



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2022/0414
öffentlich

Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2021

<i>Fachbereich:</i> Finanzen / Allgemeine Verwaltung / Bürgerservice <i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	<i>Datum</i> 30.09.2022 <i>Verantwortlich:</i> Hochgesandt,Roland	
<i>Beratungsfolge</i> Hauptausschuss (Vorberatung) Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 10.10.2022 20.10.2022	<i>Ö / N</i> N Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung nimmt den Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2021 zur Kenntnis. Der Bericht ist für Jedermann zur Einsicht öffentlich auszulegen.

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß § 176-Übergangsvorschriften der Kommunalverfassung M-V hat die Stadtvertretung mit Beschluss Nr. 2019/0131 dem Optionsrecht der Erstellung eines Beteiligungsberichtes ab 2020 statt einem Gesamtabschluss ab 2024 zugestimmt. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert. Somit ist jedoch gemäß § 73 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V jährlich ein Beteiligungsbericht zu erstellen und der Stadtvertretung bis zum 30.09. vorzulegen. Dem wird mit dem Beschluss nachgekommen. Da die Jahresabschlüsse der Gesellschaften für 2021 noch nicht von den dort zuständigen Gremien beschlossen wurden, tragen die verarbeiteten Daten noch Vorläufigkeitscharakter.

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	
	€				
	€				

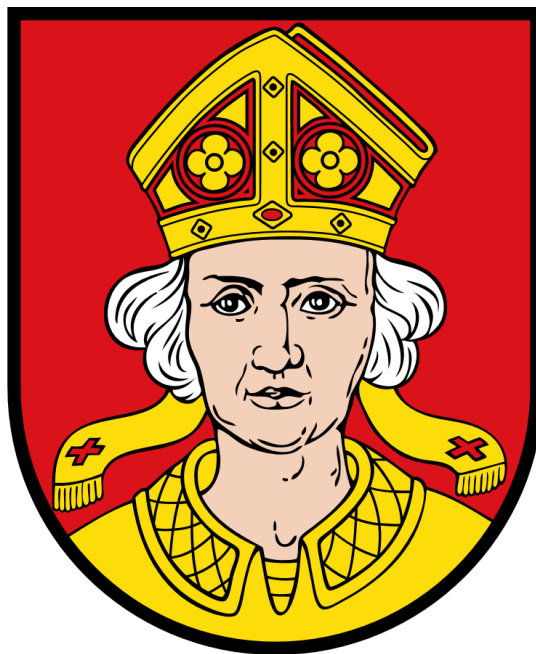
Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlage/n

1	Beteiligungsbericht 2021 Endfassung mit Inhaltsverzeichnis (öffentlich)
---	---

Beteiligungsbericht der Stadt Hagenow für das Haushaltsjahr 2021



Inhalt

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Beteiligungen	3
3. Bürgschaften.....	4
4. Hagenower Stadtwerke GmbH.....	4
4.1 Finanzielle Verbindung der Stadtwerke Hagenow GmbH zum städtischen Haushalt.....	4
4.2 Stadtwerke Hagenow GmbH – Auszüge aus dem vorläufigen Jahresabschluss 2021 und Prognose auf das Folgejahr	4
5. Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH.....	29
5.1.Finanzielle Verbindung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum	29
städtischen Haushalt.....	29
5.2 Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss	29
2021 und Prognose auf das Folgejahr	29
5.3 Auszug aus dem vorläufigen Prüfbericht zum Geschäftsjahr 2021	46
6. Mitgliedschaften der Stadt Hagenow	53
7. Eigene Stiftungen	53

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 Rechtsform	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital €	Ergebnis im Geschäftsjahr €	Jahr
Stadtwerke Hagenow GmbH	Hagenow	100,00	12.710.988,65	1.185.090,67	2021
Hagenower Wohnungs- baugesell- schaft mbH Hagenow		88,66	40.601.010,45	2.044.974,49	2021

3. Bürgschaften

Zur Finanzierung des Umbaus von Heizhäusern hatte die Stadt Hagenow für die Hagenower Stadtwerke GmbH eine Ausfallbürgschaft ausgereicht. Der Kredit wurde in 2021 vollständig getilgt, sodass kein Bürgschaftsrisiko mehr für die Stadt Hagenow besteht. Der Bürgschaftsrahmen betrug ursprünglich 1.942.909,15 EURO. Weitere Belastungen aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften bestehen für die Kommune aus ihren Beteiligungen nicht.

4. Hagenower Stadtwerke GmbH

4.1 Finanzielle Verbindung der Stadtwerke Hagenow GmbH zum städtischen Haushalt

Die Stadt Hagenow bezieht von der Hagenower Stadtwerke GmbH Leistungen aus den angebotenen Energiesparten Wasser, Gas, Strom und Fernwärme entsprechend der Lieferverträge. 2021 sind dafür aus dem städtischen Haushalt 478.277,00 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 2022(für Geschäftsjahr 2020)	841.000,00 Euro
--	-----------------

Im Ertragsbereich waren 2021 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:

- Konzessionsabgabenzahlungen	506.432,00 Euro,
- Gewinnabführung/(Geschäftsjahr2019)	165.344,00 Euro.

4.2 Stadtwerke Hagenow GmbH – Auszüge aus dem vorläufigen Jahresabschluss 2021 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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 und Prognose

Stadtwerke Hagenow GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die positive Entwicklung der Stadtwerke Hagenow GmbH fortgesetzt werden. Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.185 T€ erwirtschaftet werden.

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. Die jeweiligen Landesverordnungen wurden bis dato laufend an die Pandemiesituation angepasst. Zum Schutz der Belegschaft wurden entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen durch den Lockdown sind als gering zu bewerten.

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 2021 kalkuliert. Der Bericht, die Verprobungsrechnung und die ab dem 01.01.2021 geltenden Netzentgelte wurden der Landesregulierungskammer-MV für Strom und Gas am 22.12.2020 über das Portal elektronisch übersandt.

Die Strom- und Gaspreise vom 01.02.2018 und die Trinkwasserpreise vom 01.01.2006 blieben in 2021 weiterhin gültig. Eine Anpassung der Strom- und Gaspreise wurde zum 01.01.2022 vorgenommen.

In den ausschließlich mit Großkunden bestehenden Wärmelieferverträgen sind entsprechende Preisanpassungsklauseln enthalten, so dass insbesondere die Änderungen auf dem Energiemarkt unmittelbar weitergegeben werden. Auch 2021 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 Geschäftsverlauf war positiv. Das Ergebnis beträgt 1.185 T€.

Am 24. Februar 2022 kam es zu einem Krieg zwischen Russland und der Ukraine.

Dies hat Auswirkungen auf die Gasversorgung, wie auch auf die Börsenpreisentwicklung im Strom- und Gasbereich. Wir erwarten, dass sich die Preise in Zukunft auf einem hohen Niveau einpegeln werden. Hinzu kommt eine höhere Inflation im Vergleich zu den Vorjahren. Zwar werden Preisanpassungen weiterberechnet, jedoch müssen wir von möglichen höheren Außenständen ausgehen.

Umsatz- und Absatzentwicklung

	2021	2020
<u>Strom Netzbetrieb</u>		
Absatzmenge in MWh	60.284	60.179
im Stromnetz erzeugte Energien in MWh	72.059	79.434
Rückspeisung in MWh	15.902	22.558
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	7.134	11.900
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	8.468	13.275
<u>Strom Handel</u>		
Stromverkauf in MWh	18.718	18.038
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	4.447	4.303
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	4.727	4.548
<u>Gas Netzbetrieb</u>		
Durchleitung in MWh	165.136	143.835
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.190	1.183
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	2.599	2.336
<u>Gas Handel</u>		
Gasverkauf in MWh	62.958	51.327
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	2.938	2.473
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	3.440	2.866
<u>MSB</u>		
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	7	3
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	27	11

Wasserversorgung

Wasserverkauf in m³	1.498.826	1.446.985
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.929	1.776
<u>Fernwärmeversorgung</u>		
Fernwärmeverkauf in MWh	19.298	17.298
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.881	1.762

Strom Netzbetrieb

Die in unserem Stromnetz erzeugte Energie sinkt um 7.375 MWh aufgrund geringerer Einspeisung von zwei Anlagenbetreibern während die Durchleitung um 105 MWh steigt. In 2021 wurden 15.902 MWh ins vorgelagerte Netz zurückgespeist.

Strom Handel

Der Stromverkauf steigt um 680 MWh. Im Sonderkundenbereich ist ein Rückgang von 71 MWh und im Tarifikundenbereich ein Anstieg von 751 MWh zu verzeichnen.

Hintergrund ist die Zuordnung mehrerer Kunden vom Lastgang gemessenen Bereich in den Standardlastprofilbereich.

Die gestiegenen Mengen führen zu höheren Umsatzerlösen.

Gas Netzbetrieb

Die in 2021 durchgeleiteten Gasmengen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 21.301 MWh witterungsbedingt erhöht. Die gestiegene Menge und leicht höhere Netzentgelte führen zu höheren Umsatzerlösen.

Gas Handel

Die in 2021 gegenüber 2020 um 11.631 MWh witterungsbedingt gestiegene Verkaufsmenge führt zu höheren Umsatzerlösen.

Messstellenbetrieb (MSB)

Die Umsatzerlöse betragen 7 T€.

Wasserversorgung

Die Absatzmenge ist um 52 Tm³ gestiegen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Erweiterung der Emsland Group am Standort Hagenow.

Der Anstieg der Absatzmenge führt zu 149 T€ höheren Umsatzerlösen.

Fernwärmeversorgung

In der Fernwärmeversorgung steigen die Verkaufsmengen witterungsbedingt um 2.000 MWh, dadurch erhöhen sich die Umsatzerlöse um 120 T€.

Investitionen

In 2021 wurden Investitionen in Höhe von rund 1.187 T€ (Vorjahr 1.916 T€) getätigt. Schwerpunkt bildete die Sicherung der Versorgung.

Folgende Baumaßnahmen wurden in 2021 vorgenommen:

Im Strom Netzbereich wurden 60 T€ in Hausanschlüsse, 27 T€ in das Niederspannungsnetz im Bereich Lindenplatz/Bahnhofstraße, 20 T€ in die Erschließung des B-Plans 7-2 in Hagenow Heide, 20 T€ in das Niederspannungsnetz in der Fr.-Heincke-Straße, 1 T€ in den Ringschluss in der Parkstraße/Königsstraße, 13 T€ in das Mittelspannungsnetz im Bereich Umspannwerk/Eichenweg/Feldstraße, 31 T€ in den Neubau einer Station im Bereich Lindenplatz/Bahnhofstraße, 46 T€ in den Neubau einer Station für den Campus Kietz, 28 T€ in ein mobiles Notstromaggregat sowie 2 T€ in Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge investiert.

Im Bereich Gas wurden 44 T€ für Hausanschlüsse, 40 T€ in die Rohrnetzauswechslung des Lindenplatzes sowie 2 T€ in Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge aufgewendet.

Im Trinkwasserbereich wurde in 2021 die Erweiterung des Wasserwerkes und die Erschließung der Westfassung weitergeführt und 216 T€ investiert. Außerdem wurden 82 T€ in Hausanschlüsse, 45 T€ in die Rohrnetzauswechslung auf dem Lindenplatz, 40 T€ in die Rohrnetzauswechslung in der Dorfstraße in Scharbow, 43 T€ in die Rohrnetzauswechslung in der Fr.-Heincke-Straße, 120 T€ in die Baufeldfreimachung Campus Kietz, 12 T€ in die Erschließung des B-Plans 7-2 in Hagenow Heide und 3 T€ für Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge investiert.

Beim Messstellenbetrieb wurde 24 T€ in ein Workforcemanagementsystem investiert. 2021 wurde im Fernwärmebereich 1 T€ in Hausanschlüsse, 105 T€ für die Erneuerung der Brennwertkessel im Heizhaus auf dem Kietz und in der Neuen Heimat, 81 T€ für die Umverlegung der Fernwärmeleitung auf dem Gelände des Campus Kietz sowie 2 T€ in Betriebs- und Geschäftsausstattung aufgewendet.

Im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens wurden 25 T€ investiert. Die Mittel wurden u.
a. für die Einrichtung eines Dokumentenmanagementsystems benötigt.

Außerdem wurden neue Klimaaußengeräte für 35 T€ und Mähroboter für die Betriebsgelände für 21 T€ angeschafft.

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

Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2021 waren neben dem Geschäftsführer 29 Angestellte, 22 Arbeiter, 1 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildender tätig. Insgesamt wurden somit 54 Personen beschäftigt.

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

Ein Mitarbeiter nimmt seit November 2021 an der Fortbildungsmaßnahme – Industriemeister Elektrotechnik teil.

Seit September 2021 wird 1 Lehrling zur Fachkraft für Wasserversorgungstechnik ausgebildet. Ein weiterer Auszubildender hat seine Ausbildung zum Kaufmann für Büromanagement im Juli 2021 erfolgreich abgeschlossen.

1 Mitarbeiter befindet sich seit 01.12.2020 in der Ansparphase der Altersteilzeit.

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 01.04.2021 um 1,56 % 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.

2021 wurden rund 23,5 km Gasleitungen und 214 Gashausanschlüsse mit einer Länge von rund 5,2 km zur Verringerung der Methan-Emission auf Dichtigkeit geprüft.

Auch in 2021 wurde den Kunden neben dem klassischen Strom Mix elektrische Energie aus zertifizierter Wasserkraft angeboten. Ab 2022 wird ausschließlich zertifizierter Strom angeboten.

Aufgrund der sehr guten Werte bei den regelmäßig stattfindenden

Emissionsmessungen der Heizhäuser in den vergangenen Jahren sind behördliche Überprüfungen nicht mehr erforderlich.

In 2021 konnten 13 weitere Solarstrom-Anlagen an das Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

Ein langfristiger und nachhaltiger Schutz der Grundwasserressourcen wird mit der in 2006 vorgenommenen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone 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

Der Lieferantenrahmenvertrag mit der WEMAG Netz GmbH aus 2007 galt auch in 2021.

Die mit der Enercity AG über die Stromlieferung und mit der Uniper Energy Sales GmbH über die Gaslieferung in 2019 abgeschlossenen Lieferverträge jeweils für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 waren in 2021 gültig.

In 2021 wurden ein Vertrag über die Stromlieferung mit der Uniper Energy Sales GmbH und ein Vertrag über die Gaslieferung mit der Enercity AG jeweils für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 abgeschlossen.

Gemeinsam mit den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Wodke wurde ein Strategiekonzept zur zukünftigen Ausrichtung der Stadtwerke Hagenow GmbH erstellt.

Inhalte sind Produktportfolio, Einsparpotenziale, Kooperationen, neue Themenfelder/Aufgabengebiete. Das Konzept wird jährlich fortgeschrieben. Ab 2021 findet neben den quartalsweisen Präsenzsitzungen eine halbjährliche Berichterstattung in Schriftform gegenüber dem Aufsichtsrat statt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.083 T€ auf 23.413 T€.

Der Wert des Anlagevermögens steigt im Vergleich zum Vorjahr um 151 T€ auf 14.062 T€. Grund hierfür ist die höhere Investitionstätigkeit, die oberhalb der Abschreibungen liegt. Die Anlagenintensität der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens beträgt 60,1 % (Vorjahr 68,4 %).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhen sich um 1.421 T€ auf 3.467 T€. Der Anstieg resultiert insbesondere aus gestiegenen Forderungen aus den Jahresabrechnungen.

Die Forderungen gegen den Gesellschafter in Höhe von 34 T€ (Vorjahr 131 T€) setzen sich aus Überzahlungen aus Konzessionsabgabe für Strom und Gas sowie Gewerbesteuer-Vorauszahlungen zusammen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (42 T€) beinhalten debitorische Kreditoren in Höhe von insgesamt 42 T€ (Vorjahr 161 T€).

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich zum 31.12.2021 um 1.462 T€ auf 5.204 T€.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten sinkt um 2 T€ auf 33 T€.

Das Sonderverlustkonto beträgt unverändert 221 T€.

Das Eigenkapital sinkt gegenüber dem Vorjahr um 12 T€. Dies ist auf den Jahresüberschuss in Höhe von 1.185 T€ zurückzuführen, dagegen steht eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 1.000 T€ sowie der Vortrag des Jahresüberschusses 2020 in den Gewinnvortrag in Höhe von 276 T€. Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt 54,3 % (Vorjahr 62,6 %). Die bis zum 31.12.2002 empfangenen Ertragszuschüsse (Baukostenzuschüsse) betragen 0 T€ (Vorjahr 22 T€). Sie wurden wie in den Vorjahren mit 5 % (= 22 T€) zugunsten der Umsatzerlöse vollständig aufgelöst. Die ab 01. Januar 2003 vereinnahmten Baukostenzuschüsse werden von den Investitionskosten des laufenden Jahres abgesetzt.

Es wurden im Berichtsjahr den Steuerrückstellungen für das Jahr 2020 (3 T€) und das laufende Geschäftsjahr (302 T€) in Höhe von insgesamt 305 T€ zugeführt (Vorjahr 135 T€).

Die sonstigen Rückstellungen betragen 2.220 T€ (Vorjahr 903 T€). Sie enthalten insbesondere Rückstellungen für die Jahresabrechnung 50 Hertz, für die

Regulierungskonten Strom und Gas, für die Rückgabeverpflichtung der CO₂-Emissionszertifikate, für das Wasserentnahmeentgelt sowie für Altlasten aus der Verschmelzung mit der Unterspaltgesellschaft Gasversorgung Hagenow mbH. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen der Investitionskredite (602 T€) auf 3.656 T€ vermindert. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhen sich um 485 T€ auf 1.374 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betragen 881 T€ (Vorjahr 4 T€). Diese beinhalten die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter (842 T€), Konzessionsabgabennachzahlung für 2021 sowie die Schlussrechnung für die Baumaßnahme des 1. Bauabschnitts der Dorfstraße in Scharbow.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten erhöhen sich um 663 T€ auf 2.050 T€ (Vorjahr 1.387 T€). Hierin enthalten sind u. a. Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer sowie Umsatzsteuer und kreditorische Debitoren.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 3.393 T€. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt 1.075 T€. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit Der Finanzbedarf konnte auch in 2021 aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Zahlungsfähigkeit der Stadtwerke Hagenow GmbH war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Im Strom Netzbereich ist eine Erhöhung der Bilanzsumme um 290 T€ auf 4.623 T€ zu verzeichnen. Das Anlagevermögen steigt um 25 T€ und das Umlaufvermögen um 269 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten sinkt um 3 T€ auf 11 T€ und das Eigenkapital um 1.053 T€ auf 1.437 T€. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken durch planmäßige Abschreibung. Bei den Rückstellungen ergibt sich ein Anstieg um 826 T€ auf 1.397 T€. Die Verbindlichkeiten steigen um 530 T€ auf 1.789 T€.

Der Gas Netzbereich zeigt eine Erhöhung der Bilanzsumme um 397 T€ auf 4.432 T€. In diesem Segment sinkt das Anlagevermögen um 98 T€. Dagegen steigt das Umlaufvermögen um 495 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten bleibt stabil bei 5 T€. Das Sonderverlustkonto ist unverändert. Auf der Passivseite sinkt das Eigenkapital um 242 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken aufgrund planmäßiger Abschreibung. Die Rückstellungen belaufen sich auf 409 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhen sich um 502 T€ auf 924 T€.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sinken gegenüber dem Vorjahr um 3.867 T€ auf 20.620 T€.

Hauptursache sind geringere Erstattungen für das Marktprämienmodell (4.778 T€) durch einen Rückgang der Einspeisung in 2021.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betragen 172 T€ (Vorjahr 136 T€). Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken um 780 T€ auf 158 T€. Dies ist auf geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (599 T€) im Vergleich zu 2020 zurückzuführen.

Der Anstieg der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren um 46 T€ auf 4.263 T€ ist auf die erstmals ab 01.01.2021 beschafften CO₂- Zertifikate zurückzuführen. Dagegen stehen niedrigere Strom- und Gasbezugskosten.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sinken um 4.276 T€ auf 7.797 T€ (Vorjahr 12.073 T€). Hauptursache sind gesunkene Ausgleichszahlungen (4.778 T€) für das Marktprämienmodell in 2021, im Vergleich zu 2020. Dagegen stehen gestiegene Netznutzungsaufwendungen.

Der Personalaufwand sinkt aufgrund der Corona-Sonderzahlung lt. TV-V in 2020 und längerer Ausfallzeiten von zwei Mitarbeitern in 2021 um 55 T€ auf 3.683 T€.

Die Abschreibungen betragen 910 T€ (Vorjahr 877 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sinken unwesentlich um 22 T€ auf 1.827 T€.

Der Zinsaufwand sinkt bedingt durch die Tilgung von Krediten um 14 T€ auf 57 T€. Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen sind nicht nennenswert (Vorjahr 0 T€).

Das Ergebnis vor Steuern beträgt 1.685 T€ (Vorjahr 2.089 T€), das Steuerergebnis 500 T€ (Vorjahr 616 T€).

Insgesamt wird ein Jahresüberschuss von 1.185 T€ (Vorjahr 1.473 T€) erwirtschaftet. Im Strom Netzbereich sind die Umsatzerlöse um 4.808 T€ auf 8.468 T€, die aktivierten Eigenleistungen um 8 T€ auf 35 T€, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 21 T€ auf 770 T€, die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 4.399 T€ auf 6.272 T€, der Personalaufwand um 19 T€ auf 782 T€, die Abschreibungen um 18 T€ auf 152 T€, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 113 T€ auf 686 T€ und die Zinsaufwendungen um 3 T€ auf 12 T€ gesunken, während

ein Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Erträgen um 4 T€ auf 95 T€ zu verzeichnen ist. Der Rückgang bei den Umsatzerlösen ist einerseits auf Mindererlöse bei den Netzentgelten zurückzuführen und andererseits auf geringere Erstattungen für das Marktprämienmodell durch einen Rückgang der Einspeisung in 2021. Insgesamt beträgt der Jahresfehlbetrag 53 T€.

Im Gas Netzbereich steigen die Umsatzerlöse um 263 T€ auf 2.599 T€, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 11 T€ auf 60 T€, die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 150 T€ auf 1.077 T€, der Personalaufwand um 50 T€ auf 861 T€ und die Abschreibungen um 1 T€ auf 176 T€ dagegen sinken die aktivierten Eigenleistungen um 9 T€ auf 19 T€, die sonstigen betrieblichen Erträge um 6 T€ auf 24 T€ und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 14 T€ auf 328 T€. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 84 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.

Ein großes Risiko stellt der Ukraine-Krieg und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen dar. Deutschland ist abhängig von Energieimporten aus Russland. Bei Erdgas ist diese Abhängigkeit besonders weitreichend, da russische Erdgaslieferungen zur Stromerzeugung und hauptsächlich zur Wärmeversorgung von Haushalten und für Prozesswärme in Betrieben benötigt werden. Seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat sich das Risiko eines Gasmangels deutlich verschärft. Dieses Risiko spiegelt sich bereits in sprunghaft gestiegenen Gaspreisen wider. Ein möglicher Lieferstopp sei es durch einen Vertragsbruch Russlands oder infolge weiterer Eskalationen im Kriegsgeschehen kann mit drastischen Folgen für die kommunale Energiewirtschaft einhergehen. So könnten vermutlich schon sehr kurzfristig Marktteilnehmer nicht mehr dazu in der Lage sein, ihre Lieferverträge gegenüber anderen Handelspartnern aufrecht zu erhalten. Zu befürchten wäre ein Dominoeffekt, wenn Vorversorger ausfallen und so in der Folge die Stadtwerke gegenüber Ihren Kunden vor der gleichen Problematik stehen.

Kurzfristig ist die Gasversorgung ohne russisches Erdgas nicht denkbar. Durch aktive Bemühungen der EU und der Bundesregierung soll langfristig neben der Diversifizierung von Gasbezugsquellen auch verstärkt Flüssigerdgas (LNG) als Alternative zu russischen Lieferungen zum Zuge kommen. Aus den USA, aber auch aus Katar, Ägypten und Westafrika soll LNG eingeführt werden. Zudem wird auf mehr Gasimporte von Lieferanten wie Aserbaidschan, Algerien und Norwegen und auf größere Mengen an Biomethan und erneuerbarem Wasserstoff gesetzt. 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 Marktöffnung 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.

Nach Verhältnissen des zu Grunde liegenden Abschlussstichtages und unter

Berücksichtigung der Ereignisse, die zwischen dem Abschlussstichtag und dem Abschluss der Lageberichtsaufstellung eingetreten sind, kommt die Geschäftsführung zu der Auffassung, dass aus gegenwärtiger Sicht bestandsgefährdende Risiken, deren Verwirklichung mit erheblicher Wahrscheinlichkeit eintreten könnte, nicht bestehen.

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, 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 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 2022 soll gemäß des bestätigten Wirtschaftsplanes ein Ergebnis nach Steuern von 555 T€ erwirtschaftet werden. Dem Plan wurden Umsatzerlöse inklusive der Strom- und Energiesteuer in Höhe von 22.087 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 Wärmebereich wurde die seit 2013 geltende Preisregelung berücksichtigt, durch die Änderungen auf dem Energiemarkt zeitnah weitergegeben werden können.

Eine Aufnahme von Krediten für die Finanzierung von Investitionen ist in 2022 nicht vorgesehen. In 2022 ist erneut mit einem vergleichsweise hohen Gesamtinvestitionsbedarf (1.280 T€) zu rechnen.

Dieser ist u. a. durch Investitionen im Zuge der Baumaßnahme auf dem Lindenplatz in den Sparten Strom, Gas und Wasser begründet. Im Strombereich ist die Modernisierung zweier Trafostationen in Hagenow vorgesehen. Außerdem ist eine Investition in die Niederspannungskabel Fr.-Reuter-Straße, im Bereich der Neuen Heimat sowie in der Becherstraße geplant. Im Gasbereich ist die Rohrnetzauswechslung in der Löwenhelmstraße, Parkstraße und am Stadtbahnhof geplant. Außerdem werden zwei Stationen modernisiert. Im Trinkwasserbereich ist die Rohrnetzauswechslung in der Dorfstraße in Scharbow, in der Löwenhelmstraße sowie im Promenadenweg geplant. Eine Trafostation auf dem Gelände des Wasserwerks soll erneuert werden.

In 2022 werden im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens Investitionen in Höhe von rund 151 T€ notwendig. Schwerpunkte bilden der Aufbau eines Dokumentenmanagementsystems sowie eines Vertriebskundenportals.

Mittelfristig sind bis 2026 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 vorrangig durch Eigenmittel und Baukostenzuschüsse und nur bei weiterem Bedarf durch Kreditaufnahmen erfolgen.

In 2022 wird davon ausgegangen, dass die Wasserpreise stabil bleiben. Im Strom- und

Gasbereich ist die künftige Entwicklung abzuwarten. Die Anpassung der Strom- und Gaspreise ist zum 01.01.2022 erfolgt. Eventuell erforderliche Preisänderungen werden zeitnah, auch unterjährig, vorgenommen.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 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, 29. März 2022

Stadtwerke Hagenow GmbH

Posner

Geschäftsführer

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtwerke Hagenow GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. UnENTWURF

BRB Revision und Beratung oHG Prüfungsbericht

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft Seite 19 sere 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir weisen auf die Ausführungen im Lagebericht der Gesellschaft hin. Dort ist in Abschnitt Ausblick – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ausgeführt, dass der

im Geschäftsjahr 2022 begonnene Krieg in der Ukraine zu Verwerfungen an den Beschaffungsmärkten

geführt hat. Weiterhin besteht das Risiko von Lieferstopps, insbesondere

im Bereich Gas. Die Geschäftsführung sieht diesbezüglich keine bestandsgefährdenden Risiken.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 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 UnENTWURF BRB Revision und Beratung oHG Prüfungsbericht

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft Seite 21

richtigkeiten, 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 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 der Gesellschaft 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 der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG Prüfungsurteile

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 eingehalten hat. Darüber hinaus haben wir die Tätigkeitsabschlüsse für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Gasverteilung und grundzuständiger Messstellenbetreiber nach § 6b Abs. 3 Satz 1 EnWG sowie § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG – bestehend jeweils aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie die als Anlage beigefügten Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden für die Aufstellung der Tätigkeitsabschlüsse – geprüft.

- Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
- Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen die beigefügten Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und des § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten und der Tätigkeitsabschlüsse in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n. F. (07.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG“ 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 wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die

Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass

die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für die Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten. Die Geschäftsführung ist auch verantwortlich für die Aufstellung der Tätigkeitsabschlüsse nach den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und des § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG.

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet hat, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Die Verantwortung der Geschäftsführung für die Tätigkeitsabschlüsse entspricht der im Abschnitt „Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht“ hinsichtlich des Jahresabschlusses beschriebenen Verantwortung mit der Ausnahme, dass der jeweilige Tätigkeitsabschluss kein unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Tätigkeit zu vermitteln braucht.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen,

- ob die Geschäftsführung ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten hat und
- ob die Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den deutschen Vorschriften des § 6b Abs. 3 Sätze 5 bis 7 EnWG und des § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG entsprechen.

Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unsere Prüfungsurteile zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG beinhaltet.

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG und § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sowie nach § 3 Abs. 4 Satz 2 MsbG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Unsere Verantwortung für die Prüfung der Tätigkeitsabschlüsse entspricht der im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ hinsichtlich des Jahresabschlusses beschriebenen Verantwortung mit der Ausnahme, dass wir für den jeweiligen Tätigkeitsabschluss keine Beurteilung der sachgerechten Gesamtdarstellung vornehmen können.“

Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Schwerin, 8. September 2022

BRB Revision und Beratung oHG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

G. Matlok

Wirtschaftsprüfer

M. Napierski

Wirtschaftsprüfer

Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	91.975,00	96.123,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.301.366,55	2.278.191,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.962.325,25	10.194.636,25
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.421,00	299.316,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>452.765,99</u>	<u>1.042.553,72</u>
	<u>13.969.878,79</u>	<u>13.814.697,06</u>
	<u>14.061.853,79</u>	<u>13.910.820,06</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	83.646,95	83.235,36
Emissionsrechte	<u>266.965,51</u>	<u>0,00</u>
	<u>350.612,46</u>	<u>83.235,36</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.467.202,19	2.045.709,98
2. Forderungen gegen Gesellschafter	34.398,98	131.072,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.576,57</u>	<u>161.103,52</u>
	3.543.177,74	2.337.885,71
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>5.204.162,51</u>	<u>3.742.460,14</u>
	<u>9.097.952,71</u>	<u>6.163.581,21</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>32.581,58</u>	<u>34.998,10</u>
D. SONDERVERLUSTKONTO AUS DER RÜCKSTELLUNGSBILDUNG NACH § 17 ABS. 4 DMBILG	<u>220.760,50</u>	<u>220.760,50</u>
	<u>23.413.148,58</u>	<u>20.330.159,87</u>

PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	5.726.838,82	5.726.838,82
III. Andere Gewinnrücklagen	2.564.208,20	2.564.208,20
IV. Sonderrücklage § 17 Abs. 4 DMBilG	213.871,35	213.871,35
V. Gewinnvortrag	2.969.479,61	2.692.981,19
VI. Jahresüberschuss	<u>1.185.090,67</u>	<u>1.472.927,75</u>
	<u>12.710.988,65</u>	<u>12.722.327,31</u>
B. SONDERPOSTEN ERTRAGSZUSCHÜSSE	<u>0,00</u>	<u>21.531,49</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	439.246,89	134.717,49
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.220.227,44</u>	<u>903.261,93</u>
	<u>2.659.474,33</u>	<u>1.037.979,42</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.656.299,32	4.267.652,91
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	82.052,59	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.373.831,18	889.158,48
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	880.849,82	4.498,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.049.652,69</u>	<u>1.387.011,67</u>
	<u>8.042.685,60</u>	<u>6.548.321,65</u>
	<u>23.413.148,58</u>	<u>20.330.159,87</u>

Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	20.620.070,73	24.486.612,38
2. Stromsteuer	-380.540,37	-363.437,26
3. Erdgassteuer	-346.128,28	-282.300,39
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	171.523,95	136.479,00
5. Sonstige betriebliche Erträge	158.017,91	938.003,94
6. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-4.263.475,96	-4.217.178,73
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-7.797.272,98</u>	<u>-12.073.363,96</u>
	-12.060.748,94	-16.290.542,69
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.996.278,37	-3.052.439,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-687.111,93	-686.287,44
- davon für Altersversorgung: 107.446,58 EUR		
(Vorjahr: 108.360,04 EUR)		
	<u>-3.683.390,30</u>	<u>-3.738.727,21</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		
und Sachanlagen	-909.548,71	-876.897,92
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.827.445,69</u>	<u>-1.849.921,52</u>
10. Betriebsergebnis	1.741.810,30	2.159.268,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	308,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56.575,96	-70.250,40
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 326,00 EUR (Vorjahr: 55,00 EUR)		
13. Finanzergebnis	-56.575,96	-69.942,40
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-490.022,68</u>	<u>-606.909,10</u>
15. Ergebnis nach Steuern	1.195.211,66	1.482.416,83
16. Sonstige Steuern	<u>-10.120,99</u>	<u>-9.489,08</u>
17. Jahresüberschuss	<u><u>1.185.090,67</u></u>	<u><u>1.472.927,75</u></u>

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. 2021 sind dafür Mietkosten aus dem städtischen Haushalt von 79.976,76 Euro angeordnet worden.

Im Ertragsbereich waren 2021 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:

- Kapitalverzinsung des gezeichneten Kapitals(aus Jahresabschluss 2019) 116.356,15 Euro. Grundlage dafür:

Beschluss der Gesellschafterversammlung voraussichtlich am 27.10.2022.

5.2 Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss 2021 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 ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Zweck und Gegenstand des Unternehmens unmittelbar gefördert wird. 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

2021 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember

1. 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 LudwigslustParchim.

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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) coronabedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2009 bot der private Konsum erneut Unterstützung für die Wirtschaft. Preisbereinigt haben sich die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert. 2020 hatte die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer die Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern befeuert. 2021 folgte auch aus Sättigungsgründen die Gegenbewegung. Dagegen wurden kurzlebige Konsumgüter und Reisen stärker nachgefragt. Stützend wirkten auch die primär coronagetriebenen Konsumausgaben des Staates (Impfstoffe/Tests). Ausgehend vom bereits hohen Vorjahresniveau stiegen sie erneut (+ 3,4 %). Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5 % zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und der Lieferketten-bedingt zunehmende Materialmangel. Nach einem zweistelligen Rückgang 2020 wurde 2021 deutlich mehr in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) investiert (+ 3,2 %).

Vor Beginn der Pandemie konnte der Staat noch deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen haben nach bisherigen Zahlen auch 2021 coronabedingt hohe Ausgaben bei geringeren Einnahmen zu einem Finanzierungsdefizit des Bundes von 155,3 Mrd. Euro geführt. Gemessen am nominalen BIP resultiert für den Staat die gleiche Defizitquote wie im Vorjahr (- 4,3 %).

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 %. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8 %. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %. Mit einem Minus von 10,2 % hatte es hier zuvor auch den stärksten Rückgang gegeben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5%). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 %).

Im Vergleich dazu sind die Verbraucherpreise in Mecklenburg-Vorpommern im gesamten Jahr 2021 um 3,3 Prozent (Bund: 3,1 Prozent) gestiegen. Im November lag die Inflationsrate mit 5,4 Prozent im Land zum ersten Mal seit 1993 über der 5-Prozent-Marke. Wie das Statistische Amt Mecklenburg-

Vorpommern mitteilt, geht der Anstieg bislang unvermindert weiter. So haben sich im Land die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat im Dezember 2021 um 5,7 Prozent erhöht.

Für Energie und Nahrungsmittel mussten zum Jahresende die Menschen in Mecklenburg-Vorpommern besonders tief in die Tasche greifen. Bei Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) gab es im Dezember mit 19,2 Prozent den höchsten Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat, gefolgt von Nahrungsmitteln mit einem Anstieg von 5,9 Prozent. Für Kraftstoffe mussten die Verbraucher im Jahr 2021 22,6 Prozent mehr bezahlen als im Vorjahr. Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Prozent.

Die hohe Inflationsrate wird auf verschiedene Effekte zurückgeführt. Einer liegt in den niedrigen Preisen im Jahr 2020, ein Resultat der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze. Zudem wirkte sich das niedrige Preisniveau der Mineralölprodukte preiserhöhend auf die Gesamtteuerung aus. Beim Vorjahresvergleich führt dies bis zum Jahresende 2021 zu einem großen Preisabstand. Inzwischen gelten wieder die regulären Mehrwertsteuersätze. Materialmangel und Lieferengpässe sowie die Einführung der CO₂-Abgabe Anfang 2021 kommen hinzu.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, auf das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

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 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft getragen vom Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+ 11,4 % gegenüber Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw.

Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legt um 3,5 % und der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im

Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das ausgeblendet, sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität,

die angelegt werden will. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere wieder deutlicher anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken weiter die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der

Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten damit auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2022 hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 %), Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 %). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem schon länger anhaltenden Trend weiter zurück. Auf der anderen Seite waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zudem wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen (ca. 3.77 Mio. Anfang und 880.000 Ende 2021). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Wieder mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde zuletzt lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Dämpfend hatten auch die anfänglich sehr strengen Corona-Restriktionen gewirkt. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2021 190.816 Asylanträge gestellt (Vorjahre 122.170 bzw. 165.983). Darunter waren 148.233 Erstanträge (Vorjahre 102.581 bzw. 142.509). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 53 % aller Antragsteller).

Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern von 2002 bis 2021

Die Statistik zeigt die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern in den Jahren von 2002 bis 2021. Im Jahr 2021 lag die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich bei 7,6 Prozent. Im Dezember ist die Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahr gesunken. 57.100 Menschen waren arbeitslos gemeldet: 8.000 weniger als im Dezember 2020. Im Dezember 2021 haben 869

Betriebe für 10.572 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Kurzarbeit angezeigt. Im November 2021 waren es 138 Betriebe für 1.623 Beschäftigte. Die Schwerpunkte der Anzeigen lagen in den Bereichen Hotel- und Gastronomie und im Einzelhandel. Als Folge der wirtschaftlichen Einschränkungen der Corona-Pandemie hat der Bund beschlossen, die erhöhten Sätze des Kurzarbeitergeldes bis Ende März 2022 beizubehalten.

Die Pandemie verdeutlicht auch eines der drängendsten Probleme des Arbeitsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern; die Fachkräftesicherung. Besonders in medizinischen Berufen, der Pflege, der Hotellerie, im Gastgewerbe und im Tourismus sind Engpässe spürbar.

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 - Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Angesichts der fortgesetzten Stagnation ist offen, ob das bisher allein durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren wiedereinsetzt (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Unabhängig davon rechnen die Demografen spätestens ab 2040 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 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % 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.

Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 %. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2 % erwartet.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des UkraineKriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2. Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklung auf dem operierenden Teilmarkt, der demografische Wandel und die damit verbundenen Einflüsse für die Gesellschaft waren ausschlaggebend für umfangreiche Sanierungsarbeiten bei den neu zu vermietenden Wohnungen.

Der von unserer Gesellschaft bewirtschaftete eigene und für Dritte verwaltete Bestand stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

	Wohnungen Anzahl	Gewerbe- einheiten Anzahl	Insgesamt Anzahl
Eigener Bestand	2.191	18	2.209
Für Dritte verwalteter Bestand			
a) für die Gesellschafter	36	4	40
b) für andere Dritte	83	0	83
c) für Wohnungseigentümer	137	0	137
	2.447	22	2.469
Zum Vergleich	2.443	23	2.466
Bestand: 31.12.2020			

Die Veränderungen des Bestandes 2021 resultieren aus neuen Verwalterverträgen mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

2.3. Umsatzentwicklung und Jahresergebnis

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

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	7.956	7.794	162
Erlösschmälerungen	-616	-546	-70
	7.340	7.248	92
durchschnittliche Ist-Miete	4,81 €/m ² Wfl.	4,77 €/m ² Wfl.	0,04 €/m ² Wfl.

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

2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
-118	-99	-3

Die Sollmiete entwickelte sich im Geschäftsjahr 2021 positiv. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Miete beim Neuabschluss von Mietverträgen, der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen sowie aus der Mieterhöhung nach den gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen der Vergleichsmiete.

Die Umsetzung der Mietanpassung nach der Vergleichsmiete hat hauptsächlich dazu beigetragen, dass die Sollmiete im Geschäftsjahr auf 5,22 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 5,13 Euro je m² Wohnfläche) gestiegen ist. Unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen durch Mietausfälle

infolge von Wohnungsleerstand bzw. Mietminderung, wurde eine durchschnittliche Ist-Miete von 4,81 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 4,77 Euro/m² Wfl.) erzielt.

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

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Abweichung TEUR
Hausbewirtschaftung (incl. Bestandsveränderung)	10.078	10.221	143
Sonstiger Geschäftsbetrieb	127	133	6
Instandhaltungsaufwendungen	1.300	1.393	93
Zinsaufwendungen	500	485	-15
Jahresüberschuss	1.833	2.045	212

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 gestärkt haben.

2.4. Leerstandsentwicklung / Forderungsausfälle

Im Geschäftsjahr 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hagenow zu verzeichnen. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hagenow waren per 31. Dezember 2021 in Hagenow 12.552 Einwohner inkl. denen mit Nebenwohnungen gemeldet (Vorjahr 12.606 Einwohner).

Im Verlauf des Geschäftsjahres blieb die Wohnungsleerstandsquote per 31. Dezember 2021 mit 153 WE gleich 6,98 Prozent zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 153 WE gleich 6,98 % unverändert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 konnte die Gesellschaft 264 neue Mietverträge (Vorjahr 222) abschließen. Die Gesellschaft hatte bis zum Bilanzstichtag 265 Mietvertragskündigungen (Vorjahr 230).

Die Mietforderungen stiegen im Jahr 2021 auf TEUR 1.256 (Vorjahr TEUR 1.211) davon sind TEUR 920 (Vorjahr TEUR 882) wertberichtigt. Ursache für anhaltend schlechte Zahlungsmoral ist die Verschlechterung des sozialen Gefälles in der Mieterstruktur.

2.5. Vermögens-, Finanz und Ertragslage

2.5.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	63.145	91,2	63.965	91,7	-820
Umlaufvermögen	6.183	8,8	5.768	8,3	415
Gesamtvermögen	69.328	100,0	69.733	100,0	-405
Eigenkapital	40.664	58,6	38.687	55,5	1.977
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0	0,0	6	0,0	-6
Fremdkapital (langfristiges)	21.746	31,4	24.355	34,8	-2.609
Steuerrückstellungen	12	0,0	43	0,1	-31
Sonstige Rückstellungen	168	0,2	177	0,2	-9
Kurzfristige Fremdmittel	6.738	9,8	6.465	9,4	273
Gesamtkapital	69.328	100,0	69.733	100,0	-405

Das Anlagevermögen saldiert mit dem Sonderposten für Investitionszulage beträgt 91,2 % der Bilanzsumme. Es ist zu 97,6 % (Vorjahr 98,6%) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 1.977 zu. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2021 auf 58,6 % (Vorjahr 55,5 %) gestiegen.

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

2.5.2. 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 484 (Vorjahr TEUR 562) und waren wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,86 % (Vorjahr 1,98 %).

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.045	1.902
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.954	1.934
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage und des Sonderpostens für Altverbindlichkeiten	-176	-40
Zu- / Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-46	-47
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-28	-28
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	246	77
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	484	559
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.479	4.359
II. Investitionsbereich		
Erhaltene Zinsen	0	3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.095	-882
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-1.095	-879
III. Finanzierungsbereich		
Gezahlte Zinsen	-484	-562
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	950
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-2.582	-2.732
Einzahlungen aus Zuschüssen	200	0
Auszahlungen aus der Kapitalrücklage	-137	-116
Zuführung Gewinnrücklagen	6	0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.997	-2.460
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	387	1.020
Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	2.622	1.602
Finanzmittelfonds am 31.12. des Geschäftsjahres	3.009	2.622

Der Finanzmittelfonds – bestehend aus den liquiden Mitteln – erhöht sich um TEUR 387. Es ist zu erkennen, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.095 sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 2.997 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 4.479 (Vorjahr TEUR 4.359). 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.

2.5.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung (incl. BÄ)	10.221	9.937	284
Sonstiger Geschäftsbetrieb	133	132	1
Betriebsergebnis	2.313	2.374	-61
Neutrales Ergebnis	276	124	152
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	60	37	23
Jahresergebnis vor Steuern	2.045	1.902	143

Das Jahresergebnis ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung und beträgt im Jahr 2021 TEUR 2.045 gegenüber TEUR 1.902 im Vorjahr. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung der Investitionszulage und Erstattungen aus Versicherungsleistungen erfasst.

2.6. 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 2021 begonnene Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes in der Gartenstraße 54 in 19230 Hagenow wird voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt. In Boddin zum Wald 6 wurde die bestehend Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe ersetzt.

Die allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten sich im Geschäftsjahr 2021 auf große Bereiche des Bestandes. Hauptschwerpunkt war hierbei die kurzfristige Absicherung und Wiederherstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen.

Im Geschäftsjahr betrugen die Instandhaltungsaufwendungen TEUR 1.394 (Vorjahr TEUR 1.248). Im Zusammenhang mit der anhaltenden Fluktuation im Bestand zeigt sich aufgrund des Wandels zum Mietermarkt sowie des verbesserten Wohnungsangebotes der Mitwettbewerber 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 2021 in Höhe von 10,97 EUR/m² (Vorjahr 9,86 EUR/m²) widerspiegelt.

2.7. Personalentwicklung

	31.12.2021 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Kaufmännische Angestellte	13	12
Technische Angestellte	1	1
Handwerker	10	10
Auszubildende	2	1
	26	24

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

3. 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 2031 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 Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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 Kapitaldienst 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 2021 nur 0,04 % der Mieterlöse. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns in Höhe von 68,87 % 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 jeweils aktuellen Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig für das Jahr 2022 einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Hagenower Wohnungsbau GmbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

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

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.

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 7,10 Prozent per 31. März 2022 (Plan 10 Prozent), kann die Gesellschaft ein positives Unternehmensergebnis erzielen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird entsprechend dem bestätigten Wirtschaftsplan 2022, in den Folgejahren solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können. Die Gesellschaft plant für 2022 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.063 (2020 TEUR 1.833), 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 2022 mit Mieterträgen von TEUR 7.962 sowie Zinsaufwendungen von TEUR 381 und planen die Kosten für Instandhaltung mit TEUR 1.984.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 einen Betrag über Plan i. H. v. TEUR 1.063. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten durch die öffentliche Hand getragen erstattet werden, kann sich dies nicht negativ auf die Ertragslage auswirken.

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, 31. Mai 2022

Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH

Michael Hasche

Geschäftsführer

5.3 Auszug aus dem vorläufigen Prüfbericht zum Geschäftsjahr 2021

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Zu den Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf sowie zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Lagebericht der Geschäftsführung geben wir folgende Erläuterungen:

Leichter Anstieg des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand erhöhte sich zum 31. Dezember 2021 um vier Wohneinheiten auf 2.447 Wohnungen. Die Gewerbeeinheiten reduzierten sich um eine Einheit auf 22. Insgesamt werden 2.469 Wohn-/Gewerbeeinheiten bewirtschaftet.

Anstieg der Sollmiete auf EUR 5,22 je m² Wohnfläche

Die Sollmiete entwickelte sich im Geschäftsjahr 2021 positiv. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Miete beim Neuabschluss von Mietverträgen, Mieterhöhungen nach den gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen der Vergleichsmiete sowie der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Umsetzung der Mietanpassung nach der Vergleichsmiete hat hauptsächlich dazu beigetragen, dass die Sollmiete im Geschäftsjahr auf 5,22 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 5,13 Euro je m² Wohnfläche) gestiegen ist. Unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen durch Mietausfälle infolge von Wohnungsleerstand bzw. Mietminderung wurde eine durchschnittliche Ist-Miete von 4,81 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 4,77 Euro/m² Wfl.) erzielt.

Unveränderte Leerstandsquote von 6,98%

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 blieb die Wohnungsleerstandsquote mit 153 WE (6,98%) unverändert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Gesellschaft 264 neue Mietverträge (Vorjahr 222) abschließen. Die Gesellschaft erhielt 2021 bis zum Bilanzstichtag 265 Mietvertragskündigungen (Vorjahr 230).

Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes begonnen

Der im Geschäftsjahr 2021 begonnene Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes in der Gartenstraße 54 in 19230 Hagenow wird voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt. In Boddin zum Wald 6 wurde die bestehende Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe ersetzt.

Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen in 2021

Im Geschäftsjahr betrugen die Instandhaltungsaufwendungen TEUR 1.393 (Vorjahr TEUR 1.248). Hauptschwerpunkt war hierbei die kurzfristige Absicherung und Wiederherstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen.

Solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch langfristig finanziertes Anlagevermögen und sinkende Zinsbelastung

Die Vermögenslage ist solide und die Vermögens- und Kapitalstruktur ausgewogen. Das Anlagevermögen saldiert mit dem Sonderposten für Investitionszulage beträgt 91,1 % der Bilanzsumme. Es ist zu 97,6 % (Vorjahr 98,6%) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2021 auf 57,7 % (Vorjahr 54,6 %) gestiegen.

Die Mietforderungen erhöhten sich im Jahr 2021 auf TEUR 1.256 (Vorjahr TEUR 1.211). Davon sind TEUR 920 (Vorjahr TEUR 882) wertberichtigt. Eine Ursache ist aus Sicht der Geschäftsführung die Verschlechterung des sozialen Gefälles in der Mieterstruktur.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses jederzeit gegeben.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens wurden überwiegend langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 10 Jahren aufgenommen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 484 (Vorjahr TEUR 562) und waren wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Die durchschnittliche Zinsbelastung liegt bei 1,86 % (Vorjahr 1,98 %).

Aus Sicht der Geschäftsführung ergeben sich diverse Chancen und Risiken

Die Gesellschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet, in dem in einer langfristigen WorstCase-Betrachtung die Leerstandsquote, die Liquiditätsplanung, der demografische Wandel, die Kapitaldienstquote, die Unternehmensverschuldung und die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens analysiert werden.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird seitens der Geschäftsführung nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Die Ausfallrisiken werden als gering eingeschätzt.

Hinsichtlich der Auswirkung der Corona-Pandemie auf das Unternehmen geht die Geschäftsführung von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage aus. Es wird mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens gerechnet. Die Geschwindigkeit der aktuellen Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung auf das Unternehmen zuverlässig für das Jahr 2022 einzuschätzen.

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Gesamtaussage

Wir stellen fest, dass die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht für das Geschäftsjahr ihren Ausdruck gefunden haben, plausibel und folgerichtig abgeleitet ist.

9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 29. Juli 2022 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

10. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).

Schwerin, den 29. Juli 2022

MÖHRLE-HAPP-LUTHER-GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dodenhoff Voige

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Angaben in TEUR	2021	2020
Anlagevermögen	64.208	65.068
Immaterielle Vermögensgegenstände	70	89
Sachanlagen	64.138	64.979
Umlaufvermögen	6.081	5.659
Vorräte	2.518	2.483
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	554	554
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.009	2.622
Rechnungsabgrenzungsposten	102	109
Summe Aktiva	70.391	70.836
Eigenkapital	40.601	38.687
Gezeichnetes Kapital	2.429	2.429
Kapitalrücklage	176	314
Sonderrücklagen	40.325	40.324
Andere Gewinnrücklagen	78	72
Verlustvortrag	-4.452	-6.354
Jahresüberschuss	2.045	1.902
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	1.063	1.102
Sonderposten für Zuschüsse zu Altverbindlichkeiten	63	0
Rückstellungen	181	227

Verbindlichkeiten	28.483	30.820
Summe Passiva	70.391	70.836

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	10.327	10.214
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	27	-142
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	3
Sonstige betriebliche Erträge	354	196
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.448	4.158
Personalaufwand	1.184	1.129
Abschreibungen	1.954	1.934
Sonstige betriebliche Aufwendungen	359	388
Sonstige betriebliche Ertrag	0	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	484	562
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	60	37
Ergebnis nach Steuern	2.219	2.066
Sonstige Steuern	174	164
Jahresüberschuss	2.045	1.902

Aktueller Ausblick der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH auf das Geschäftsjahr 2022

Prognose eines positiven Jahresergebnisses für 2022

Die Gesellschaft plant für 2022 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.063 (2021 TEUR 2.045), sodass neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln künftige Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals gewährleistet sind.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, bei weiterhin gleichbleibenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Geschäftsführung für 2022 mit Mieterträgen von TEUR 7.962, Zinsaufwendungen von TEUR 381 und Kosten für Instandhaltung von TEUR 1.984.

6. Mitgliedschaften der Stadt Hagenow

Die Gemeinde ist Mitglied in folgenden Organisationen:

Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden
Städte- und Gemeindetag Mecklenburg- Vorpommern e.V.
Kommunaler Arbeitgeberversband 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
Unfallkasse Mecklenburg-Vorpommern
Landesarbeitsgruppe Gleichstellung Mecklenburg-Vorpommern.

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 6.500,00 Euro Zustiftung der Sparkasse Mecklenburg Schwerin und der Stadt Hagenow sowie Spendenzahlungen. Die

Einrichtung der Stiftung erfolgte am 12.03.2020. Per 31.12.2021 wird insgesamt ein Stiftungskapital von 31.500,00 Euro ausgewiesen.

Spenden sind in 2021 in Höhe von 500,00 Euro eingegangen. Die Erträge aus dem angelegten Stiftungsfonds betragen für 2021 436,36 Euro, die Aufwendungen für die Errichtung des Stiftungsfonds und die Kosten der Vermögensverwaltung sind in Höhe von 149,71 Euro angefallen.

Insgesamt stehen 1.856,03 Euro für eine mögliche Auskehrung zur Verfügung. Es ist beabsichtigt die mögliche Auskehrung über den Verein „Wir für Hagenow“ vornehmen zu lassen. Mit Datum vom 25.07.2022 wurde laut Mitteilung des Amtsgerichtes Schwerin die Eintragung im Vereinsregister unter VR 10540 für den Verein „Wir für Hagenow“ vollzogen.

Hagenow, den 17.10.2022

gez. Thomas Möller

Bürgermeister