Beschlussvorlage

Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2020/0211
öffentlich

Betreff:
Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2019

Fachbereich:	*Datum*
Finanzen / Allgemeine Verwaltung / Bürgerservice	27.07.2020
Verantwortlich: Hochgesandt, Roland	
Beteiligte Fachbereiche:	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)		*Status*
Finanzausschuss(Vorberatung)	24.08.2020	Öffentlich
Hauptausschuss(Vorberatung)	31.08.2020	Nichtöffentlich
Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)	10.09.2020	Öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung nimmt den Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2019 zur Kenntnis. Der Bericht ist für Jedermann zur Einsicht öffentlich auszulegen.

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß § 176 -Übergangsvorschriften der Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern hat die Stadtvertretung mit Beschluss-Nr. 2019/0131 dem Optionsrecht der Erstellung eines Beteiligungsberichtes ab 2020 statt eines Gesamtabschlusses ab 2024 zugestimmt. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert.
Somit ist jedoch gemäß § 73 Abs.3 der Kommunalverfassung für Mecklenburg- Vorpommern jährlich ein Beteiligungsbericht zu erstellen und jährlich der Stadtvertretung bis zum 30.09. vorzulegen.
Dem wird mit dem Beschluss nachgekommen. Da die Jahresabschlüsse der städtischen Beteiligungen für 2019 noch nicht vorliegen, wurden überwiegend die Abschlussunterlagen von 2018 mit Ausblick auf 2019 verarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

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: keine

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen: Beteiligungsbericht 2019

Beteiligungsbericht der Stadt Hagenow für das Haushaltsjahr 2019

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 Rechtsaufsichts-behörde 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 Gesamtabschlusses 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	11.347.423,60	1.063.515,66	2018
Hagenower Wohnungs-baugesell-schaft mbH	Hagenow	88,66	34.997.275,51	1.603.573,21	2018

3. Bürgschaften

Zur Finanzierung des Umbaus von Heizhäusern hat die Stadt Hagenow für die Hagenower Stadtwerke GmbH eine Ausfallbürgschaft ausgereicht. Der Kredit valutiert per 31.12.2018 noch in Höhe von 215.034,11 Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich für die Stadt das Bürgschaftsrisiko um 80.000,00 Euro verringert. Der Bürgschaftsrahmen betrug ursprünglich 1.942.909,15 EURO. Weitere Belastungen aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften bestehen für die Kommune nicht. Im Haushaltsjahr 2019 hat sich der Bürgschaftsrahmen um weitere 80.000,00 Euro auf nunmehr noch 135.034,11 Euro minimiert. Somit ist das noch vorhandene Bürgschaftsrisiko durchaus beherrschbar.

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. 2018 sind dafür aus dem städtischen Haushalt 579.848,00 Euro angeordnet worden. Im Ertragsbereich waren 2018 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:
- Konzessionsabgabenzahlungen 446.460,00 Euro.
Grundlage dafür:
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 480.876,00 Euro
Grundlage dafür:
Beschluss des Aufsichtsrates Nr. 09/19 vom 21.11.2019
Beschluss der Gesellschafterversammlung Nr. 02/19 vom 21.11.2019

Im Ertragsbereich waren 2019 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:
- Konzessionsabgabenzahlungen 446.460,00 Euro,
- Gewinnabführung 358.086,00 Euro.

4.2. Stadtwerke Hagenow GmbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss 2018 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 2018

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die positive Entwicklung der Stadtwerke Hagenow GmbH fortgesetzt werden. Es wurde wiederum ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

Gemäß der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) begann am 1. Januar 2018 die dritte Regulierungsperiode für Betreiber von Gasnetzen, im Strombereich begann die zweite Periode am 1. Januar 2014. 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 2018 kalkuliert. Der Bericht, die Verprobungsrechnung und die ab dem 01.01.2018 geltenden Netzentgelte wurden der Landesregulierungskammer-MV für Strom am 27.12.2017 und für Gas am 21.12.2017 über das Portal elektronisch übersandt.

Die Strompreise vom 01.01.2014 sowie die Gaspreise vom 01.11.2010 wurden zum 01.02.2018 angepasst. Die Trinkwasserpreise vom 01.01.2006 blieben weiterhin gültig.

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

Während der Kundenstamm der Kleinkunden im Strombereich konstant blieb, ist im Gasbereich ein Rückgang um rund 4% zu verzeichnen.

Auch 2018 konnte die sichere, umweltschonende und preisgünstige Versorgung unserer Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme in Hagenow und Umland gewährleistet werden.

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

Der operative Geschäftsverlauf war positiv. Das Ergebnis beträgt 1.064 T€.

Umsatz- und Absatzentwicklung

	2018	2017
Strom Netzbetrieb		
Absatzmenge in MWh	67.089	63.068
im Stromnetz erzeugte Energien in MWh	71.306	81.962
Rückspeisung in MWh	16.377	17.461
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	11.055	11.190
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	12.374	12.518
Strom Handel		
Stromverkauf in MWh	18.451	18.132
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	4.392	4.195
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	4.662	4.575

Gas Netzbetrieb		
Durchleitung in MWh	120.440	123.946
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.250	1.061
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	2.563	2.307
Gas Handel		
Gasverkauf in MWh	55.183	59.113
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	2.646	2.879
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	3.060	3.284
MSB		
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	2	0
Umsatzerlöse mit innerbetrieblicher Verrechnung in T€	10	0
Wasserversorgung		
Wasserverkauf in m³	1.253.812	1.201.550
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.644	1.577
Fernwärmeversorgung		
Fernwärmeverkauf in MWh	17.620	16.891
Umsatzerlöse ohne innerbetriebliche Verrechnung in T€	1.730	1.663

Strom Netzbetrieb

Die in unserem Stromnetz erzeugte Energie sinkt um 10.656 MWh während die Durchleitung um 4.021 MWh steigt. In 2018 wurden 16.377 MWh ins vorgelagerte Netz zurückgespeist.

Strom Handel

Der Stromverkauf steigt um 319 MWh. Im Sonderkundenbereich ist ein Anstieg von 470 MWh und im Tarifkundenbereich ein Rückgang von 151 MWh zu verzeichnen.

Aufgrund der gestiegenen Mengen wurden höhere Umsatzerlöse erzielt.

Gas Netzbetrieb

Die in 2018 durchgeleiteten Gasmengen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.506 MWh witterungsbedingt verringert. Trotz geringerer Absatzmenge führen gestiegene Netzentgelte zu höheren Umsatzerlösen.

Gas Handel

Die in 2018 gegenüber 2017 um 3.930 MWh gesunkene Verkaufsmenge führt zu niedrigeren Umsatzerlösen.

Messstellenbetrieb (MSB)

Die Umsatzerlöse betragen 2 T€.

Wasserversorgung

Die Absatzmenge ist um 52 Tm³ gestiegen.

Der Anstieg der Absatzmenge führt zu 67 T€ höheren Umsatzerlösen.

Fernwärmeversorgung

In der Fernwärmeversorgung ist eine Erhöhung der Verkaufsmengen um 729 MWh zu verzeichnen, dadurch erhöhen sich die Umsatzerlöse.

Investitionen

2018 wurden Investitionen in Höhe von rund 1.162 T€ (Vorjahr 1.218 T€) getätigt.
Schwerpunkt bildete die Sicherung der Versorgung.

Folgende Baumaßnahmen wurden in 2018 vorgenommen:

Im Strom Netzbereich wurden 126 T€ in die Erneuerung/Erweiterung der Sekundärtechnik des Umspannwerkes, 75 T€ in die Netzerweiterung in der Hagenow-Heider-Chaussee, 63 T€ in Hausanschlüsse, 45 T€ in die Netzerneuerung in der Langen Straße, 19 T€ in den Netzausbau in der Möllner Straße, 14 T€ in die Netzerweiterung in der Poststraße, 12 T€ in die Netzerneuerung in Hagenow-Heide, 8 T€ in den Neubau von Kabelverteilern, 5 T€ in die Erneuerung der Freileitung in Viez sowie 1 T€ in Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge investiert.

Im Bereich Gas wurden 58 T€ für Hausanschlüsse, 31 T€ für die Netzerweiterung in der Hagenow-Heider-Chaussee, 15 T€ für ein neues Fahrzeug sowie 8 T€ in die Umverlegung der Leitung in der Eisenbahnerstraße aufgewendet.

Im Trinkwasserbereich wurde in 2018 mit der Erweiterung des Wasserwerkes begonnen und 109 T€ investiert. Außerdem wurden 42 T€ in Hausanschlüsse, 42 T€ in die Netzerweiterung in der Hagenow-Heider-Chaussee, 21 T€ in die Umverlegung der Leitung in der Eisenbahnerstraße, 16 T€ in die Rohrnetzauswechslung in Hagenow-Heide, 7 T€ in die Rohrnetzerweiterung in der Warlitzer Straße in Steegen, 5 T€ für ein Schieberdrehgerät, 4 T€ in die Rohrnetzerweiterung in der Bahnhofstraße, 3 T€ für einen Aufsitzrasenmäher, 1 T€ in die Rohrnetzauswechslung in der Fr.-Heincke-Straße und 4 T€ für Hard-/ Software und Kleinwerkzeuge investiert.

2018 wurde das Fernwärmenetz des 2. Bauabschnitts auf dem Kietz für 335 T€ erneuert.

Im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens wurden 30 T€ investiert. Die Mittel wurden u. a. für die Aufrüstung der Server benötigt. Für 43 T€ wurde neue Sicherheits- und Videotechnik sowie ein neues Zeiterfassungssystem im Verwaltungsgebäude und Technikgebäude beschafft. Des Weiteren wurde für 17 T€ ein neues Fahrzeug angeschafft.

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

Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2018 waren neben dem Geschäftsführer 30 Angestellte, 21 Arbeiter und 1 geringfügig Beschäftigte tätig. Insgesamt wurden somit 53 Personen beschäftigt.

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

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

Darüber hinaus führten mehrere Personen diverse Schulpraktika durch.

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

Die Entgelte lt. TV-V wurden zum 01.03.2018 um 3,19 % 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.

2018 wurden rund 38,4 km Gasleitungen und 805 Gashausanschlüsse mit einer Länge von rund 9,1 km zur Verringerung der Methan-Emission auf Dichtigkeit geprüft.

Auch in 2018 wurde den Kunden neben dem klassischen Strom Mix elektrische Energie aus zertifizierter Wasserkraft angeboten.

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

In 2018 wurden weder Solarstrom-Anlagen noch KWK-Anlagen an das Niederspannungsnetz angeschlossen.

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

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

Ab 2015 wird die Durchführung eines Energieaudits gesetzlich gefordert, mit dem mögliche Energieeinsparungen aufgezeigt werden sollen. Im November 2015 wurde die Durchführung abgeschlossen. Das 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

Die Strom- und Gaspreise wurden zum 01.02.2018 angepasst.

Der Geschäftsführer der Stadtwerke Hagenow GmbH, Herr Holger Klöhn, wurde mit Übergang in den Ruhestand zum 31.03.2018, 24.00 Uhr, abberufen. Als neuer Geschäftsführer der Stadtwerke Hagenow GmbH ist mit Wirkung vom 01.04.2018, 00.00 Uhr, Herr Andreas Posner bestellt.

In 2018 wurde ein Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Trinkwasserversorgung mit der Gemeinde Pätow-Steegen geschlossen.

Die Sparte „Messstellenbetrieb“, die den künftigen Einbau intelligenter Messsysteme sowie deren Abrechnung abbildet, wurde neu gebildet.

In 2018 galt der Lieferantenrahmenvertrag mit der WEMAG Netz GmbH aus 2007.

Der mit der Uniper Energy Sales GmbH (vormals E.ON Energie Deutschland GmbH) in 2015 abgeschlossene Stromliefervertrag für den Zeitraum 2018 war in 2018 gültig.

Seit 2016 erfolgte die Belieferung von Erdgas über einen Liefervertrag mit der Uniper Energy Sales GmbH (vormals E.ON Energie Deutschland GmbH). In 2017 wurde der Vertrag um ein Jahr bis zum 31.12.2018 verlängert.

In 2018 wurden ein Vertrag über die Stromlieferung und ein Vertrag über die Gaslieferung mit der Uniper Energy Sales GmbH jeweils für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 abgeschlossen.

In 2017 wurde einer Mitarbeiterin die ordentliche Kündigung ausgesprochen, die beim Arbeitsgericht Schwerin Kündigungsschutzklage erhob. Das Verfahren konnte mit einem Vergleich in 2018 beendet werden.

In 2018 wurde eine Außenprüfung der Lohnsteuer durch das Finanzamt Rostock für den Zeitraum 2013 – 2016 durchgeführt. Es ergaben sich Steuernachzahlungen in Höhe von 2 T€

Außerdem fand eine Betriebsprüfung der Rentenversicherung für die Jahre 2014 – 2017 und eine Betriebsbesichtigung durch die Berufsgenossenschaft in 2018 statt. Es wurden keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 127 T€ auf 18.353 T€.

Der Wert des Anlagevermögens sinkt im Vergleich zum Vorjahr um 13 T€ auf 12.470 T€. Grund hierfür ist die geringere Investitionstätigkeit, die unterhalb der Abschreibungen liegt. Die Anlagenintensität der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens beträgt 67,9 % (Vorjahr 67,6 %).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhen sich um 810 T€ auf 2.862 T€. Die Erhöhung kommt insbesondere durch gestiegene Forderungen aus den Jahresabrechnungen zu Stande.

Forderungen gegen den Gesellschafter bestehen nicht (Vorjahr 21 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten debitorische Kreditoren in Höhe von insgesamt 1 T€ (Vorjahr 120 T€).

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten verringern sich zum 31.12.2018 um 783 T€ auf 2.689 T€.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 2 T€ auf 24 T€.

Das Sonderverlustkonto beträgt unverändert 221 T€.

Das Eigenkapital erhöht sich zum Vorjahr um 492 T€. Dies ist auf den Jahresüberschuss in Höhe von 1.064 T€ zurückzuführen, dagegen steht die Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in

Höhe von 572 T€. Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt 61,8 % (Vorjahr 58,7 %). Auf Grund des Jahresüberschusses steigt die Eigenkapitalquote.

Die bis zum 31.12.2002 empfangenen Ertragszuschüsse (Baukostenzuschüsse) betragen insgesamt 147 T€ (Vorjahr 231 T€). Sie wurden wie in den Vorjahren mit 5 % (= 84 T€) aufgelöst. Die ab 01. Januar 2003 vereinnahmten Baukostenzuschüsse werden von den Investitionskosten des laufenden Jahres abgesetzt.

Die Rückstellungen betragen 1.078 T€ (Vorjahr 1.081 T€). Sie wurden für die Rückforderung von Konzessionsabgabe, Prüfungskosten, Sicherung der Aufbewahrungsfristen, Altlasten aus der Verschmelzung mit der Unterspaltgesellschaft Gasversorgung Hagenow mbH, Prozesskosten, Resturlaub und Überstunden, Abrechnungsverpflichtungen, Rückbau von Brunnen/ Grundwassermessstellen auf fremden Grundstücken, Drohverlustrückstellungen, Jahresabrechnung 50 Hertz sowie Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer gebildet.

Durch planmäßige Tilgung der Investitionskredite abzüglich der in 2018 noch nicht bezahlten Tilgungsraten von insgesamt 640 T€ vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 3.114 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhen sich um 210 T€ auf 1.007 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betragen 105 T€ (Vorjahr 3 T€).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten verringern sich um 206 T€ auf 1.553 T€ (Vorjahr 1.759 T€). Hierin enthalten sind u. a. Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer und kreditorische Debitoren.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 1.395 T€. Der Rückgang ist auf die Veränderung der Verbindlichkeiten sowie Forderungen zurückzuführen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt 872 T€. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt mit 1.306 T€ auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Strom Netzbereich ist eine Erhöhung der Bilanzsumme um 164 T€ auf 4.080 T€ zu verzeichnen. Das Anlagevermögen steigt um 31 T€ und das Umlaufvermögen um 133 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten bleibt mit 9 T€ auf Vorjahresniveau. Das Eigenkapital erhöht sich um 342 T€. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken durch planmäßige Abschreibung. Auch die Verbindlichkeiten sind rückläufig. Bei den Rückstellungen ergibt sich ein Rückgang um 112 T€ auf 232 T€.

Der Gas Netzbereich zeigt eine Erhöhung der Bilanzsumme um 73 T€ auf 4.363 T€. In diesem Segment sinkt das Anlagevermögen um 98 T€ Das Umlaufvermögen steigt um 170 T€. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie das Sonderverlustkonto bewegen sich auf Vorjahresniveau. Auf der Passivseite steigt das Eigenkapital um 109 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die Verbindlichkeiten verringern sich um 10 T€. Die Rückstellungen belaufen sich auf 302 T€. Die empfangenen Ertragszuschüsse sinken aufgrund planmäßiger Abschreibung.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse steigen gegenüber dem Vorjahr um 199 T€ auf 23.145 T€.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betragen 72 T€ (Vorjahr 64 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken um 247 T€ auf 314 T€.

Der Anstieg der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren um 266 T€ auf 3.893 T€ ist auf erhöhte Strom- und Gasbezugskosten sowie höheren Materialverbrauch zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sinken um 248 T€ auf 11.668 T€ (Vorjahr 11.917 T€). Hauptursache ist der gesunkene Aufwand bei den vermiedenen Netzentgelten und Zahlungen für das Marktprämienmodell zu 2017.

Der Personalaufwand steigt aufgrund von Tariferhöhungen gegenüber dem Vorjahr um 56 T€ auf 3.440 T€.

Die Abschreibungen betragen 884 T€ (Vorjahr 980 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhen sich um 92 T€ auf 1.930 T€.

Zinserträge bestehen keine (Vorjahr 1 T€). Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen bestehen keine (Vorjahr 0 T€).

Der Zinsaufwand sinkt bedingt durch die Tilgung von Krediten um 28 T€ auf 95 T€. Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen bestehen keine (Vorjahr 0 T€).

Das Ergebnis vor Steuern beträgt 1.620 T€ (Vorjahr 1.702 T€), das Steuerergebnis 556 T€ (Vorjahr 560 T€).

Insgesamt wird ein Jahresüberschuss von 1.064 T€ (Vorjahr 1.143 T€) erwirtschaftet.

Im Strom Netzbereich sind die aktivierten Eigenleistungen um 3 T€ auf 28 T€, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 54 T€ auf 644 T€ und der Personalaufwand um 25 T€ auf 744 T€ gestiegen während bei den Umsatzerlösen um 144 T€ auf 12.374 T€ aber auch bei den sonstigen betrieblichen Erträgen um 1 T€ auf 52 T€, den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 89 T€ auf 712 T€, den Aufwendungen für bezogene Leistungen um 817 T€ auf 9.714 T€ und den Abschreibungen um 89 T€ auf 230 T€ ein Rückgang zu verzeichnen ist. Insgesamt beträgt der Gewinn 224 T€.

Im Gas Netzbereich steigen die Umsatzerlöse um 256 T€ auf 2.563 T€, die aktivierten Eigenleistungen um 3 T€ auf 23 T€, die sonstigen betrieblichen Erträge um 44 T€ auf 136 T€, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 7 T€ auf 47 T€, die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 323 T€ auf 1.122 T€, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 85 T€ auf 402 T€, dagegen sinken die Abschreibungen um 8 T€ auf 178 T€. Der Personalaufwand bleibt konstant. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 167 T€.

Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Durch die 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.

Chancen

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

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

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

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

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

Das in 2015 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 2019 soll gemäß des bestätigten Wirtschaftsplanes ein Ergebnis nach Steuern von 469 T€ erwirtschaftet werden. Dem Plan wurden Umsatzerlöse inklusive der Strom- und Energiesteuer in Höhe von 24.598 T€ zu Grunde gelegt. Als Grundlage für die Absatz- und Bezugsplanung wurde das 10-jährige Temperaturmittel unter Einbeziehung der Tendenzen bei Fernwärme und Gas sowie stabil bleibende Kundenbestände im Strom- und Gashandel berücksichtigt. Im Strombereich wurde mit einem leichten Rückgang der Bezugsmenge gerechnet. Im Wärmebereich wurde die seit 2013 neu geltende Preisregelung berücksichtigt, durch die Änderungen auf dem Energiemarkt zeitnah weitergegeben werden können.

Für die Finanzierung von Investitionen ist die Aufnahme eines Kredits in 2019 in Höhe von 1.000 T€ vorgesehen.

In 2019 ist erneut mit einem vergleichsweise sehr hohen Investitionsbedarf zu rechnen.
Dieser ist u. a. durch Investitionen im Zuge der Baumaßnahme auf dem Lindenplatz in den Sparten Strom, Gas und Wasser begründet. Im Wohngebiet Kietz wird die Sanierung des Fernwärme-Netzes für den 3. Bauabschnitt fortgeführt. Weitere Schwerpunkte bilden die Erweiterung der Aufbereitungsanlage des Wasserwerks, die Erschließung einer neuen Wasserfassung sowie die Modernisierung der vorhandenen Brunnen. Im Strombereich ist die Modernisierung einer Trafostation in der Neuen Heimat vorgesehen.

In 2019 werden im EDV-Bereich des Gesamtunternehmens Investitionen in Höhe von rund 60 T€ notwendig. Durch den stetig steigenden internen und externen Datenversand ist im Netzwerkbereich die Verfügbarkeit des LAN/SAN zu gewährleisten, so dass auch hier weitere Investitionen erforderlich sind.

Insgesamt sind im Wirtschaftsjahr 2019 Investitionsmittel in Höhe von 2.573 T€ berücksichtigt.

In 2019 wird davon ausgegangen, dass die Wasserpreise stabil bleiben. Eine Veränderung der Strom- und Gaspreise wurde zum 01.02.2018 vorgenommen. Eventuell erforderliche Preisänderungen werden zeitnah, auch unterjährig, vorgenommen.

Für das Wirtschaftsjahr 2019 wird ebenfalls ein positives Ergebnis angestrebt. Dies soll durch weitere Optimierungsmaßnahmen und Einsparungen gesichert werden.

Mittelfristig sind bis 2023 Investitionen im Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungsnetz in Hagenow Heide, dem Kietz, der Neuen Heimat, den Ortsteilen von Hagenow sowie die Sanierung der Stationen im Strombereich und die Erweiterung der Aufbereitungsanlage des Wasserwerks erforderlich.

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

Sonstiges

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

Hagenow, den 28. März 2019

Stadtwerke Hagenow GmbH

gez. Andreas Posner/
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2018

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

54. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 6. September 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow

Vermerk über die Prüfung des Abschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Hagenow GmbH, Hagenow – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Darüber hinaus haben wir die Tätigkeitsabschlüsse für die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung und Gasverteilung – bestehend jeweils aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 einschließlich der Angaben zu den Regeln, nach denen die Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens sowie die Aufwendungen und Erträge den gemäß § 6b Abs. 3 Satz 1 bis 4 EnWG geführten Konten zugeordnet worden sind – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- wurden die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für

die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 in allen wesentlichen Belangen erfüllt und

- entsprechen die beigefügten Tätigkeitsabschlüsse in allen wesentlichen Belangen

den Vorschriften des § 6b Abs. 3 EnWG.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

Bremen, 6. September 2019

Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft

gez. (Pencereci) gez. (Mertens)

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer"

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Stadtwerke Hagenow GmbH zum 31.12.2018

Stadtwerke Hagenow GmbH Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
A. Anlagevermögen		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.502,00	78.157,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.946.949,03	2.022.523,03
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.779.167,25	9.681.090,25
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.242,00	355.143,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	322.115,20	346.305,86
	12.413.473,48	12.405.062,14
	12.469.975,48	**12.483.219,14**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	86.710,73	88.635,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Laufzeit von über einem Jahr: € 0,00; Vorjahr: T€ 0)	2.861.973,72	2.052.108,19
2. Forderungen gegen Gesellschafter (davon mit einer Laufzeit von über einem Jahr: € 0,00; Vorjahr: T€ 0)	0,00	21.175,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Laufzeit von über einem Jahr: € 0,00; Vorjahr: T€ 0) (davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr T€ 104)	895,88	119.611,96
	2.862.869,60	2.192.895,60
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.688.822,79	3.472.003,73
	5.638.403,12	**5.753.535,22**

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
I. Stammkapital	51.500,00	51.500,00
A. Eigenkapital		
II. Kapitalrücklage	5.726.838,82	5.726.838,82
III. Gewinnrücklage	2.564.208,20	2.564.208,20
IV. Sonderrücklage § 17 Abs. 4 DMBilG	213.871,35	213.871,35
V. Gewinnvortrag	1.727.489,57	1.156.207,92
VI. Jahresüberschuss	1.063.515,66	1.142.563,30
	11.347.423,60	**10.855.189,59**
B. Sonderposten	**0,00**	**0,00**
C. Empfangene Ertragszuschüsse	**147.258,18**	**230.706,85**
D. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	94.537,00	97.434,00
2. Sonstige Rückstellungen	983.563,47	983.187,23
	1.078.100,47	**1.080.621,23**
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr: € 699.418,59; Vorjahr T€ 676)	3.113.584,27	3.753.299,24
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr: € 1.007.453,67; Vorjahr T€ 797)	1.007.453,67	797.114,34
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr: € 104.657,19; Vorjahr T€ 3)	104.657,19	3.192,51
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr: € 1.553.450,28; Vorjahr T€ 1.759) (davon aus Steuern € 287.101,23; Vorjahr T€ 512)	1.553.450,28	1.758.562,11
	5.779.145,41	**6.312.168,20**
F. Rechnungsabgrenzungsposten	**881,49**	**1.057,80**

C. Rechnungsabgrenzungsposten	**23.670,05**	**22.228,81**			
D. Sonderverlustkonto aus der Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG	**220.760,50**	**220.760,50**			
Summe Aktiva	**18.352.809,15**	**18.479.743,67**		**18.352.809,15**	**18.479.743,67**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse	23.753.986,49	23.570.338,78
abzüglich Energiesteuer	609.146,80	624.536,08
	23.144.839,69	22.945.802,70
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	71.721,29	63.613,87
3. Sonstige betriebliche Erträge	314.116,21	561.336,74
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.893.357,85	3.627.514,95
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.668.398,18	11.916.694,32
	15.561.756,03	15.544.209,27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.817.543,30	2.758.259,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Vorjahr T€ 98)	622.499,57	625.504,71
	3.440.042,87	3.383.764,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	884.031,65	980.123,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.929.840,75	1.837.848,03
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	599,48
(davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00;Vorjahr T€ 0)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	95.010,99	123.292,55
(davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 0,00;Vorjahr T€ 0)		
10. Ergebnis vor Steuern	**1.619.994,90**	**1.702.114,92**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	474.567,32	479.464,49
12. Ergebnis nach Steuern	**1.145.427,58**	**1.222.650,43**
13. Sonstige Steuern	81.911,92	80.087,13
14. Jahresüberschuss	**1.063.515,66**	**1.142.563,30**

Aktueller Ausblick der Hagenower Stadtwerke GmbH auf das Geschäftsjahr 2019

Der vorläufige Jahresabschluss 2019 und das Jahresergebnis 2019 sind geprägt von außerordentlichen Ereignissen. Das vorläufige Ergebnis vor Steuern beläuft sich derzeit auf 253 T€. Zum einen mussten u.a. Drohverlustrückstellungen in Höhe von 390 T€ gebildet werden. Zum anderen ergaben sich periodenfremde Aufwendungen aus Mehr-/Mindermengenabrechnungen im Gasbereich in Höhe von 268 T€. Insbesondere durch diese Effekte hat sich das Jahresergebnis um 658 T€ verschlechtert.

In der 35./36. KW erfolgt die Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Göken, Pollak, und Partner mbH. Erst dann können genaue Aussagen zum Jahresabschluss abgegeben werden und die Feststellung durch den Aufsichtsrat und Gesellschafter erfolgen.

5. Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH

5.1. Finanzielle Verbindung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum städtischen Haushalt

Die Stadt Hagenow ist Mieter von Räumlichkeiten der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH für städtische Einrichtungen u.a. Stadtbibliothek und Seniorentreff sowie Haus für die Wohnungsnothilfe 2018 sind dafür aus dem städtischen Haushalt 80.388,00 Euro angeordnet worden.
Im Ertragsbereich waren 2018 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:
- Kapitalverzinsung des gezeichneten Kapitals 107.672,00 Euro.
Grundlage dafür:
Beschluss der Gesellschafterversammlung am 24.10.2018.

Im Ertragsbereich waren 2019 an die Stadt Hagenow folgende Zahlungen zu leisten:
- Kapitalverzinsung des gezeichneten Kapitals 77.098,00 Euro.

5.2. Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH – Auszüge aus dem Jahresabschluss 2018 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 HGW kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Sie kann sich zur Erfüllung der Aufgaben anderer Unternehmen bedienen.

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

	Anteil am gezeichneten Kapital	
	€	%
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 Setzin	15.338,76	0,63
Gemeinde Strohkirchen	10.737,13	0,44
Gemeinde Hoort	9.203,25	0,38
Gemeinde Bresegard	6.646,79	0,27
Gemeinde Bandenitz	2.556,46	0,10
Gemeinde Groß Krams	1.022,58	0,04
	2.429.147,72	100,00

Die Gesellschaft hält keine weiteren Beteiligungen.

Organe: Geschäftsführung
Aufsichtsrat
Gesellschafterversammlung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundlagen des Unternehmens

Die Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 08.02.1991 gegründet. Die Gesellschaft hat zurzeit 15 kommunale Gesellschafter mit der Stadt Hagenow als Hauptgesellschafter. Als Regionales Unternehmen beschränken wir unsere Aktivitäten auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

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

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

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

Der Bürobetrieb wurde bis zum 01.11.2018 in Teilbereichen durch die komplexe Anwendung der wohnungswirtschaftlichen Software „GES“ und danach durch „Wodis-Sigma“ mit einer Vielzahl von Modulen unterstützt.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft war im Jahr 2018 weiter auf Wachstumskurs

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt von Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahre 2017 42,8 Milliarden Euro. Das ist im Vergleich der Bundländer der drittletzte Platz. Im Vergleich zu 2016 ist das eine Steigerung von 3,1 Prozent und bewegt sich damit auf dem Vorjahresniveau.

Das Bruttoinlandprodukt des Bundes betrug 2017 3.263,3 Milliarden Euro. Prozentual gesehen ergibt sich für Mecklenburg-Vorpommern ein Anteil von 1,31 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Anteil geringfügig verringert.

Es ist festzustellen, dass die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt bleiben und sich der Abstand auch noch vergrößert. Für Deutschland wird 2018 ein Wachstum von 2,2 Prozent erwartet, für Mecklenburg-Vorpommern von 1,9 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate 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. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %).

Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Flüchtlinge

Im Jahre 2018 haben in Mecklenburg-Vorpommern 2.828 Asylbewerber Erstanträge und 450 Folgeanträge gestellt. Während die Anzahl der Erstantragsteller gegenüber dem Vorjahr um über 1.100 zurückging, gab es bei den Folgeantragstellern einen Zuwachs von über 10 Prozent.

368 Menschen wurden bis September 2018 zwangsrückgeführt. 399 Menschen reisten freiwillig vor ihrer Abschiebung aus. 215 davon mit dem Rückkehrprogramm.

Damit reisten mehr Person freiwillig aus, als Zwangsabschiebungen vorgenommen werden mussten.

In den beiden regulären Aufnahmeeinrichtungen in Nostorf/Horst (Kreis Ludwigslust-Parchim) und Stern Buchholz bei Schwerin, war Anfang 2019 von den 1.500 Plätzen laut Innenministerium weniger als die Hälfte belegt.

Die Erstaufnahmeeinrichtungen kosteten das Land im vergangenen Jahr ca. 23 Millionen Euro.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Zahlen liegen aber erst bis einschließlich November 2018 vor. Danach wurden rund 174.000 Asylanträge gestellt - davon 152.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/ 2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten

9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Arbeitsmarkt

Wie schon im letzten Jahr verringerte sich auch 2018 die Landesarbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent. Dies liegt über dem Durchschnitt der neuen Länder (0,5 Prozent) aber im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (1,3 Prozent) weit dahinter.

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Januar 2019 8,5 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 1,2 Prozent weniger. Damit ist die Zahl der Arbeitsuchenden um 7.400 Arbeitslose gegenüber dem Januar 2018 deutlich zurückgegangen.

Mit 69.400 arbeitslos gemeldeten Menschen gibt es damit im Januar weniger als 70.000 Arbeitslose.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Januar bei 5,3 Prozent, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 7,1 Prozent. Nur die ostdeutschen Länder betrachtet, ist Mecklenburg-Vorpommern nach wie vor Schlusslicht. Bundesweit betrachtet befindet sich das Land hinter Bremen auf dem vorletzten Platz.

Lebenshaltungskosten

Für Mecklenburg-Vorpommern war das Jahr 2018 ein gutes Jahr. Die Lebenshaltungskosten stiegen, bezogen auf 2017 (2,1 Prozent) nur um 1,6 Prozent. Die Jahre davor lag jedoch diese Steigerung deutlich unter einem Prozent.

Die Lebenshaltungskosten stiegen in Deutschland um 1,9 Prozent. Im Nordosten hingegen um 2,1 Prozent. Die größten Sprünge gab es dabei unter anderem bei den Lebensmitteln.

Über das Jahr 2018 stiegen die Verbraucherpreise um 1,5 Prozent. Die Steigerungsrate war dabei sehr moderat. Preistreiber waren zum wiederholten Mal Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit ca. 2,5 Prozent.

Hotelübernachtungen stehen mit 6,8 Prozent und Freizeit, Unterhaltung und Kultur sowie Verkehr mit jeweils 2,1 Prozent zu Buche.

Das Bildungswesen weist den niedrigsten Wert mit minus 4,1 Prozent gegenüber Januar 2017 aus.

Wohnkosten

Die Kosten für Wohnen, Strom und Brennstoffe stiegen um 1 Prozent und damit ebenfalls unter dem Durchschnitt. Diese Steigerung bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Bei einer differenzierteren Betrachtung der warmen Betriebskosten, stiegen die Preise für Heizöl im Dezember 2018 bezogen auf Dezember 2017 um 13,9 Prozent. Weiterhin stiegen die Kosten für Fernwärme um 3,7 Prozent. Gefolgt von den Kosten für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Wohngebäuden um 2,7 Prozent. Die Kosten für feste Brennstoffe und Strom gingen im Vergleichszeitraum hingegen um 1 Prozent zurück.

Bei den kalten Betriebskosten verringerten sich die Kosten der Wasserversorgung um Minus 5,2 Prozent. Laut Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern sanken auch die Kosten der Müllabfuhr im Vergleichszeitraum um 1 Prozent.

Die Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten stiegen im Vergleichszeitraum moderat um 0,4 Prozent.

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,7 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Branchenentwicklung Wohnungswirtschaft

Die gute wirtschaftliche Entwicklung bescherte der Baubranche auch in 2018 eine Auftragsflut, die man mit den vorhandenen Arbeitskräften am Markt schon lange nicht mehr bewältigen kann.

Laut Statistischem Bundesamt wurden von Januar bis November 2018 in Deutschland 315.000 Wohnungsneu- oder Wohnungsumbauten genehmigt. Das sind gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2017 0,5 Prozent mehr.

Gerade im Bereich von Neubauvorhaben gab es ein Plus von 1,3 Prozent. Die Zunahme ist ausschließlich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen, plus 4,5 Prozent.

Rückgänge sind dagegen bei Einfamilienhäusern mit minus 0,5 Prozent und Zweifamilienhäusern mit minus 5,2 Prozent zu verzeichnen.

Die Genehmigungen für Wohnheime, zu denen unter anderem auch Flüchtlingswohnheime gehören, sank sehr stark um minus 16 Prozent.

Um den großen Bedarf an Wohnungen in Deutschland zu decken, müssten aber jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen gebaut werden.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden laut Statistischem Bundesamt im Jahre 2017 für 6.827 Wohnungen Genehmigungen erteilt.

Im Zeitraum Januar bis November 2018 betrug die Anzahl genehmigter Wohnungen 5.392. Dies ist ein Rückgang gegenüber 2017 für den gleichen Zeitraum um minus 8 Prozent.

Das Bauhauptgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern hatte bis Ende 2018 seine Umsätze um 5,5 Prozent steigern können. Die Umsätze wuchsen um 121 Millionen Euro.

Aufgrund der aktuellen Situation der Bauindustrie und der vorhandenen Rahmenbedingungen wird davon ausgegangen, dass auch in 2019 das Bauhauptgewerbe einen positiven Konjunkturbeitrag für Mecklenburg-Vorpommern liefern wird.

Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklung auf dem operierenden Teilmarkt, der demografische Wandel und die damit verbundenen Einflüsse für die Gesellschaft waren ausschlaggebend für die Weiterentwicklung des barrierefreien und altersgerechten Wohnens mit 6 Wohneinheiten in 19230 Redefin, Kuhstorfer Straße 4 e und der Vorbereitung eines Neubaus mit 16 Wohneinheiten in 19230 Hagenow, Schweriner Straße 15/Bekower Weg.

Der von unserer Gesellschaft bewirtschaftete eigene und für Dritte verwaltete Bestand stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Die Veränderungen des eigenen Bestandes 2018 resultieren aus dem Verkauf des Grundstücks in Püttelkow, Dorfplatz 3 und dem Neubau von 6 WE in 19230 Redefin, Kuhstorfer Straße 4 e.

	Wohnungen Anzahl	Gewerbe-einheiten Anzahl	Insgesamt Anzahl
eigener Bestand	2.177	26	2.203
a) für die Gesellschafter	49	4	53
b) für andere Dritte	64	0	64
c) für Wohnungseigentümer	133	0	133
	2.423	**30**	**2.453**
zum Vergleich Bestand: 31.12.2017	**2.400**	**31**	**2.431**

Umsatzentwicklung und Jahresergebnis

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

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Sollmieten	7.481	7.456	25
Erlösschmälerungen	-526	-631	105
	6.955	**6.825**	**130**
durchschnittliche Ist-Miete	4,54 €/ m² Wfl.	4,46 €/ m² Wfl.	0,08 €/ m² Wfl.

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

2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
-112	-114	2

Zur Sicherung der Erträge wurden in der Vergangenheit alle zusätzlichen und möglichen Mieterhöhungen termingerecht vorgenommen. Hemmend hat sich bisher bei der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewirkt, dass für Hagenow und die Umlandgemeinden kein Mietspiegel vorhanden ist und die Vergleichsmieten auf der Basis vergleichbarer Wohnungen aus dem eigenen Bestand ermittelt wurden.

Die Sollmiete veränderte sich im Geschäftsjahr geringfügig im Zusammenhang mit der Neuvermietung und Modernisierungsumlagen auf 4,89 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 4,88 Euro je m² Wohnfläche). Unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen durch Mietausfälle infolge von Wohnungsleerstand bzw. Mietminderung, wurde eine durchschnittliche Ist-Miete von 4,54 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr 4,46 Euro/m² Wfl.) erzielt.

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

	Plan 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Abweichung TEUR
Hausbewirtschaftung (incl. Bestandsveränderung)	9.299	9.510	211
Sonstiger Geschäftsbetrieb	115	113	-2
Instandhaltungsaufwendungen	1.395	1.496	101
Zinsaufwendungen	756	751	-4
Jahresüberschuss	**1.133**	**1.604**	**471**

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

Leerstandsentwicklung / Forderungsausfälle

Im Geschäftsjahr 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hagenow zu verzeichnen. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Hagenow waren per 31. Dezember 2018 in Hagenow 12.542 Einwohner inkl. denen mit Nebenwohnungen gemeldet (Vorjahr 12.381 Einwohner).

Im Verlauf des Geschäftsjahres veränderte sich die Wohnungsleerstandsquote per 31. Dezember 2018 auf 129 WE gleich 5,93 % zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 146 WE gleich 6,72 %. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 konnte die Gesellschaft 277 neue Mietverträge (Vorjahr 287) abschließen. Die Gesellschaft hatte bis zum Bilanzstichtag 261 Mietvertragskündigungen (Vorjahr 248).

Die Mietforderungen stiegen im Jahr 2018 auf TEUR 1.024 (Vorjahr TEUR 940) davon sind TEUR 808 (Vorjahr TEUR 772) wertberichtigt. Ursache für anhaltend schlechte Zahlungsmoral ist die Verschlechterung des sozialen Gefälles in der Mieterstruktur.

Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	65.032	93,0	65.566	93,0	-534
Umlaufvermögen	4.840	7,0	4.991	7,0	-151
Gesamtvermögen	69.872	100,0	70.557	100,0	**-685**
Eigenkapital	34.997	50,1	33.515	47,5	1.482
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	36	0,1	36	0,1	0
Fremdkapital (langfristig)	27.923	39,9	30.163	42,7	-2.240
Steuerrückstellungen	6	0,0	18	0,0	-12
Sonstige Rückstellungen	212	0,3	212	0,3	0
Kurzfristige Fremdmittel	6.698	9,6	6.613	9,4	85
Gesamtkapital	**69.872**	**100,0**	**70.557**	**100,0**	**-685**

Das Anlagevermögen saldiert mit dem Sonderposten für Investitionszulage beträgt 93,0 % der Bilanzsumme. Es ist zu 96,8 % (Vorjahr 97,2 %) durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 1.482 zu. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2018 auf 50,1 % (Vorjahr 47,5 %) gestiegen.

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

Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr TEUR 751 (Vorjahr TEUR 806) und waren trotz der Baufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,10 % (Vorjahr 2,12 %).

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

I. Laufende Geschäftstätigkeit	31.12.2018	31.12.2017
Jahresüberschuss	1.604	753
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.871	1.864
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	-42	-42
Zu- / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-12	3
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	43	57
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage-vermögens	-45	-6
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	98	-17
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	751	803
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.268**	**3.415**
II. Investitionsbereich		
Erhaltene Zinsen	0	2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen im Anlagevermögen	54	9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.305	-276
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	**-1.251**	**-265**
III. Finanzierungsbereich		
Gezahlte Zinsen	-751	-806
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	450	100
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-2.710	-2.760
Auszahlungen aus der Kapitalrücklage	-121	-111
Zuführung Gewinnrücklagen	0	0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.133**	**-3.577**
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-115	-427
Finanzmittelfonds am 31.12. des Vorjahres	1.824	2.251
Finanzmittelfonds am 31.12. des Geschäftsjahres	**1.709**	**1.824**

Der **Finanzmittelfons** – bestehend aus den liquiden Mitteln – vermindert sich um TEUR 115. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.251 sowie aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 3.133 konnte nicht vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 4.268 kompensiert werden. Die **Zahlungsfähigkeit** war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Prüfung jederzeit gegeben.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Jahresergebnis nicht ausreichte den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit zu decken. Die Aufnahme zusätzlicher Darlehen war aber nicht notwendig. Nach der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 4.268 (Vorjahr TEUR 3.415).

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung (incl. BÄ)	9.510	9.373	137
Sonstiger Geschäftsbetrieb	113	113	0
Betriebsergebnis	1.628	801	842
Neutrales Ergebnis	-3	-51	32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21	0	21
Jahresergebnis vor Steuern	**1.604**	**753**	**851**

Das Jahresergebnis ergibt sich überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung und beträgt im Jahr 2018 TEUR 1.604 gegenüber TEUR 753 im Vorjahr. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung sowie Aufwendungen aus der Zuführung von Einzelwertberichtigungen erfasst.

Neubau / Modernisierung / Instandhaltung

Für die im Wirtschaftsplan und im laufenden Geschäftsjahr anfallenden Investitionen werden objektbezogene Investitionsrechnungen mit Standortanalyse vor und nach der Baumaßnahme durchgeführt. Nach der öffentlichen Ausschreibung 2017 wurde im Geschäftsjahr 2018 der Anbau eines Hauses mit 6 altersgerechten Wohnungen in 19230 Redefin, Kuhstorfer Straße 4 e fertiggestellt. In der Hagenstraße 77 – 79 wurde die Dach- und Fassadensanierung sowie in der Sandstraße 1 – 3 und Möllner Straße 53 – 59 die Erneuerung der Abwasserleitung und Wohnstraße im Geschäftsjahr durchgeführt.

Die allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten sich im Geschäftsjahr 2018 auf große Bereiche des Bestandes. Hauptschwerpunkt war hierbei die kurzfristige Absicherung und Wiederherstellung der Vermietbarkeit der leer stehenden Wohnungen.

Im Geschäftsjahr betrugen die Instandhaltungsaufwendungen TEUR 1.496 (Vorjahr TEUR 2.225). 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 2018 in Höhe von 11,73 EUR/m² (Vorjahr 17,46 EUR/m²) widerspiegelt.

Personalentwicklung

	31.12.2018 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Kaufmännische Angestellte	12	12
Technische Angestellte	1	1
Handwerker	10	10
Auszubildende	1	1
	24	24

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

Chancen- und Risikobericht

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

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

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. In der langfristigen Worst-Case-Betrachtung über einen 10 Jahreszeitraum werden die Leerstandsquote, die Liquiditätsplanung, der demografische Wandel, die Kapitaldienstquote, die Unternehmensverschuldung und die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens analysiert. Mit der Worst-Case-Betrachtung sollen perspektivisch ungünstigere Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung frühzeitig erkannt und ernsthafte Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Grundlagen und die Prinzipien zum Risikomanagement wurden in Risikofelder definiert und sind in einem elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Die Kennzahlen und Informationen werden kontinuierlich aktualisiert und ausgewertet. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind dokumentiert und fanden bei der langfristen Planung bis 2026 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 betriebswirtschaftlicheAuswertung

- eine Einschätzung der Finanzlage
- eine Einschätzung der Investitionstätigkeit
- eine Auswertung der Leerstandsentwicklung

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

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

Zur Planungssicherheit und Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurde für die im Jahr 2019 auslaufende Zinsbindung eines Darlehens in Höhe von 1.793.345,16 EUR ein Forward-Darlehen bis zum Jahr 2029 prolongiert.

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 2018 nur 0,01 % der Mieterlöse. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns in Höhe von 68,41 % im Rahmen von Einzugsermächtigungen/ Abbuchungsaufträgen gutgebracht.

Prognosebericht

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

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

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

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

Mit der weiteren Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen und der Stabilisierung der zurzeit erreichten Erlösschmälerung von 7,26 % per 31. März 2019 (Plan 10,5 %), kann die Gesellschaft ein positives Unternehmensergebnis erzielen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird entsprechend dem bestätigten Wirtschaftsplan 2019, in den Folgejahren solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können. Die Gesellschaft plant für 2019 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.504 (2018 TEUR 1.133), so dass 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 2019 mit Mieterträgen von TEUR 6.715, Zinsaufwendungen von TEUR 689 und planen die Kosten für Instandhaltung mit TEUR 1.130.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Geschäftsjahr 2019 einen Betrag über Plan i. H. v. TEUR 1.504. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unseres Wohnungsunternehmens die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung über Jahre widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt.

Hagenow, 20. August 2019

Hagenower Wohnungsbaugesellschaft

gez. Michael Hasche
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2018

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vor-schriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 20. August 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hagenow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tat-sächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen 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 aus-reichende 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 der Eigenbetrieb seine 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 entsprechen-des 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN *Erweiterung der Jahresabschlussprüfung*

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 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 Anlass geben.

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.

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

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Schwerin, den 20. August 2019

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Burschel
Wirtschaftsprüfer

Dr. Annekathrin Richter
Wirtschaftsprüferin

WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
DÜSSELDORF Zweigniederlassung Schwerin

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Angaben in TEUR	2018	2017
Anlagevermögen	66.217	66.793
Immaterielle Vermögensgegenstände	91	7
Sachanlagen	66.126	66.786
Umlaufvermögen	4.718	4.861
Vorräte	2.599	2.573
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	410	464
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.709	1.824
Rechnungsabgrenzungsposten	123	130
Summe Aktiva	**71.058**	**71.784**
Eigenkapital	34.997	35.515
Gezeichnetes Kapital	2.429	2.429
Kapitalrücklage	517	638
Sonderrücklagen	40.324	40.324
Andere Gewinnrücklagen	58	58
Verlustvortrag	9.935	10.687
Jahresüberschuss	1.604	753
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	1.185	33.515
Rückstellungen	254	266
Verbindlichkeiten	36.621	36.776
Summe Passiva	**71.058**	**71.784**

Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse	9.596	9.490
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	27	-3
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	7
Sonstige betriebliche Erträge	247	227
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.005	4.737
Personalaufwand	1.069	1.026
Abschreibungen	1.871	1.864
Sonstige betriebliche Aufwendungen	383	363
Operatives Ergebnis	**2.542**	**1.730**
Finanzergebnis	**-751**	**-803**
Ergebnis vor Steuern	**1.791**	**927**
Steuern	187	174
Jahresüberschuss	**1.604**	**753**

Aktueller Ausblick der Hagenower Wohnungsbaugesellschaft mbH auf das Geschäftsjahr 2019

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

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

Die künftige Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HGW ist mit dem Wirtschaftsplan 2020 einschließlich einer Ergebnisvorschau bis 2023 eingeschätzt. Im Ergebnis der Planung geht die Geschäftsführung für den genannten Zeitraum und darüber hinaus von positiven Jahresergebnissen in Höhe von ca. EUR 1,5 Mio. bis EUR 1,8 Mio. aus. Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Jahresüberschuss ca. EUR 1,97 Mio. betragen. Die strategische Unternehmensplanung im Betrachtungszeitraum prognostiziert, bei normalen Marktverhältnissen ohne außergewöhnliche Einflüsse, weiterhin steigende Jahresergebnisse.

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

6. Mitgliedschaften der Stadt Hagenow

Die Gemeinde ist Mitglied in folgenden Organisationen:

Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden

Städte- und Gemeindetag Mecklenburg- Vorpommern e.V.

Kommunaler Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern

Kreisfeuerwehrverband Ludwigslust-Parchim

Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale

Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Verein Mahn- und Gedenkstätten im Landkeis Ludwigslust-Parchim e.V.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement

Der Zweckverband Elektronische Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern (eGo-MV)

Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen e.V. -BDS- Landesvereinigung Mecklenburg-Vorpommern

Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern

Landesverein der Vollziehungs- und Vollstreckungsbeamten Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Regionalmarketing Mecklenburg-Schwerin e.V.

FVL Forstwirtschaftliche Vereinigung Lüneburg GmbH

Vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Museumsverband in Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Deutscher Bibliothekenverband e.V. (dbv)

Fachverband der Standesbeamtinnen und Standesbeamten Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Creditreform Mecklenburg-Vorpommern von der Decken KG

Stiftung Deutsches Jugendherbergswerk

7. Eigene Stiftungen

Gründung der Hagenower Bürgerstiftung in Vorbereitung, Beschluss-Nummer der Stadtvertretung Hagenow 2019/0107 vom 11.04.2019.

Hagenow, den 03.08.2020

gez. Thomas Möller
Bürgermeister