

Stadtwerke Hagenow GmbH

gez. Posner  
Geschäftsführer

# Stadtwerke Hagenow GmbH

## Bilanz zum 31.12.2019

### Aktiva

|                                                                                                                      | 31.12.2019           | 31.12.2018           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                      | €                    | €                    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                             |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                 |                      |                      |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 96.685,00            | 56.502,00            |
| II. Sachanlagen                                                                                                      |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken              | 1.875.460,03         | 1.946.949,03         |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                                                                                  | 9.631.637,25         | 9.779.167,25         |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                | 282.422,00           | 365.242,00           |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                         | 1.157.030,79         | 322.115,20           |
|                                                                                                                      | 12.946.550,07        | 12.413.473,48        |
|                                                                                                                      | <b>13.043.235,07</b> | <b>12.469.975,48</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                             |                      |                      |
| I. Vorräte                                                                                                           |                      |                      |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                   | 88.713,27            | 86.710,73            |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                    |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                        | 2.654.312,26         | 2.861.973,72         |
| 2. Forderungen gegen Gesellschafter                                                                                  | 115.343,67           | 0,00                 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                     | 146.402,26           | 895,88               |
|                                                                                                                      | 2.916.058,19         | 2.862.869,60         |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                                                    | 1.816.121,70         | 2.688.822,79         |
|                                                                                                                      | <b>4.820.893,16</b>  | <b>5.638.403,12</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                 | <b>39.290,34</b>     | <b>23.670,05</b>     |
| <b>D. Sonderverlustkonto aus der Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG</b>                                    | <b>220.760,50</b>    | <b>220.760,50</b>    |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                                                  | <b>18.124.179,07</b> | <b>18.352.809,15</b> |

**Passiva**

|                                                            | <b>31.12.2019</b>    | <b>31.12.2018</b>    |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                            | <b>€</b>             | <b>€</b>             |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                     |                      |                      |
| I. Stammkapital                                            | 51.500,00            | 51.500,00            |
| II. Kapitalrücklage                                        | 5.726.838,82         | 5.726.838,82         |
| III. Gewinnrücklage                                        | 2.564.208,20         | 2.564.208,20         |
| IV. Sonderrücklage § 17 Abs. 4 DMBiG                       | 213.871,35           | 213.871,35           |
| V. Gewinnvortrag                                           | 2.365.598,97         | 1.727.489,57         |
| VI. Jahresüberschuss                                       | 327.382,22           | 1.063.515,66         |
|                                                            | <b>11.249.399,56</b> | <b>11.347.423,60</b> |
|                                                            |                      |                      |
| <b>B. Sonderposten</b>                                     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>C. Empfangene Ertragszuschüsse</b>                      | <b>74.404,20</b>     | <b>147.258,18</b>    |
| <b>D. Rückstellungen</b>                                   |                      |                      |
| 1. Steuerrückstellungen                                    | 0,00                 | 94.537,00            |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                 | 1.292.734,41         | 983.563,47           |
|                                                            | <b>1.292.734,41</b>  | <b>1.078.100,47</b>  |
| <b>E. Verbindlichkeiten</b>                                |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten            | 3.455.316,00         | 3.113.584,27         |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        | 617.851,70           | 1.007.453,67         |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter              | 99.342,13            | 104.657,19           |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                              | 1.334.425,89         | 1.553.450,28         |
| (davon aus Steuern € 54.735,11;<br>Vorjahr € 287.101,23 €) |                      |                      |
|                                                            | <b>5.506.935,72</b>  | <b>5.779.145,41</b>  |
| <b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                       | <b>705,18</b>        | <b>881,49</b>        |
|                                                            |                      |                      |
|                                                            | <b>18.124.179,07</b> | <b>18.352.809,15</b> |

# Stadtwerke Hagenow GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|                                                                                                                                           | 2019              | 2018                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                                                                                                                           | €                 | €                   |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                           | 23.756.007,30     | 23.753.986,49       |
| abzüglich Energiesteuer                                                                                                                   | 596.200,68        | 609.146,80          |
|                                                                                                                                           | 23.159.806,62     | 23.144.839,69       |
| 2. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                      | 97.198,44         | 71.721,29           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                          | 748.023,98        | 314.116,21          |
| 4. Materialaufwand                                                                                                                        |                   |                     |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe<br>und für bezogene Waren                                                             | 4.473.357,35      | 3.893.357,85        |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                   | 11.970.586,10     | 11.668.398,18       |
|                                                                                                                                           | 16.443.943,45     | 15.561.756,03       |
| 5. Personalaufwand                                                                                                                        |                   |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                     | 2.962.452,81      | 2.817.543,30        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung<br>(davon für Altersversorgung € 106.111,97;<br>T€ 100) | 672.796,41        | 622.499,57          |
|                                                                                                                                           | 3.635.249,22      | 3.440.042,87        |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                          | 864.577,62        | 884.031,65          |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                     | 2.359.224,98      | 1.929.840,75        |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>(davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen<br>€ 812,00; Vorjahr T€ 0)                 | 1.158,90          | 0,00                |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>(davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen<br>€ 0,00; Vorjahr T€ 0)                 | 75.728,14         | 95.010,99           |
| <b>10. Ergebnis vor Steuern</b>                                                                                                           | <b>627.464,53</b> | <b>1.619.994,90</b> |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                  | 226.554,42        | 474.567,32          |
| <b>12. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                          | <b>400.910,11</b> | <b>1.145.427,58</b> |
| 13. Sonstige Steuern                                                                                                                      | 73.527,89         | 81.911,92           |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>                                                                                                               | <b>327.382,22</b> | <b>1.063.515,66</b> |

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Gesellschaft laufend überwacht. Er ist von der Geschäftsführung regelmäßig über den Gang der Geschäfte, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle eingehend schriftlich und mündlich unterrichtet worden

In 2019 wurden 4 Aufsichtsratssitzungen und 2 Gesellschafterversammlungen gehalten. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt darüber hinaus regelmäßig Informationen über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen. In Entscheidungen wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden.

Das Jahr 2019 war erneut von intensiven Wettbewerbs- und ein für das Unternehmen schwieriges Regulierungsumfeld geprägt.

Die Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses 2019 und des Lageberichtes wurde durch die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Bremen, vorgenommen, es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Prüfbericht des Abschlussprüfers sowie der ergänzende Bericht der Geschäftsführung lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Aufsichtsrat billigt im Ergebnis den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der von der Geschäftsführung vorgelegten und geprüften Form.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festzustellen.

Der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die geleistete und erfolgreiche Arbeit aus.

Hagenow, den 30.09.2020

gez. Michael Wodke

Aufsichtsratsvorsitzender

## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 21. Oktober 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

**"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers  
An die Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow**

### **Vermerk über die Prüfung des Abschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als

notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerkes.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Darüber hinaus haben wir

die Tätigkeitsabschlüsse für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung und Gasverteilung – bestehend jeweils aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 einschließlich der Angaben zu den Regeln, nach denen die Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens sowie die Aufwendungen und Erträge den gemäß § 6b Abs. 3 Satz 1 bis 4 EnWG geführten Konten zugeordnet worden sind – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- wurden die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen erfüllt und
- entsprechen die beigefügten Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des § 6b Abs. 3 EnWG.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung nach § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG" sowie im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" weitergehend beschrieben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile hierzu zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie zur Einhaltung dieser Pflichten als notwendig erachtet haben.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt wurden sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet. Die Prüfung umfasst die Beurteilung, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten nach § 6b Abs. 3 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Bremen, 21. Oktober 2020

Göken, Pollak und Partner  
Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/  
Steuerberatungsgesellschaft

(Mertens) (Pencereci)  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

#### **4.3. Aktueller Ausblick der Hagenower Stadtwerke GmbH auf das Geschäftsjahr 2020**

Das vorläufige Ergebnis weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.473 T€ aus.

Unser Anlagevermögen beträgt aktuell 13.911 T€, das Eigenkapital beläuft sich auf 12.722 T€. Die Bilanzsumme weist 20.330 T€ aus. Damit ergeben sich eine Anlagenquote in Höhe von 68 % und eine Eigenkapitalquote von 62,6 %.

Die Jahresabschlussprüfung ist abgeschlossen.

Am 25.11.2021 wird dem Aufsichtsrat als auch dem Gesellschafter der geprüfte Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorgelegt. Gleichzeitig wird der Beschluss über die Gewinnverwendung erfolgen.

### **5. Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH**

#### **5.1. Finanzielle Verbindung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum städtischen Haushalt**

Die Stadt Hagenow ist Mieter von Räumlichkeiten der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH für städtische Einrichtungen die Stadtbibliothek und Seniorentreff sowie Haus für die Wohnungsnothilfe 2020 sind dafür Mietkosten aus dem städtischen Haushalt von 79.184,76 Euro angeordnet worden.

Im Ertragsbereich waren 2020 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:

- Kapitalverzinsung des gezeichneten Kapitals 116.356,15 Euro.

Grundlage dafür:

Beschluss der Gesellschafterversammlung am 22.10.2020.

#### **5.2. Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss 2020 und Prognose auf das Folgejahr**

##### **Gegenstand und Organe der Unternehmung**

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages wie folgt geregelt: Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten und sonstiges Grundvermögen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Sie kann sich zur Erfüllung der Aufgaben anderer Unternehmen bedienen.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2.429.147,72. Zum Bilanzstichtag sind unverändert folgende Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt:

|                                  | Anteil am gezeichneten Kapital |        |
|----------------------------------|--------------------------------|--------|
|                                  | EUR                            | %      |
| Stadt Hagenow                    | 2.153.561,40                   | 88,66  |
| Gemeinde Redefin                 | 48.572,73                      | 2,00   |
| Gemeinde Picher                  | 48.572,73                      | 2,00   |
| Gemeinde Wittendörp              | 38.346,89                      | 1,58   |
| Gemeinde Toddin                  | 23.008,13                      | 0,95   |
| Gemeinde Kirch Jesar             | 18.917,80                      | 0,78   |
| Gemeinde Kuhstorf                | 17.895,22                      | 0,74   |
| Gemeinde Moraas                  | 17.895,22                      | 0,74   |
| Gemeinde Alt Zachun              | 16.872,63                      | 0,69   |
| Gemeinde Toddin (ehemals Setzin) | 15.338,76                      | 0,63   |
| Gemeinde Strohkirchen            | 10.737,13                      | 0,44   |
| Gemeinde Hoort                   | 9.203,25                       | 0,38   |
| Gemeinde Bresegard               | 6.646,79                       | 0,27   |
| Gemeinde Bandenitz               | 2.556,46                       | 0,10   |
| Gemeinde Groß Krams              | 1.022,58                       | 0,04   |
|                                  | 2.429.147,72                   | 100,00 |

Die Gesellschaft hält keine weiteren Beteiligungen.

Organe:            Geschäftsführung  
                       Aufsichtsrat  
                       Gesellschafterversammlung

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

### **Grundlagen des Unternehmens**

Die Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 08.02.1991 gegründet. Die Gesellschaft hat zurzeit 14 kommunale Gesellschafter mit der Stadt Hagenow als Hauptgesellschafter. Als Regionales Unternehmen beschränken wir unsere Aktivitäten auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Ziel und kommunalpolitische Aufgabe der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft ist und bleibt die ausreichende Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Hagenow und in den umliegenden Kommunen unserer Gesellschafter. Im Mittelpunkt der täglichen Arbeit steht der Mieter als Kunde. Seinen Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Bestreben der Mitarbeiter und des Unternehmens.

Neben dem Kerngeschäft kann die Gesellschaft in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen.

Die durchgeführten Maßnahmen und geschäftspolitischen Entscheidungen waren darauf ausgerichtet, die Wohnumfeldgestaltung, Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnungsbestände den Marktbedingungen anzupassen. Als Hauptaufgabe galt es, die Vermietbarkeit und den Bestand unseres Unternehmens unter den gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen dauerhaft zu sichern.

Der Bürobetrieb wurde durch die komplexe Anwendung der wohnungswirtschaftlichen Software „Wodis-Sigma“ mit einer Vielzahl von Modulen unterstützt.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Lage**

#### **Deutsche Wirtschaft im Jahr 2020**

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 Prozent zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 Prozent zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 Prozent - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 Prozent zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 Prozent über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 Prozent (davor 2,5 Prozent). Dahinter verbergen sind u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 Prozent - der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 Prozent (Vorjahr + 3,8 Prozent). Die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) sanken 2020 preisbereinigt um 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig (- 1,1 Prozent).

Unter den Corona-Folgen gelitten hat auch der Außenhandel. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt - 9,9 bzw. 8,6 Prozent). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Prozent gestiegen (auf 1.707 Milliarden Euro). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 Prozent (auf 1.549 Milliarden Euro). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (- 0,5 Prozent, davor + 4,2 Prozent). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallohne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei - 32,2 Prozent, in der Reisebranche bei - 25 Prozent und im Beherbergungsgewerbe bei - 12,1 Prozent. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgefedert hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr infolge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 deutlich aus - 7,5 Prozent (in den beiden Vorjahren - 0,5 bzw. - 2,7 Prozent).

### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag**

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 Prozent (davor 3 Prozent). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 Prozent (Vorjahr + 1 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334.5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe - 9,7 Prozent).

### **Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau - stabiles Geschäft dank Wohnungsbau**

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 Prozent und der Wirtschaftsbau um 1,1 Prozent zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 457,01 Mrd. gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+ 2,9 bzw. 5,1 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 Prozent). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 Prozent bzw. 1,8 Prozent. 2022 wird wieder ein Plus erwartet.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 Prozent bzw. 2,5 Prozent gerechnet. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 Prozent. Ohne die temporäre Mehrwertsteuer-senkung hätte der Zuwachs darüber gelegen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 Prozent über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 Prozent, Erdarbeiten 2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 Prozent zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 Prozent und Metallbauarbeiten 1,8 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 Prozent. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck. Ausdruck dessen ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 Prozent west/ost plus Einmalzahlungen).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben - im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt - die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

## **Bruttoinlandsprodukt**

Aufgrund der ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahre 2019.

Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Das Bruttoinlandsprodukt von Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahre 2019 46,57 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 1,56 Mrd. Euro. Das ist im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin der drittletzte Platz.

Das Bruttoinlandsprodukt des Bundes betrug 2019 3.449 Mrd. Euro. Die vorläufige Zahl für das Jahr 2020 beträgt 3.329 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang zum Jahresende von 3,3 Prozent. Waren es für das erste Halbjahr 2020 noch 6,6 Prozent, fiel das Negativergebnis zum Ende des Jahres nicht ganz so fatal aus.

Trotzdem ist festzustellen, dass die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt bleiben und sich der Abstand vergrößert.

## **Sinkende Erwerbstätigkeit in Deutschland**

### **Starker Anstieg der Kurzarbeit**

### **Arbeitslosenquote steigt**

### **Zuwanderung sinkt weiter**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 Prozent).

Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (- 324 000 bzw. - 0,8 Prozent). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden. So waren im April 2020 gut 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit – Ende 2020 waren es rund 2 Mio. Im Januar 2021 stieg die Zahl der Kurzarbeiter wieder an – auf rund 2,6 Mio. Bei den Selbstständigen setzte sich der seit neun Jahren bestehende Abwärtstrend fort (- 153.000 bzw. - 3,7 Prozent auf zuletzt 4 Mio.).

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Die zuletzt stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. 2016, 2017 bzw. 2018 waren es 500.000, 416.000, bzw. 400.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen. Bis September sanken die Zuzüge um 25 Prozent. Für 2020 insgesamt ist mit einem um 25 bis 45 Prozent niedrigeren Wanderungssaldo im Vergleich zu 2019 zu rechnen.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 Prozent (davor 5,0 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1 Prozent) und Bayern die niedrigste (3,6 Prozent). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 Prozent).

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7 Prozent. Die Anzahl der Arbeitslosen beträgt im Dezember 2020 65.128 Personen.

Die Auswirkungen von Corona sind auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2020 bei 5,9 Prozent, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 6,8 Prozent. Nur die ostdeutschen Länder betrachtet, ist Mecklenburg-Vorpommern alleiniges Schlusslicht. In Bezug auf Gesamtdeutschland, ist Mecklenburg-Vorpommern hinter Bremen und Berlin unverändert auf dem drittletzten Platz.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3.888 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.894 Mio.). Für 2021 wird mit 3.819 Mio. Empfängern gerechnet.

### **Weniger Asylsuchende**

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2020 122.170 Asylanträge gestellt - davon 102.581 Erstanträge (Vorjahr 166.000 bzw. 185.850). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 83,6 Prozent - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 57 Prozent aller Antragsteller).

### **Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau**

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010).

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für 2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr - 28 Prozent). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 Prozent unterhalb des Vorjahreswertes.

Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2020 wurden nach derzeitigen Berechnungen 775.000 Menschen geboren - 980.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2019) auf 12,4 Prozent (zuvor 12,2 Prozent). 21,2 Millionen Menschen und somit 26,0 Prozent der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.

### **Die demografische Entwicklung setzt sich fort**

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 Prozent (auf

41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 Prozent zulegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen - auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

## **Inflation**

In Mecklenburg-Vorpommern war auch im Dezember 2020 die Inflation negativ geblieben. Laut Statistischem Landesamt verharrte die Jahresteuersatzrate bei minus 0,8 Prozent. Seit Juli 2020 liegt das Preisniveau unter dem jeweiligen Vorjahresmonat. In dieser Zeit mussten die Menschen weniger Geld für ihren Lebensunterhalt aufbringen. Entscheidend für den Preisrückgang waren stark gefallene Energiepreise.

Das angestrebte Ziel 2 Prozent, bei der die Europäische Zentralbank (EZB) von stabilen Preisen spricht, wurde auch mit abgelaufenem Jahr verfehlt.

## **Wohnkosten**

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2020 wie folgt dar.

1. Bei den Nettokaltmieten gab es gegenüber 2019 einen Anstieg um 1 Prozent
2. Wasserversorgung und andere Dienstleistungen erhöhten sich um 1,9 Prozent. Die höchste Steigerung gab es mit 4,1 Prozent bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2 Prozent.
3. Die Preise für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich um 5 Prozent. Strom stieg hierbei um 1,3 Prozent. Gering und nur um 1,4 Prozent sanken die Preise für Gas. Feste Brennstoffe hingegen sanken um 12 Prozent und Fernwärme um 13,1 Prozent. Die größte Preissenkung gab es bei Heizöl. Diese fiel mit 22,3 Prozent doch erheblich gegenüber dem Vorjahr ins Gewicht.

Insgesamt kann man das abgelaufene Jahr als nebenkosten- oder mieterfreundlich bezeichnen.

## **Baubranche**

Als am 02.03.2021 die Pressemitteilung der Bauwirtschaft Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht wurde, rieb sich der eine oder andere die Augen, was unter anderem zum Thema Wohnungsbau darin stand.

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2020 war ernüchternd. Um 0,1 Prozent haben sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr verringert. Während in den anderen ostdeutschen Bundesländern die Umsätze um wenigstens 3,8 Prozent stiegen, traf dies nicht auf Mecklenburg-Vorpommern zu.

Zum Vergleich stieg der Umsatz der Bauindustrie im gesamten Bundesgebiet um 6,6 Prozent.

Erfreulich ist aber trotzdem, dass sich das Umsatzniveau fast auf dem Vorjahresniveau bewegte.

Alarmierend ist hierbei die Tatsache, dass der Wohnungsbau als einzige Sparte in unserem Bundesland um 6,5 Prozent zurückgegangen ist. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dieser Fakt erschreckend und nicht nachvollziehbar, da bedarfsgerechter Wohnraum überall im Lande dringend gebraucht wird.

Auch die Bauwirtschaft verweist darauf, dass Investitionen in den Wohnungsbau forciert werden müssen. Kommunen und Verwaltungen sind hier in der Pflicht, ihrer Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen.

### **Wohnungsbauförderung**

Die Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern fördert lebenswerte Wohnverhältnisse. Hauptaugenmerk wird damit auf die nachfragegerechte, qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnraum durch Modernisierung gelegt. Im Fokus stehen auch die Haushalte, welche günstigen Wohnraum zur Anmietung auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse benötigen. Ziel ist es hierbei, sozial verträgliche Wohnkosten zu erhalten, um funktionierende Wohnungsmärkte zu sichern.

Es werden zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse vom Land bereitgestellt. Auch wenn durch das zuständige Ministerium die aus Sicht der Unternehmen unwirtschaftliche Darlehensförderung präferiert wird, kommt für die Mitgliedsunternehmen nur die Zuschussförderung in Frage.

Mit der im abgelaufenen Jahr angepassten Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ soll die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden. Gelder hiervon sind durch einige Mitgliedsunternehmen beantragt worden.

Mit Sorge wird zunehmend die ungebremsste Steigerung der Kosten für Baumaßnahmen sowie der Nachwuchs- und Fachkräftemangel gesehen.

Notwendige Investitionen für den Wohnungsbau werden verschoben oder auf Eis gelegt. Mit weiteren Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben (z. B. Elektroladesäulen) wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Eine Nachjustierung der Förderprogramme in angemessenen zeitlichen Abständen nach oben ist unausweichlich, wobei die derzeit zu Verfügung stehenden geringen finanziellen Mittel das Gegenteil bewirken.

Die Wohnungswirtschaft wird nicht müde und weist schon seit Jahren darauf hin, dass Programme zum einen für die Ertüchtigung von Bestandswohnungen angeboten und Möglichkeiten zur Entwicklung des ländlichen Raumes abseits der Ballungsräume und Tourismusschwerpunkte nicht angeboten werden.

## **Zusammenarbeit Landesregierung und Landesverband**

Im Jahre 2020 gab es eine sehr intensive Zusammenarbeit mit der Landespolitik in Mecklenburg-Vorpommern. Unter anderem wegen Corona beschränkten sich diese nicht nur auf das Energieministerium.

In den Gesprächen mit Landespolitik und Ministerien liegt das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung des Landes und der zugehörigen Wohnungsmärkte. Die besondere Herausforderung besteht darin, die unterschiedlichen Interessenlagen von Politik und Wohnungswirtschaft in Einklang zu bringen.

Folgende Themenschwerpunkte standen 2020 im Vordergrund:

1. Altschulden der Mitgliedsunternehmen
2. Schaffung von attraktivem Wohnraum unter Einsatz attraktiver Förderprogramme, Zuschuss- vor Darlehensförderung
3. Ländlichen Raum mit attraktivem Wohnraum stärken
4. Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft bei Systemrelevanz

Eine Regelung für Gesellschaften mit Altschulden, deren Eigentümer Kommunen sind, ist in Zusammenarbeit mit dem Städte- und Gemeindetag sowie dem zuständigen Innenministerium ausgearbeitet und mittlerweile verabschiedet worden. Die in Kraft getretene Vereinbarung ist aber nur der Anfang. Es muss durch ein Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Kommission die Nichtbeihilferelevanz beschieden werden. In einem weiteren Schritt muss eine Lösung für alle anderen Unternehmensformen gefunden werden, um auch dort die Altschuldenproblematik einer Lösung zuzuführen.

In Zeiten der Corona-Pandemie sind die Unternehmen in ihrer Geschäftstätigkeit eingeschränkt. Obwohl alles dafür getan wird, um ein unbeschwertes Wohnen zu ermöglichen und das Grundrecht auf Wohnen zu gewährleisten, tut sich die Politik schwer, die Wohnungswirtschaft als systemrelevant zu sehen und die Wohnungswirtschaft zur kritischen Infrastruktur zu erklären.

Hier wird eine objektive Betrachtung durch die Gesetzgebung gewünscht und eine schnelle Umsetzung zur Anerkennung gefordert.

## **Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld**

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 7,4 Prozent. In der Euro-Zone waren es 7,8 Prozent. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Litauen) und 12,4 Prozent (Spanien).

Entsprechend stieg auch die Arbeitslosenquote. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 Prozent (davor rund 6 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 Prozent (Tschechien) und 16,7 Prozent (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 Prozent erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw. 3 Prozent. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die Inflation im Euroraum hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 Prozent im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 Prozent. Auch im Jahresschnitt 2020 wird mit 0,3 Prozent gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 Prozent bzw. 1,3 Prozent gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 Prozent im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 Prozent in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.

## Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona, Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist die globale Wirtschaft 2020 um 4 Prozent eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglich hohen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 Prozent ausweisen. Für China ist das einerseits das geringste Wachstum seit 1976. Andererseits vor dem Hintergrund des globalen Umfelds ein Erfolg. Die USA mussten hingegen ein Minus von rund 4 Prozent verkraften.

2021 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 5,5 Prozent). Die größten Zuwächse werden für Asien prognostiziert. Der IWF rechnet für China und Indien mit einem Plus von 8,1 bzw. 11,5 Prozent.

## Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 Prozent für 2021 auf rund 3 Prozent gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 Prozent) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 Prozent gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

## Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklung auf dem operierenden Teilmarkt, der demografische Wandel und die damit verbundenen Einflüsse für die Gesellschaft waren ausschlaggebend für die Weiterentwicklung des barrierefreien und altersgerechten Wohnens mit der Baufertigstellung von 16 barrierefreien Wohneinheiten in 19230 Hagenow, Bekower Weg 2 d.

Der von unserer Gesellschaft bewirtschaftete eigene und für Dritte verwaltete Bestand stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

|                                       | Wohnungen<br>Anzahl | Gewerbe-<br>einheiten<br>Anzahl | Insgesamt<br>Anzahl |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| <b>Eigener Bestand</b>                | 2.191               | 19                              | 2.210               |
| <b>Für Dritte verwalteter Bestand</b> |                     |                                 |                     |
| a) für die Gesellschafter             | 36                  | 4                               | 40                  |
| b) für andere Dritte                  | 79                  | 0                               | 79                  |
| c) für Wohnungseigentümer             | 137                 | 0                               | 137                 |
|                                       | <b>2.443</b>        | <b>23</b>                       | <b>2.466</b>        |

**zum Vergleich**  
**Bestand: 31.12.2019**

|              |           |              |
|--------------|-----------|--------------|
| <b>2.418</b> | <b>23</b> | <b>2.441</b> |
|--------------|-----------|--------------|

Die Veränderungen des eigenen Bestandes 2020 resultieren aus der Fertigstellung des zuvor erwähnten Neubaus in 19230 Hagenow. Des Weiteren konnte ein neuer Verwaltervertrag mit insgesamt 9 Wohneinheiten abgeschlossen werden.

## Umsatzentwicklung und Jahresergebnis

Die Erträge aus Mieten zum Bilanzstichtag stellen sich wie folgt dar:

|                             | 2020<br>TEUR               | 2019<br>TEUR               | Veränderung<br>TEUR        |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sollmieten                  | 7.794                      | 7.523                      | 271                        |
| Erlösschmälerungen          | -546                       | -529                       | -17                        |
|                             | <b>7.248</b>               | <b>6.994</b>               | <b>254</b>                 |
| durchschnittliche Ist-Miete | 4,77 €/m <sup>2</sup> Wfl. | 4,59 €/m <sup>2</sup> Wfl. | 0,18 €/m <sup>2</sup> Wfl. |

Die Erlösschmälerung wegen Leerstand aus BK stellt sich wie folgt dar:

|  | 2020<br>TEUR | 2019<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|--|--------------|--------------|---------------------|
|  | -99          | -96          | -3                  |

Die Sollmiete entwickelte sich im Geschäftsjahr 2020 positiv. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Miete beim Neuabschluss von Mietverträgen, der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen, aus der Vermietung der neu gebauten Wohnungen sowie aus der Erhöhung nach den gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen der Vergleichsmiete.

Die Umsetzung der Mietanpassung nach der Vergleichsmiete bei 70,2 Prozent der Bestandswohnungen hat hauptsächlich dazu beigetragen, dass die Sollmiete im Geschäftsjahr auf 5,13 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 4,94 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche) gestiegen ist. Unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen durch Mietausfälle infolge von Wohnungsleerstand bzw. Mietminderung, wurde eine durchschnittliche Ist-Miete von 4,77 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 4,59 Euro/m<sup>2</sup> Wfl.) erzielt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

|                                                    | Plan<br>2020<br>TEUR | Ist<br>2020<br>TEUR | Abweichung<br>TEUR |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Hausbewirtschaftung<br>(incl. Bestandsveränderung) | 9.687                | 9.937               | 250                |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb                         | 123                  | 132                 | 9                  |
| Instandhaltungsaufwendungen                        | 1.180                | 1.248               | 68                 |
| Zinsaufwendungen                                   | 610                  | 562                 | -48                |
| Jahresüberschuss                                   | <b>1.690</b>         | <b>1.902</b>        | <b>212</b>         |

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

## Leerstandsentwicklung / Forderungsausfälle

Im Geschäftsjahr 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hagenow zu verzeichnen. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hagenow waren per 31. Dezember 2020 in Hagenow 12.606 Einwohner inkl. denen mit Nebenwohnungen gemeldet (Vorjahr 12.549 Einwohner).

Im Verlauf des Geschäftsjahres erhöhte sich die Wohnungsleerstandsquote geringfügig per 31. Dezember 2020 auf 153 WE gleich 6,98 Prozent zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 127 WE gleich 5,84 %. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnte die Gesellschaft 222 neue Mietverträge (Vorjahr 231) abschließen. Die Gesellschaft hatte bis zum Bilanzstichtag 230 Mietvertragskündigungen (Vorjahr 226).

Die Mietforderungen stiegen im Jahr 2020 auf TEUR 1.211 (Vorjahr TEUR 1.130) davon sind TEUR 882 (Vorjahr TEUR 825) wertberichtigt. Ursache für anhaltend schlechte Zahlungsmoral ist die Verschlechterung des sozialen Gefälles in der Mieterstruktur.

## Vermögens-, Finanz und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                      | 31.12.2020    |              | 31.12.2019    |              | Veränderung |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
|                                      | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR        |
| Anlagevermögen                       | 63.965        | 91,7         | 64.980        | 93,0         | -1.015      |
| Umlaufvermögen                       | 5.758         | 8,3          | 4.924         | 7,0          | 844         |
| <b>Gesamtvermögen</b>                | <b>69.723</b> | <b>100,0</b> | <b>69.904</b> | <b>100,0</b> | <b>-171</b> |
| Eigenkapital                         | 38.687        | 55,5         | 36.901        | 52,8         | 1.786       |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 6             | 0,0          | 21            | 0,0          | -15         |
| Fremdkapital (langfristig)           | 24.355        | 34,8         | 26.050        | 37,3         | -1.695      |
| Steuerrückstellungen                 | 43            | 0,1          | 51            | 0,1          | -8          |
| Sonstige Rückstellungen              | 177           | 0,2          | 202           | 0,3          | -25         |
| Kurzfristige Fremdmittel             | 6.465         | 9,4          | 6.679         | 9,5          | -214        |
| <b>Gesamtkapital</b>                 | <b>69.733</b> | <b>100,0</b> | <b>69.904</b> | <b>100,0</b> | <b>-171</b> |

Das Anlagevermögen saldiert mit dem Sonderposten für Investitionszulage beträgt 91,7 % der Bilanzsumme. Es ist zu 98,6 % (Vorjahr 96,9 %) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 1.786 zu. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2020 auf 55,5 % (Vorjahr 52,8 %) gestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für die Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 562 (Vorjahr TEUR 673) und waren trotz der Baufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,98 % (Vorjahr 2,07 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

|                                                                                                                       | 31.12.2020   | 31.12.2019    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>                                                                                 |              |               |
| Jahresüberschuss                                                                                                      | 1.902        | 1.977         |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen                                                                                     | 1.934        | 1.888         |
| Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage                                                    | -40          | -42           |
| Zu- / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen                                                                        | -47          | 19            |
| Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge                                                                    | -28          | -18           |
| Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                                                  | 2            | -21           |
| Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 77           | -187          |
| Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge                                                                                | 559          | 673           |
| <b>Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                                     | <b>4.359</b> | <b>4.289</b>  |
| <b>II. Investitionsbereich</b>                                                                                        |              |               |
| Erhaltene Zinsen                                                                                                      | 3            | 0             |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Anlagevermögen                                                          | 0            | 32            |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                              | -882         | -1.804        |
| <b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>                                                                            | <b>-879</b>  | <b>-1.772</b> |
| <b>III. Finanzierungsbereich</b>                                                                                      |              |               |
| Gezahlte Zinsen                                                                                                       | -562         | -673          |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen                                                                         | 950          | 800           |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen                                                                             | -2.732       | -2.678        |
| Auszahlungen aus der Kapitalrücklage                                                                                  | -116         | -87           |
| Zuführung Gewinnrücklagen                                                                                             | 0            | 14            |

|                                                        |               |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>            | <b>-2.460</b> | <b>-2.624</b> |
| <b>IV.Finanzmittelfonds</b>                            |               |               |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds   | 1.020         | -107          |
| Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres              | 1.602         | 1.709         |
| <b>Finanzmittelfonds am 31.12. des Geschäftsjahres</b> | <b>2.622</b>  | <b>1.602</b>  |

Der Finanzmittelfonds – bestehend aus den liquiden Mitteln – erhöht sich um TEUR 1.020. Es ist zu erkennen, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 879 sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 2.460 zu decken. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Prüfung jederzeit gegeben.

Die Aufnahme zusätzlicher Darlehen war nicht notwendig. Nach der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 4.359 (Vorjahr TEUR 4.289). Die Erhöhung der Liquidität ist in der Verschiebung der Investition für das neue Verwaltungsgebäude begründet. Hier gab es Verzögerungen im Genehmigungsverfahren.

Durch den planmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|                                      | 2020<br>TEUR | 2019<br>TEUR | Veränderung<br>TEUR |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Hausbewirtschaftung (incl. BÄ)       | 9.937        | 9.743        | 194                 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb           | 132          | 123          | 9                   |
| Betriebsergebnis                     | 2.374        | 2.534        | - 160               |
| Neutrales Ergebnis                   | 124          | 165          | - 41                |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 37           | 49           | - 12                |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>    | <b>1.902</b> | <b>1.977</b> | <b>- 75</b>         |

Das Jahresergebnis ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung und beträgt im Jahr 2020 TEUR 1.902 gegenüber TEUR 1.977 im Vorjahr. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung sowie Aufwendungen aus der Zuführung von Einzelwertberichtigungen erfasst.

### Neubau / Modernisierung / Instandhaltung

Für die im Wirtschaftsplan und im laufenden Geschäftsjahr anfallenden Investitionen werden objektbezogene Investitionsrechnungen mit Standortanalyse vor und nach der Baumaßnahme durchgeführt. Der im Geschäftsjahr 2019 begonnene Bau eines Hauses mit 16 altersgerechten Wohnungen in 19230 Hagenow, Bekower Weg 2 d wurde im Jahr 2020 fertiggestellt.

Der für das Geschäftsjahr 2020 geplante Neubau des Verwaltungsgebäudes musste aufgrund von Verzögerungen im Genehmigungsverfahren in das Jahr 2021 verschoben

werden. Die Baugenehmigung erhielten wir erst im 4. Quartal 2020. Diese enthielt weitere planungstechnische Anforderungen an das Ingenieurbüro.

Die allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten sich im Geschäftsjahr 2020 auf große Bereiche des Bestandes. Hauptschwerpunkt war hierbei die kurzfristige Absicherung und Wiederherstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen. Des Weiteren wurden im laufenden Geschäftsjahr 2020 neue Rauchwarnmelder für alle Objekte angeschafft.

Im Geschäftsjahr betrugen die Instandhaltungsaufwendungen TEUR 1.248 (Vorjahr TEUR 1.149). Im Zusammenhang mit der anhaltenden Fluktuation im Bestand zeigt sich aufgrund des Wandels zum Mietermarkt sowie des verbesserten Wohnungsangebotes der Mitbewerber ein ständig steigender Kostendruck.

Der Bestandspflege und der Verbesserung der Wohnqualität wird nach wie vor eine hohe Bedeutung beigemessen, was sich in den Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2020 in Höhe von 9,86 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 9,03 EUR/m<sup>2</sup>) widerspiegelt.

## Personalentwicklung

|                           | 31.12.2020<br>Anzahl | Vorjahr<br>Anzahl |
|---------------------------|----------------------|-------------------|
| Kaufmännische Angestellte | 12                   | 11                |
| Technische Angestellte    | 1                    | 1                 |
| Handwerker                | 10                   | 10                |
| Auszubildende             | 1                    | 1                 |
|                           | 24                   | 23                |

Der Schwerpunkt der Personalentwicklung wird in Zukunft in der Qualifizierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in der Fort- und Weiterbildung liegen.

## Chancen- und Risikobericht

Die Hagenower Wohnungsbau GmbH wird auf dem agierenden Teilmarkt in ihrem unternehmerischen Handeln mit einer Reihe von Risiken konfrontiert. Gleichzeitig bieten sich aber auch durch die unterschiedliche Bausubstanz und die regionale Aufteilung umfangreiche Chancen, um langfristig und zukunftsorientiert am Markt bestehen zu können.

Ziel ist es, die Chancen optimal zu nutzen und die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu minimieren.

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. In der langfristigen Worst-Case-Betrachtung über einen 10 Jahreszeitraum werden die Leerstandsquote, die Liquiditätsplanung, der demografische Wandel, die Kapitaldienstquote, die Unternehmensverschuldung und die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens analysiert. Mit der Worst-Case-Betrachtung sollen perspektivisch ungünstigere Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung frühzeitig erkannt und ernsthafte Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement wurden in Risikofelder definiert und sind in einem elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Die Kennzahlen und Informationen werden kontinuierlich aktualisiert und ausgewertet. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind dokumentiert und fanden bei der langfristigen Planung bis 2030 Berücksichtigung. Zu den externen

Beobachtungsbereichen des Risikomanagementsystems werden insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes im Betrachtungszeitraum mit einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, damit durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Von Seiten der Geschäftsführung werden in erster Linie Chancen bei der Bestandserweiterung des betreuten Wohnens sowie nachfolgende Risiken gesehen:

#### 1. Die demografische Entwicklung

- in erster Linie der Rückgang der Bevölkerungszahlen in unserem Einzugsbereich, der noch nicht zum Stillstand gekommen ist
- die Altersstruktur unserer Mieter; das hohe Durchschnittsalter und der Wohnungsbedarf sowie die Ausstattung unserer Wohnungen
- Verschlechterung der Marktsituation gekennzeichnet durch hohe Fluktuation, Veränderung der Mieterstruktur, Empfänger von Transfereinkommen
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel durch den barrierefreien Bestandsumbau, Nachrüstung von Personenaufzügen und den Neubau von altersgerechten Wohnungen mit Betreuungsangebot

Um den demografischen Risiken entgegenzuwirken, muss von Seiten der Gesellschaft der nicht vermietete Wohnungsbestand analysiert werden, um Kostenreduzierungen des Unternehmens durch den Verkauf von nicht wirtschaftlichen Immobilien zu erreichen.

#### 2. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung

- die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Mietrecht
- die Zinsentwicklung der Kapitalmarktdarlehen
- die soziale Entwicklung im Land (Lohn, Struktur, Förderpolitik)
- die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Stadtumbau Ost

Bei der gesamtwirtschaftlichen Bewertung wurde von Seiten der Gesellschaft durch den Austritt aus dem Arbeitgeberverband der kontinuierlichen Kostensteigerung entgegengewirkt. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch Streuung der Darlehensbindung für die abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen durch die Gesellschaft begegnet.

#### 3. Branchenbezogene Entwicklung

- zunehmende Wettbewerbssituation im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau im Einzugsbereich und der daraus resultierenden Verstärkung des Mietermarktes
- die Finanzierungshemmnisse im Bereich von Neubauinvestitionen für Investoren haben sich im Einzugsbereich positiv auf die Vermietungssituation ausgewirkt

#### 4. Rechtliche Entwicklung aus schwebenden Verfahren

- bestehen im üblichen Geschäftsbereich wie z. B. Leitungsrecht, Miet-, Heizkosten- und Betriebskostenforderungen

## 5. Risikomanagement

- Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.
- In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Zur Vermeidung von Risiken während der täglichen Geschäftstätigkeit werden:

- 14-tägig Leitungssitzungen durchgeführt
- monatlich erfolgt - eine betriebswirtschaftliche Auswertung
  - eine Einschätzung der Finanzlage
  - eine Einschätzung der Investitionstätigkeit
  - eine Auswertung der Leerstandsentwicklung

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit bis zu 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Um auch für unser Unternehmen die Vorteile der niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zu nutzen, wurden im Geschäftsjahr 2020 diverse Darlehen mit einem Betrag i. H. v. 3.762.252,88 EUR vom Landesförderinstitut MV umgeschuldet und 24.673,05 EUR zurückgezahlt. Diese schon älteren Modernisierungskredite aus den Jahren 1995 bis 2003 hatten einen Zinssatz von 2 Prozent sowie eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von ca. 0,2 bis 0,65 Prozent. Dieses war nicht mehr marktgerecht, da die neuen Zinssätze bei 0,46 Prozent, 0,60 Prozent und 0,79 Prozent liegen.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. So betrugen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2020 nur 0,04 % der Mieterlöse. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns in Höhe von 70,14 % im Rahmen von Einzugsermächtigungen/ Abbuchungsaufträgen gutgebracht.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle aufgrund der neuen gesetzlichen Regelung zu rechnen. Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen kann, weil der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

## **Prognosebericht**

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten auch künftig umfassend nachgefragt wird. Im Rahmen der Vergleichsmietenentwicklung können wir auch in Zukunft moderate Mietanpassungen vornehmen, um die Jahresergebnisse zu stabilisieren.

An der Veräußerung von Immobilien, die zum Teil nicht mehr bewohnbar, stark sanierungsbedürftig und nicht kostendeckend zu bewirtschaften sind, muss auch weiterhin gearbeitet werden. Bei der zurzeit vorherrschenden Marktsituation, wird sich ein Verkauf kurzfristig nicht realisieren lassen.

Die Vermietungssituation aufgrund des bestehenden Mietermarktes, wird sich auch in Zukunft nicht wesentlich verbessern.

Diese vorherrschenden Marktbedingungen lassen sich perspektivisch nur mit erhöhten Maßnahmen im Bereich der Mieterakquisition, der Serviceleistungen und Instandhaltungsaufwendungen beeinflussen.

Mit der weiteren Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen und der Stabilisierung der zurzeit erreichten Erlösschmälerung von 7,46 Prozent per 31. März 2021 (Plan 10 Prozent), kann die Gesellschaft ein positives Unternehmensergebnis erzielen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird entsprechend dem bestätigten Wirtschaftsplan 2021, in den Folgejahren solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können. Die Gesellschaft plant für 2021 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.833 (2019 TEUR 1.690), sodass sich neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln die Basis für künftige Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals verbessern werden. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin gleichbleibenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von TEUR 7.911,3 sowie Zinsaufwendungen von TEUR 499,6 und planen die Kosten für Instandhaltung mit TEUR 1.300.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 einen Betrag über Plan i. H. v. TEUR 1.833. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Die wirtschaftliche Situation unseres Wohnungsunternehmens spiegelt die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung über Jahre wieder. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt.

Hagenow, 11. Mai 2021

Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH

gez. Michael Hasche  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2020**

### **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 4. Juni 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

#### **"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow:

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt

„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben.

Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V**

#### **Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen**

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft im Berichtsjahr Anlass geben.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben.

Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."

Schwerin, den 4. Juni 2021

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. (Dodenhoff)  
Wirtschaftsprüfer

gez. (Voige)  
Wirtschaftsprüfer

## **Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2020**

### **Bilanz zum 31. Dezember 2020**

| Angaben in TEUR                                         | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Anlagevermögen                                          | 65.068        | 66.122        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                       | 89            | 99            |
| Sachanlagen                                             | 64.979        | 66.023        |
| Umlaufvermögen                                          | 5.659         | 4.809         |
| Vorräte                                                 | 2.483         | 2.626         |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           | 554           | 581           |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten            | 2.622         | 1.602         |
| Rechnungsabgrenzungsposten                              | 109           | 116           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                     | <b>70.836</b> | <b>71.047</b> |
| Eigenkapital                                            | 38.687        | 36.901        |
| Gezeichnetes Kapital                                    | 2.429         | 2.429         |
| Kapitalrücklage                                         | 314           | 430           |
| Sonderrücklagen                                         | 40.324        | 40.324        |
| Andere Gewinnrücklagen                                  | 72            | 72            |
| Verlustvortrag                                          | 6.354         | 8.331         |
| Jahresüberschuss                                        | 1.902         | 1.977         |
| Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen | 1.102         | 1.143         |
| Rückstellungen                                          | 227           | 274           |
| Verbindlichkeiten                                       | 30.820        | 32.729        |
| <b>Summe Passiva</b>                                    | <b>70.836</b> | <b>71.047</b> |

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

| Angaben in TEUR                            | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Umsatzerlöse                               | 10.214       | 9.838        |
| Bestandsveränderungen unfertige Leistungen | -142         | 29           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen          | 3            | 5            |
| Sonstige betriebliche Erträge              | 196          | 201          |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung       | 4.158        | 3.866        |
| Personalaufwand                            | 1.129        | 1.085        |
| Abschreibungen                             | 1.934        | 1.888        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen         | 388          | 366          |
| Sonstige betriebliche Ertrag               | 3            | 0            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen           | 562          | 673          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       | 37           | 49           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>               | <b>2.066</b> | <b>2.146</b> |
| Sonstige Steuern                           | 164          | 169          |
| <b>Jahresüberschuss</b>                    | <b>1.902</b> | <b>1.977</b> |

## **Aktueller Ausblick der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH auf das Geschäftsjahr 2021**

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr 2021 sind derzeit aufgrund der anhaltenden Pandemie noch mit Unsicherheit behaftet. Für Deutschland geht die Bundesbank in ihrem wahrscheinlichsten Szenario für 2021 von einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 3,7 Prozent aus.

Die Corona-Krise hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sind weiterhin insgesamt positiv. Jedoch hat die Schließung der Geschäftsräume für den Kundenverkehr zu einer leicht sinkenden Nachfrage im Vermietungsbereich und somit steigendem Leerstand geführt.

Die Gesellschaft wird sich auch weiterhin der Herausforderung stellen, ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen sowie der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Dieses ist bisher u. a. durch gezielte Investitionen im Bereich des betreuten und altersgerechten Wohnens in den letzten Jahren gelungen.

Die Anpassung an sich verändernde senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld sowie die Zunahme der Anforderungen an die energetische Sanierung, wird die Investitionstätigkeit in den Folgejahren weiter wesentlich prägen. Der Kostendruck im Baubereich ist anhaltend sehr hoch. Bei der Umsetzung der Maßnahmen wird auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes, Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere sowie auf den Neubau abgestellt. Die Gesellschaft wird ihre Bestände durch Investitionsmaßnahmen kunden- und marktorientiert ausrichten. Der bisher erreichte Modernisierungsstand und weitere Investitionen in den Bestand, werden die Vermietbarkeit und das Preisniveau sichern. Zielgruppenorientierte Marketingmaßnahmen sowie qualifizierte Service- und Betreuungsleistungen stehen weiter im Fokus, um die Marktposition der Gesellschaft zu sichern und weiter auszubauen.

Die künftige Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit dem Wirtschaftsplan 2021 einschließlich einer Ergebnisvorschau bis 2024 eingeschätzt. Im Ergebnis der Planung geht die Geschäftsführung für den genannten Zeitraum und darüber hinaus von positiven Jahresergebnissen in Höhe von ca. EUR 1,8 Mio. bis EUR 1,9 Mio. aus. Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Jahresüberschuss voraussichtlich ca. EUR 1,99 Mio. betragen. Die strategische Unternehmensplanung im Betrachtungszeitraum prognostiziert, bei normalen Marktverhältnissen ohne außergewöhnliche Einflüsse, weiterhin steigende Jahresergebnisse.

Nach den derzeitigen Bedingungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt und unter Berücksichtigung der Ereignisse, die zwischen dem Abschlussstichtag und dem Abschluss der Lageberichts aufstellung eingetreten sind, kommt die Geschäftsführung zu der Auffassung, dass aus gegenwärtiger Sicht bestandsgefährdende Risiken, deren Verwirklichung mit erheblicher Wahrscheinlichkeit eintreten könnten, nicht bestehen. Nach derzeitiger Einschätzung wird sich die Ergebnislage der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH langfristig positiv entwickeln.

## **6. Mitgliedschaften der Stadt Hagenow**

Die Gemeinde ist Mitglied in folgenden Organisationen:

Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden  
Städte- und Gemeindetag Mecklenburg- Vorpommern e.V.  
Kommunaler Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern  
Kreisfeuerwehrverband Ludwigslust-Parchim  
Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale  
Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Verein Mahn- und Gedenkstätten im Landkeis Ludwigslust-Parchim e.V.  
Regionaler Planungsverband Westmecklenburg  
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement  
Der Zweckverband Elektronische Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern (eGo-MV)  
Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen e.V. -BDS- Landesvereinigung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern  
Landesverein der Vollziehungs- und Vollstreckungsbeamten Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Regionalmarketing Mecklenburg-Schwerin e.V.  
FVL Forstwirtschaftliche Vereinigung Lüneburg GmbH  
Vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Deutscher Bibliothekenverband e.V. (dbv)  
Fachverband der Standesbeamtinnen und Standesbeamten Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Creditreform Mecklenburg-Vorpommern von der Decken KG  
Stiftung Deutsches Jugendherbergswerk

## **7. Eigene Stiftungen**

Gründung der Hagenower Bürgerstiftung laut Beschluss-Nummer 2019/0107 der Stadtvertretung vom 11.04.2019. Die Stiftung wurde mit einem eigenen Stiftungskapital in Höhe von 25.000,00 Euro ausgestattet. Hinzu kommen 5.000,00 Euro Zustiftung der Sparkasse Mecklenburg Schwerin sowie Spendenzahlungen. Die Einrichtung der Stiftung erfolgte am 12.03.2020. Per 31.12.2020 wird insgesamt ein Stiftungskapital von 30.000,00 Euro ausgewiesen.

Spenden sind in 2020 in Höhe von 984,95 Euro eingegangen. Die Erträge aus dem Stiftungsfonds betragen für 2020 239,30 Euro, die Aufwendungen für die Errichtung des Stiftungsfonds und die Kosten der Vermögensverwaltung sind in Höhe von 182,87 Euro angefallen.

Hagenow, den 22.09.2021

gez. Thomas Möller  
Bürgermeister