

# Beteiligungen der Stadt Waren (Müritz)

auf Basis der Prüfberichte der Beteiligungsgesellschaften 2023



Bericht 2023

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

---

# IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Bearbeitung und Gestaltung:

Amt für Finanzen  
Sachgebiet Finanzmanagement

Internet:

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

E-Mail:

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

---

# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BBB	Berufsbildungsbereich
BDKS	Bundesdurchschnittskostenersatz
Bgm.-Schlaaff-Str.	Bürgermeister-Schlaaff-Straße
BHKW	Blockheizkraftwerk
bspw.	beispielsweise
BvB	Berufsvorbereitung
bzw.	Beziehungsweise
ca.	circa
Co <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
Ct.	Cent
d. h.	das heißt
DMBilG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark
Dr.	Doktor
EEG	Erneuerbare - Energien - Gesetz
eG	eingetragene Genossenschaft
EigVO	Eigenbetriebsverordnung
etc.	et cetera (und so weiter)
€/m <sup>2</sup>	Euro pro Quadratmeter
e. V.	Eingetragener Verein
ff.	fortfolgend
Flst.	Flurstück
FLSt.	Fachleistungsstunden
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
gGmbH	gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
HdG	Haus des Gastes
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. V. m.	in Verbindung mit
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnik
k. A.	keine Angaben
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
kg/m <sup>2</sup>	Kilogramm pro Quadratmeter
kurzfr.	kurzfristig
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
kWh	Kilowattstunde
KWN	Kommunalwind Nord GmbH
kWp	Kilowattpeak
LFI	Landesförderinstitut
LK MSE	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Mio.	Millionen

NABU	Naturschutzbund
Nr.	Nummer
oHG	offene Handelsgesellschaft
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pers.	Person
PV-Anlage	Photovoltaikanlage
rd.	rund
SGB	Sozialgesetzbuch
Str.	Straße
TN	Teilnehmer
TVöD-VKA	Tarifvertrag öffentlicher Dienst - Vereinigung der kommunalen Arbeitgeberverbände
T€	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnlich
ÜAZ	Überregionales Ausbildungszentrum
vs.	versus (im Vergleich zu)
WEA	Windenergieanlage
WfbM	Werkstatt für behinderte Menschen
WMI	Waren (Müritz)-Information
WOGewa	Wohnungsbaugesellschaft Waren
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich
§	Paragraph

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
1. Zielsetzung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2 – 4
<b>B. Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen</b>	<b>5</b>
1. Unternehmensformen	6
1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	6
1.2 Zweckverband	6 - 7
2. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	7
<b>C. Allgemeine Daten zur Kommune und zum Beteiligungsmanagement</b>	<b>8</b>
1. Heilbad Waren (Müritz)	9 – 10
2. Beteiligungsmanagement	10
2.1. Beteiligungsverwaltung	10
2.2. Mandatsbetreuung	10 - 11
2.3. Beteiligungscontrolling	11
<b>D. Überblick</b>	<b>12</b>
1. Beteiligungen und Zweckverbände der Stadt Waren (Müritz) und deren Tochtergesellschaften	13
2. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2019 -2023	14 - 25
<b>E. Die unmittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen</b>	<b>26</b>
1. Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	27 – 44
2. Stadtwerke Waren GmbH	45 – 57
3. Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	58 – 68
4. Müritzeum gGmbH	69 – 83
5. Lebenshilfswerk Waren gGmbH	84 – 98
6. Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	99 – 110
<b>F. Die mittelbaren Beteiligungsgesellschaften im Einzelnen</b>	<b>111</b>
1. Kommunalwind Nord GmbH	112 - 120
<b>G. Die Zweckverbände im Einzelnen</b>	<b>121</b>
1. Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband	122 -132

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

## 1. Zielsetzung

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

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

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

Der vorliegende Beteiligungsbericht soll den beiden Hauptzielgruppen – den politisch verantwortlichen Mandatsträgern der Stadt und der interessierten Öffentlichkeit – einen schnellen Einblick in die Struktur des „Konzerns“ Stadt Waren (Müritz) geben. Im Rahmen des Beteiligungsberichtes soll ein Überblick über die Aufgabenerfüllung in den wichtigsten städtischen Beteiligungen sowie über deren finanzielle Situation vermittelt werden. Dazu enthält der Beteiligungsbericht alle wesentlichen Unternehmensdaten auf Basis der Jahresabschlüsse 2023.

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

## 2. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

Nicht dem öffentlichen Zweck dienen Tätigkeiten, mit denen die Gemeinde an dem vom Wettbewerb beherrschten Wirtschaftsleben ganz überwiegend mit dem Ziel der Gewinnerzielung teilnimmt.

Die wirtschaftliche Betätigung in den Bereichen der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung dient auch bei Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes einem öffentlichen Zweck.

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

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

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

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

Gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht zum 30. September des Folgejahres der Stadtvertretung und der Rechtsaufsicht vorzulegen.

Insbesondere hat der Beteiligungsbericht Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

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

Die Vorgabe des KV M-V den Beteiligungsbericht bis zum 30. September des Folgejahres aufzustellen, lässt sich nicht einhalten. Die Prüfberichte des Vorjahres werden frühestens im September/Oktobreines jeden Jahres für das Vorjahr besprochen und in der Gesellschafterversammlung beschlossen. Das bedeutet, die Stadt Waren (Müritz) erhält meist Ende Oktober eines jeden Jahres die beschlossenen Prüfberichte des Vorjahres (also 2024 für 2023) der einzelnen Beteiligungsunternehmen.

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

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



**Vorschlag des Beteiligungsmanagements**

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

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

## 1. Unternehmensformen

Soweit sich aus der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und den dazu erlassenen Rechtsverordnungen nichts anderes ergibt, kann eine Gemeinde außerhalb ihrer allgemeinen Verwaltung Unternehmen und Einrichtungen in folgenden Organisationsformen betreiben:

- als Eigenbetrieb
- als Kommunalunternehmen
- in Organisationsformen des Privatrechts.

Die Einrichtung einer Aktiengesellschaft sowie die Umwandlung von bestehenden Unternehmen und Einrichtungen in eine Aktiengesellschaft, sind ausgeschlossen (§ 68 Abs. 4 KV M-V). Ebenfalls darf eine Gemeinde keine Bankunternehmen betreiben (§ 68 Abs. 5 KV M-V).

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

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

Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, die als juristische Person selbständige Trägerin von Rechten und Pflichten ist. Sie kann Eigentum erwerben, Verträge abschließen und vor Gericht klagen und verklagt werden. Die GmbH haftet grundsätzlich nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, nicht jedoch mit dem Privatvermögen der Gesellschafter. Die Gemeinde darf lt. § 69 Abs. 1 KV M-V ein Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nur errichten, übernehmen, sich daran beteiligen oder auf andere Wirtschaftszweige ausdehnen, wenn:

- bei Unternehmen die Voraussetzung des § 68 Abs. 2 Satz 1 gegeben sind,
- bei Einrichtungen ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Privatrechtsform nachwiesener wird und dabei in einem Bericht zur Vorbereitung des Gemeindevertretungsbeschlusses nach § 22 Abs. 3 Nr. 10 KV M-V unter umfassender Abwägung der Vor- und Nachteile abgewogen wird, dass die Aufgabe im Vergleich zu den öffentlich-rechtlichen Organisationsformen wirtschaftlicher durchgeführt werden kann,
- durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung sichergestellt ist, dass der öffentliche Zweck des Unternehmens erfüllt wird,
- die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert wird,
- die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird und
- die Einzahlungsverpflichtungen der Gemeinde in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen.

### 1.2. Zweckverband

Ein Zweckverband ist ein öffentlich-rechtlicher Zusammenschluss mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften zur gemeinsamen Erledigung einer bestimmten Aufgabe.

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

## 2. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Erläuterung
<b>Eigenkapitalquote</b> Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als wichtiger Indikator für die Bonität eines Unternehmens und verschafft Sicherheit und Handlungsfähigkeit.
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst.
<b>Umsatzrentabilität</b> Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	Der Betriebserfolg wird hier im Geschäftsumfang, nämlich der Umsatztätigkeit gemessen. Die Umsatzrentabilität (auch Gewinnspanne) gehört damit zu den wichtigsten Kennzahlen für die Beurteilung der Ertragskraft.
<b>Liquidität 1. Grades</b> Formel: $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Mit dieser Kennzahl soll die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens bewertet werden. Mit einer Liquidität 1. Grades von z. B. über 100 % können allein mit den liquiden Mitteln alle kurzfristigen Verbindlichkeiten gedeckt werden.
<b>Liquidität 2. Grades</b> Formel: $\frac{\text{Flüssige Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 2. Grades gibt an, inwieweit die Forderungen und flüssigen Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten decken. Sie sollte zwischen 100 % und 120 % betragen.
<b>Liquidität 3. Grades</b> Formel: $\frac{\text{Fl. Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen} + \text{Vorräte} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 3. Grades gibt an, zu welchem Anteil das kurz- und mittelfristige Fremdkapital durch das Umlaufvermögen gedeckt ist. Als Faustregel gilt, dass die Liquidität 3. Grades 200 % übersteigen sollte. Ein Wert unter 100 % gilt als existenzbedrohend.
<b>Cashflow</b> Formel: Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Änderungen der langfristigen Rückstellungen	Der Cashflow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres, dem kein unmittelbarer Mittelabfluss (Auszahlungen) gegenübersteht. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, zur Schuldentilgung oder für Gewinnausschüttungen für das Folgejahr zur Verfügung stehen.

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

## 1. Heilbad Waren (Müritz)

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

Der Schwerpunkt des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Waren (Müritz), die sich als Wohn- und Erholungsstandort mit der Besonderheit der Lage am Müritz-Nationalpark und der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands, mit allen Möglichkeiten des Wassersports, aber auch eines besonderen Klimas für Urlaub, Erholung und Kur ausgerichtet hat, liegt, wie in den Jahren zuvor, im Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Waren (Müritz) ist Standort für stationäre und ambulante Gesundheitsvorsorge, die unter anderem durch das MediClin Müritz-Klinikum (über 700 Mitarbeiter), der Klinik Amsee (ca. 80 Mitarbeiter), der Rehaklinik „AHG Klinik“ (ca. 130 Mitarbeiter) und dem Kurzentrum (ca. 100 Mitarbeiter) durchgeführt werden. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch die Arbeitsplätze in den diversen Einrichtungen der ambulanten, teilstationären und stationären Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie Arzt- und Zahnarztpraxen, Kindertagesstätten, aber auch medizinische Versorgungszentren, Apotheken sowie nicht-ärztlichen Praxen, die der medizinischen Versorgung beitragen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist das verarbeitende Gewerbe, gefolgt von Handel bzw. Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen.

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

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

Das „staatlich anerkannte Heilbad“ ist das touristische Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte, eine der Tourismusregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das Heilbad ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und in dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Der Tourismus- und Kurentwicklung wird somit besonderes Gewicht beigemessen. Die Kur- und Tourismusentwicklung in Waren (Müritz) kann für das Jahr 2023 positiv bewertet werden. Im Bereich der gewerblichen Beherbergung konnte die Stadt im Jahr 2023 über 805.000 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4,2 Tagen verzeichnen.

Museen, wie das Stadtgeschichtliche Museum oder das Militärgeschichtliche Museum, die Georgenkirche und die St. Marienkirche, der Schaugarten am Tiefwareensee, aber auch das historische Rathaus sowie das Haus des Gastes geben die Möglichkeit Kunst und Kultur zu

erleben. Das als Natur-Erlebniszentrum bekannte MÜRITZEUM versteht sich als Schaufenster in den Müritz-Nationalpark und vermittelt multimedial die Region.

Die Warener Innenstadt lädt mit ihrem gemütlichen Ambiente und kleinen Läden zum Bummeln ein. Auf regelmäßigen regionalen und maritimen Märkten findet man Zeit zum Genießen regionaler Spezialitäten. Im Bürgersaal der Stadt fanden auch im Jahr 2023 zahlreiche öffentliche Veranstaltungen wie Theater, Comedy oder Musicals statt. Feste wie die Müritz-Sail und das Müritzfest aber auch die Kurkonzerte und Gesundheitsangebote im Kurpark auf dem Nesselberg sowie das Open-Air Theater auf der Freilichtbühne prägten das Jahr 2023. Die Stadt bietet vielfältige Angebote für aktive Erlebnisse: Ob Charterboot oder Fahrgastschiffahrt, Segelboot, Kanu oder SUP-Board, Baden, Angeln, Surfen – es gibt fast keinen Wassersport, den man an der Müritz nicht betreiben kann. Durch die Nähe zum Müritz-Nationalpark und den wunderschönen Seen bietet Waren (Müritz) den perfekten Ausgangspunkt für Naturliebhaber, die gerne wandern oder Rad fahren. Der stark ausgeprägte Saisoncharakter birgt jedoch auch Probleme, insbesondere für die Sicherung einer ganzjährigen Beschäftigung im Gastgewerbe und einer kontinuierlichen Wertschöpfung für diesen, aber auch weiter Wirtschaftszweige im Ort. In diesem Zusammenhang sind weitere saisonverlängernde Maßnahmen und Investitionen notwendig.

## 2. Teilnahmungsmanagement

Kommunales Teilnahmungsmanagement bezeichnet die übergreifende, strategische Steuerung aller Unternehmen, die im Eigentum der Kommune stehen oder an denen sie beteiligt ist. Beim kommunalen Teilnahmungsmanagement geht es immer darum, die wirtschaftlichen Ziele und den öffentlichen Zweck der kommunalen wirtschaftlichen Aktivitäten zueinander in Beziehung zu setzen, Öffentlichkeit und Transparenz zu gewährleisten und die politische Steuerung durch den Rat als gewähltes Organ wirksam werden zu lassen.

Das Teilnahmungsmanagement beruht auf drei Säulen:

### 2.1. Teilnahmungsverwaltung

Hier werden alle politischen, rechtlichen und organisatorischen Grundsatzfragen des Teilnahmungsmanagements erfasst:

- Vorhalten grundlegender Unternehmensdaten,
- Erarbeitung von Leitlinien für die Teilnahmen,
- Erledigung der in diesem Zusammenhang anfallenden Verwaltungsaufgaben.

### 2.2. Mandatsbetreuung

Die fachliche Unterstützung der von der jeweiligen Kommune entsandten Mitglieder bezeichnet man als Mandatsbetreuung.

Damit die Mandatsträger ihre Funktion als Aufsicht oder Ratgeber gegenüber der Geschäfts- oder Betriebsführung bei bedeutenden operativen und strategischen Entscheidungen verantwortungsgerecht und qualifiziert wahrnehmen können, ist es sinnvoll, wenn sie in dieser Aufgabe eine qualifizierte Unterstützung in Form von Mandatsbetreuung erfahren.

Wesentliche Aufgaben der Mandatsbetreuung sind:

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

### 2.3. Beteiligungscontrolling

Das Beteiligungscontrolling hat die Funktion eines Frühwarnsystems sowie einer Entscheidungs- und Führungsunterstützung.

Es stellt alle wichtigen Informationen über die Unternehmen zur Verfügung. Dazu sind die wichtigsten betrieblichen Daten und Vorgänge zeitnah auszuwerten und zur Entscheidungsvorbereitung zu verdichten.

Der Aufwand, der für das Beteiligungscontrolling betrieben wird, muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Beteiligungsunternehmens für die öffentlichen Ziele der Kommune bzw. zu den Risiken für den kommunalen Haushalt stehen. Eine differenzierte Festlegung des Berichtsumfangs, der sich an einer Einstufung der Beteiligungsunternehmen nach deren Bedeutung für die Kommune orientiert, ist zu empfehlen.

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

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

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

Das hausinterne Berichtswesen befindet sich noch im Aufbau. Hierin soll ein unterjähriger Plan-Ist-Vergleich stattfinden und über besondere Ereignisse, die zu Planabweichungen führen könnten, und eingeleitete Maßnahmen informiert werden.

Perspektivisch soll hier eine auch Beteiligungsrichtlinie erarbeitet werden, die als gemeinsame Arbeitsgrundlage in der Zusammenarbeit mit den Unternehmen dienen soll.

Eine effizientere Ausgestaltung der Beteiligungsverwaltung kann nur durch weiteres Personal gewährleistet werden. Dieses kann aber durch die aktuelle Haushaltssituation der Stadt Waren (Müritz) nicht dargestellt werden.



## D. Überblick

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

Wohnungswirtschaft	Energie- und Wasserversorgung
<b>Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH</b> Stammkapital: 1.789.521,58 € Beteiligungsquote: 100,0 %	<b>Stadtwerke Waren GmbH</b> Stammkapital: 6.000.000,00 € Beteiligungsquote: 100,0 %
<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH, Waren (Müritz)                      Stammkapital 6.715,00 €                      Kapitaleinlage 3.400,00 €                 </div>	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     VUA-Software-Haus GmbH, Norderstedt                      5.200,00 €                 </div>
<p style="margin: 0;"><b>Genossenschaftsanteile</b></p> <div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz)                      5.000,00 €                 </div>	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     WV Energie AG, Bad Vilbel                      787,39 €                 </div>
<b>Tourismus</b>	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     E.DIS AG, Fürstenwalde                      30.082,60 €                 </div>
<b>Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH</b> Stammkapital: 100.000,00 € Beteiligungsquote: 100,0 %	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Energieeinkaufs- und -handelsgesellschaft M-V GmbH, Teterow                      31.140,00 €                 </div>
<b>Müritzeum gGmbH</b> Stammkapital: 25.000,00 € Beteiligungsquote: 50,0 %	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Kommunalwind Nord GmbH, Prenzlau                      3.152.585,29 €                 </div>
<b>Lebenshilfe und Soziales</b>	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH, Waren (Müritz)                      Stammkapital 7.500,00 €                      Kapitaleinlage 3.800,00 €                 </div>
<b>Lebenshilfswerk Waren gGmbH</b> Stammkapital: 27.200,00 € Beteiligungsquote: 23,32 %	<p style="margin: 0;"><b>Genossenschaftsanteile</b></p> <div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz)                      100.000,00 €                 </div>
<b>Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH</b> Stammkapital: 50.000,00 € Beteiligungsquote: 19,75 %	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Bürgerwindgenossenschaft Müritz eG, Waren (Müritz)                      10.000,00 €                 </div>
	<b>Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband</b> Stammkapital: 25.564,59 € Beteiligungsquote: 35,5 %
	<div style="border: 1px solid #4F81BD; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     Klärschlamm-Kooperation-Mecklenburg-Vorpommern, Rostock                      2.633,03 €                 </div>

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

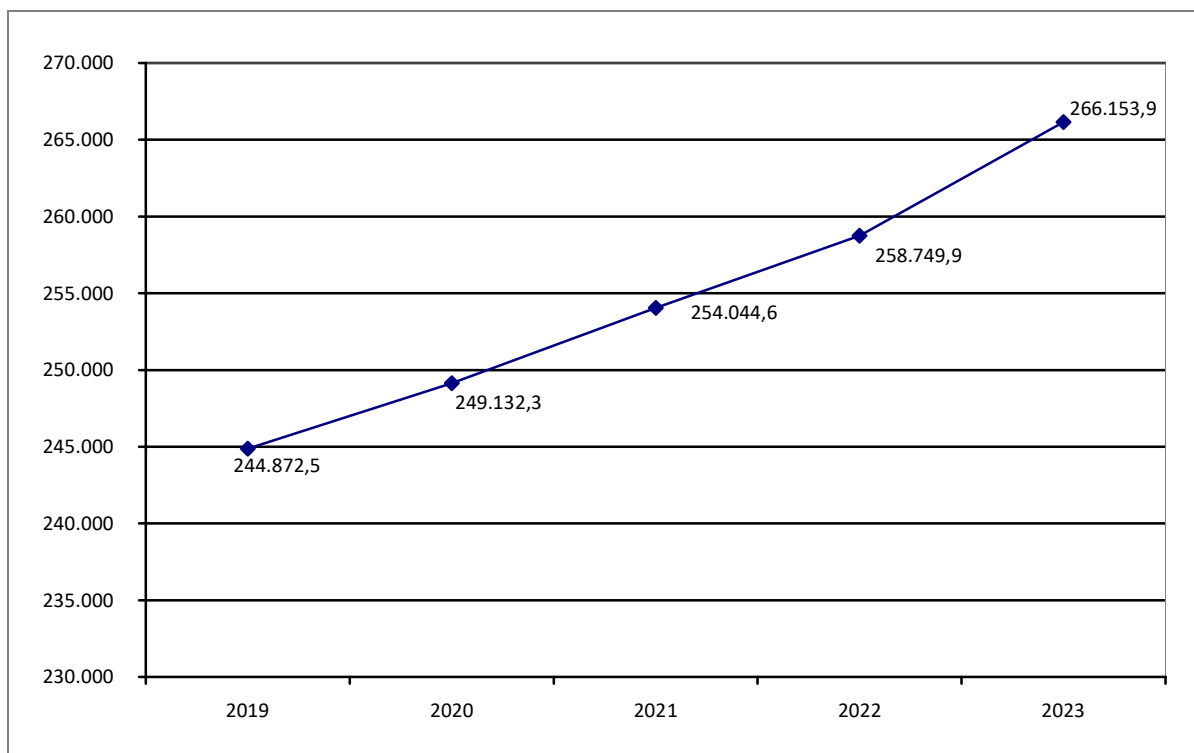
## 2. Eckdaten aus den Jahresabschlüssen 2019 - 2023

### 2.1. Bilanz 2019 - 2023

**Tabelle: Entwicklung der Bilanzsumme 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	97.780,0	97.188,7	96.602,2	96.675,0	97.156,3
Stadtwerke Waren GmbH	45.377,4	46.275,4	49.209,0	51.724,2	57.299,7
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	7.984,6	8.183,9	8.445,2	8.440,0	9.113,1
Müritzeum gGmbH	1.114,6	1.376,7	1.355,7	1.332,8	1.613,6
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	16.490,1	18.533,0	19.491,3	20.277,9	20.444,3
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	4.635,0	4.541,8	4.579,4	4.605,8	4.488,0
Kommunalwind Nord GmbH	8.115,2	8.525,5	9.731,2	11.307,6	11.219,5
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	63.375,6	64.507,3	64.630,6	64.386,6	64.819,4
<b>Gesamt</b>	<b>244.872,5</b>	<b>249.132,3</b>	<b>254.044,6</b>	<b>258.749,9</b>	<b>266.153,9</b>

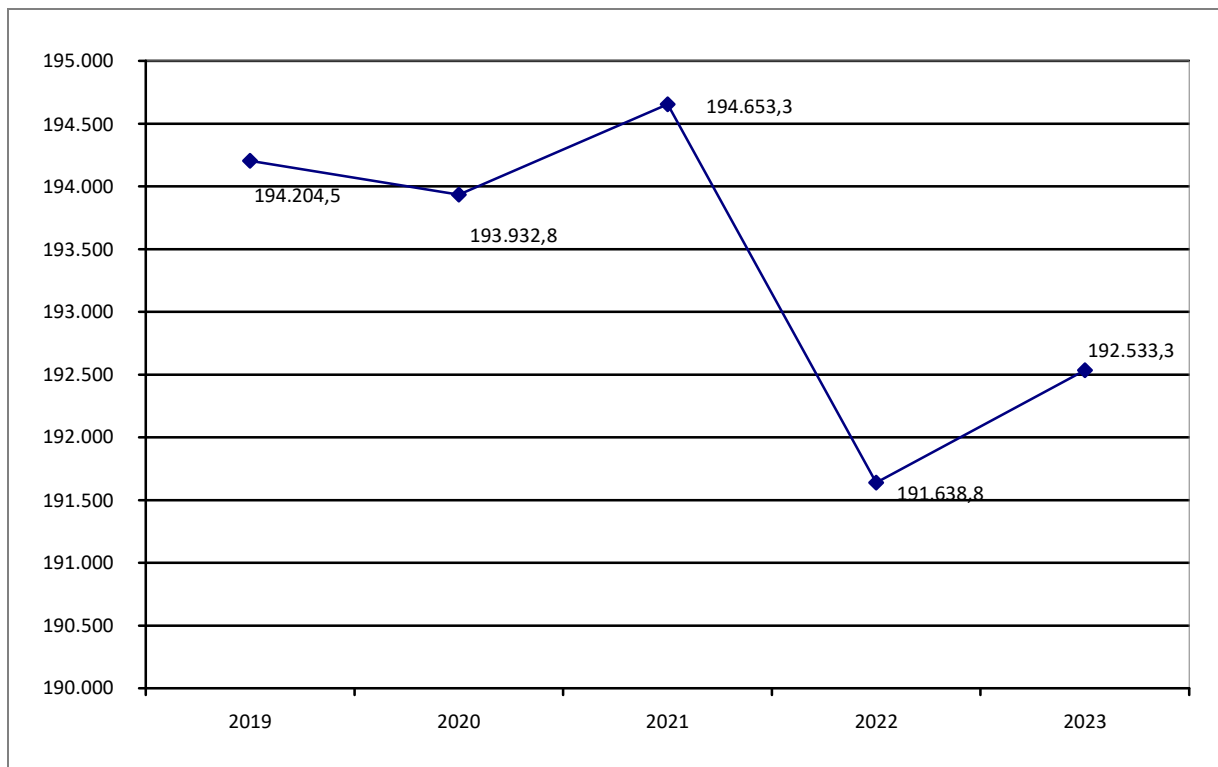
**Diagramm: Einwicklung der Bilanzsumme gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung des Anlagevermögens 2019 – 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	84.344,0	82.934,2	82.290,0	80.331,5	79.936,9
Stadtwerke Waren GmbH	30.000,7	30.465,5	31.117,2	31.801,1	32.291,8
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	5.616,4	5.510,6	5.338,6	5.240,3	4.942,2
Müritzeum gGmbH	221,3	245,9	214,0	239,9	220,5
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	10.306,5	11.768,4	13.659,8	13.479,3	13.178,2
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	3.128,9	2.871,3	2.661,6	2.475,3	2.384,4
Kommunalwind Nord GmbH	5.682,3	5.754,6	5.738,6	5.373,6	5.883,4
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	54.904,4	54.382,3	53.633,5	52.742,8	53.695,9
<b>Gesamt</b>	<b>194.204,5</b>	<b>193.932,8</b>	<b>194.653,3</b>	<b>191.638,8</b>	<b>192.533,3</b>

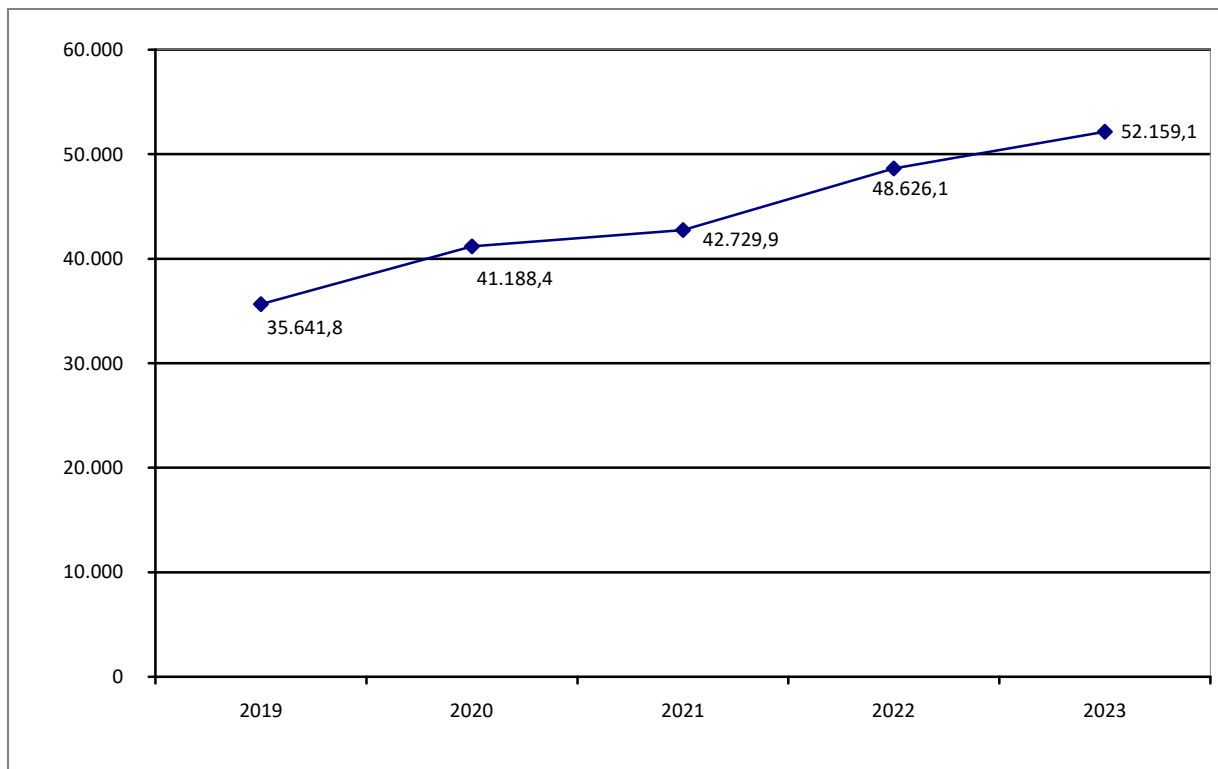
**Diagramm: Entwicklung des Anlagevermögens gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Flüssigen Mittel 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	8.082,0	9.022,2	8.695,6	11.110,1	10.673,6
Stadtwerke Waren GmbH	8.956,0	9.722,3	10.312,9	9.806,8	13.159,6
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	2.210,0	2.569,5	2.932,5	3.073,9	3.964,3
Müritzeum gGmbH	822,6	1.007,8	841,0	1.003,3	1.323,4
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	5.035,0	5.781,2	4.805,1	5.661,1	6.180,1
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	1.272,5	1.465,9	1.683,2	1.830,6	1.847,2
Kommunalwind Nord GmbH	2.235,9	2.689,1	3.761,1	5.788,0	5.027,7
Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband	7.027,8	8.930,4	9.698,5	10.352,3	9.983,2
<b>Gesamt</b>	<b>35.641,8</b>	<b>41.188,4</b>	<b>42.729,9</b>	<b>48.626,1</b>	<b>52.159,1</b>

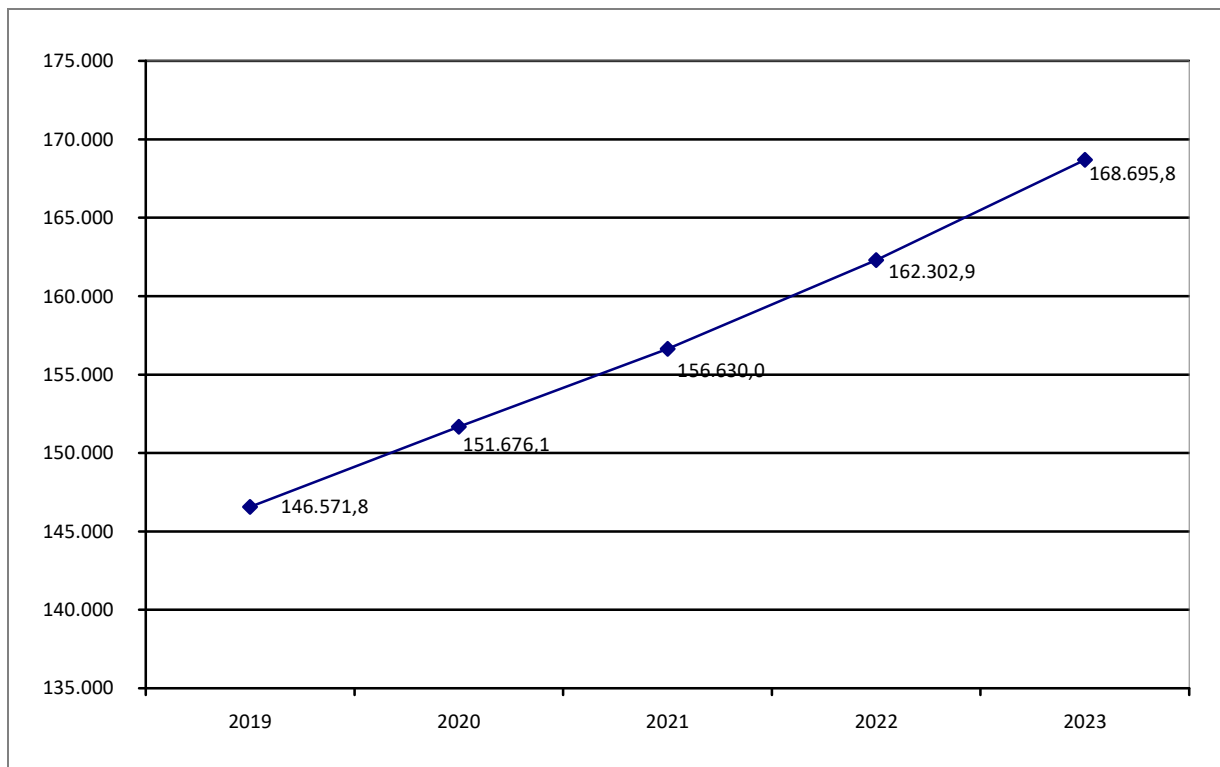
**Diagramm: Entwicklung der Flüssigen Mittel gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung des Eigenkapitals 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	43.421,8	43.917,5	44.150,6	44.851,1	45.690,0
Stadtwerke Waren GmbH	35.504,8	36.404,8	37.604,3	39.115,8	43.100,2
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	7.008,3	7.530,3	7.974,1	8.240,4	8.718,2
Müritzeum gGmbH	356,9	487,0	392,7	392,7	392,7
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	12.945,7	13.951,1	14.930,7	15.896,6	16.671,0
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	1.788,2	1.914,1	2.119,4	2.278,4	2.361,7
Kommunalwind Nord GmbH	3.194,2	4.170,0	5.495,7	7.088,5	7.327,1
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	42.351,9	43.301,3	43.962,5	44.439,4	44.434,9
<b>Gesamt</b>	<b>146.571,8</b>	<b>151.676,1</b>	<b>156.630,0</b>	<b>162.302,9</b>	<b>168.695,8</b>

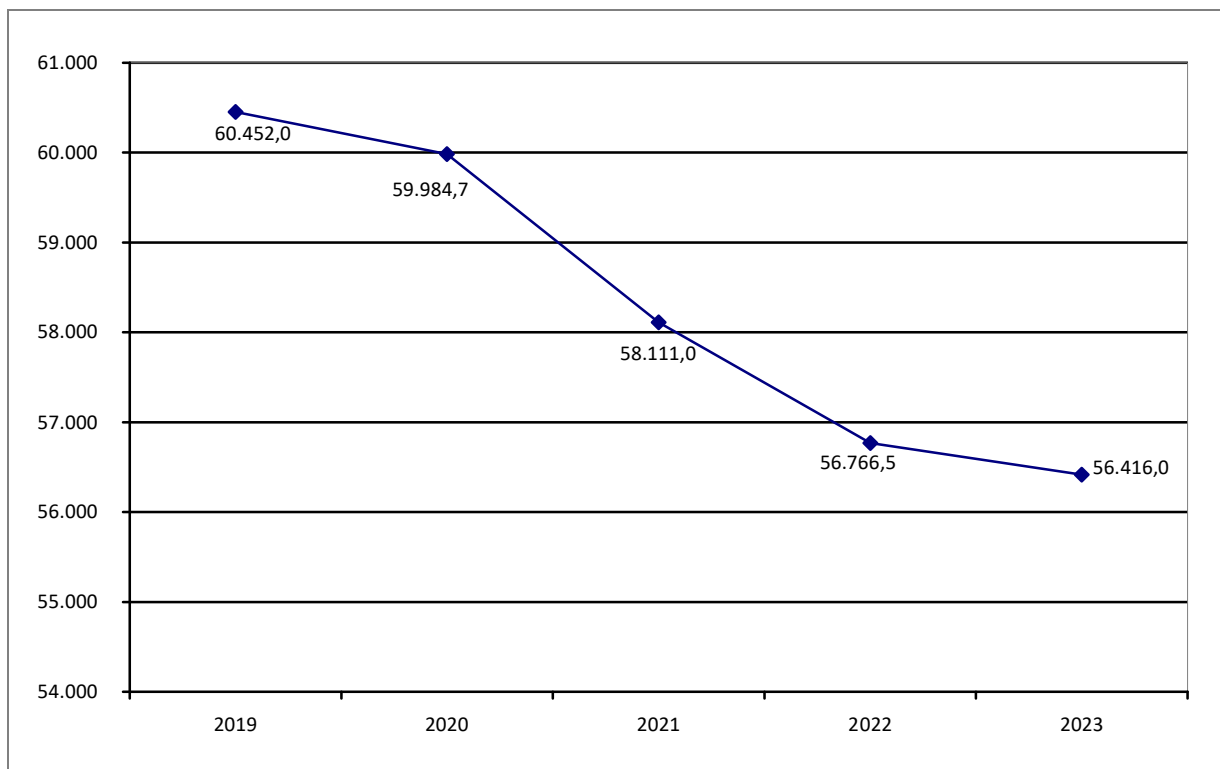
**Diagramm: Entwicklung des Eigenkapitals gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Verbindlichkeiten 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	50.574,1	49.171,4	47.934,1	47.371,7	46.641,2
Stadtwerke Waren GmbH	2.630,6	2.400,5	2.478,1	2.693,7	3.498,7
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	807,4	526,1	376,1	148,6	207,2
Müritzeum gGmbH	48,0	189,1	203,2	126,1	332,8
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	750,0	1.961,4	1.830,4	1.643,8	1.225,4
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	545,4	487,8	427,1	388,6	340,6
Kommunalwind Nord GmbH	4.169,8	4.097,1	4.051,0	3.646,6	3.362,1
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	926,7	1.151,3	811,0	747,4	808,0
<b>Gesamt</b>	<b>60.452,0</b>	<b>59.984,7</b>	<b>58.111,0</b>	<b>56.766,5</b>	<b>56.416,0</b>

**Diagramm: Entwicklung der Verbindlichkeiten gesamt 2019 – 2023 (in T€)**

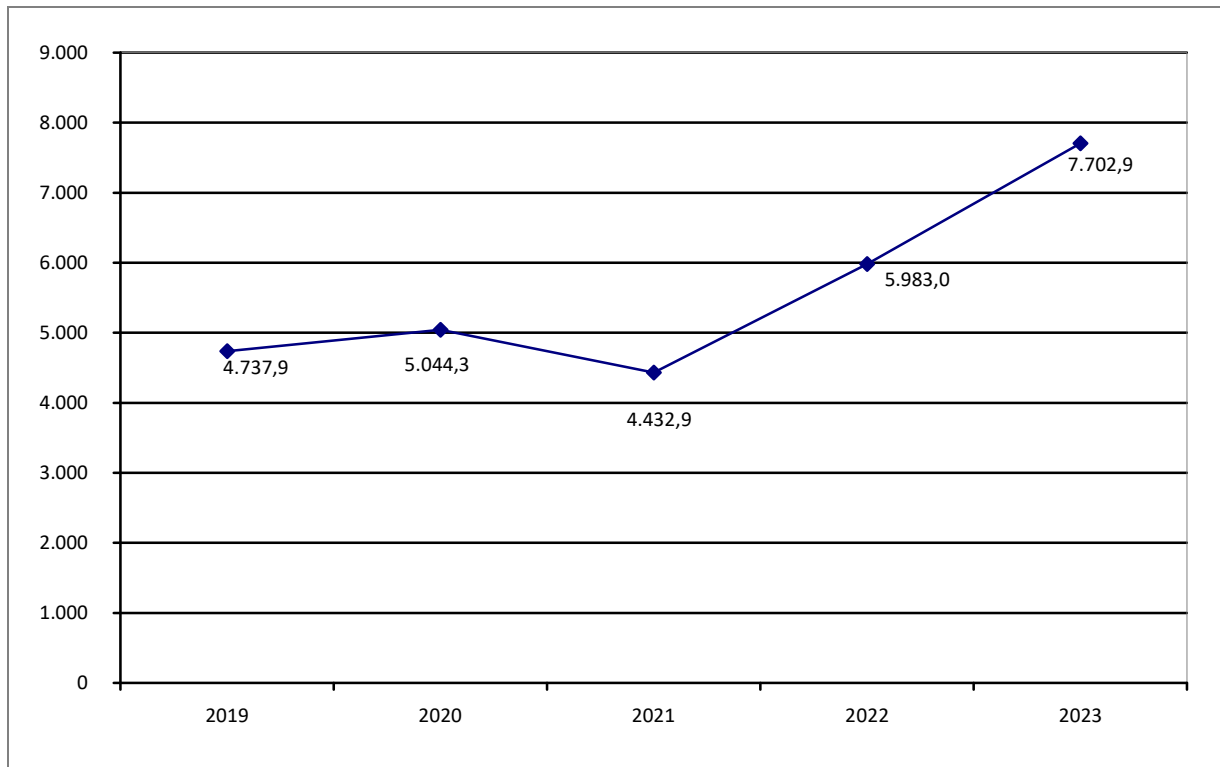


## 2.2. Gewinn- und Verlustrechnung 2019 – 2023

**Tabelle: Entwicklung des Jahresergebnisses 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	928,0	675,7	413,1	1.250,5	1.389,0
Stadtwerke Waren GmbH	2.087,8	1.660,0	1.959,5	2.271,6	4.744,4
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	423,6	522,0	443,8	266,3	477,8
Müritzeum gGmbH	9,4	130,1	-555,3	-	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	684,2	1.005,4	979,6	965,9	774,4
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	41,3	125,9	205,3	159,0	83,2
Kommunalwind Nord GmbH	-26,4	-24,2	325,7	592,8	238,6
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	590,0	949,4	661,2	476,9	-4,5
<b>Gesamt</b>	<b>4.737,9</b>	<b>5.044,3</b>	<b>4.432,9</b>	<b>5.983,0</b>	<b>7.702,9</b>

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 in T€**

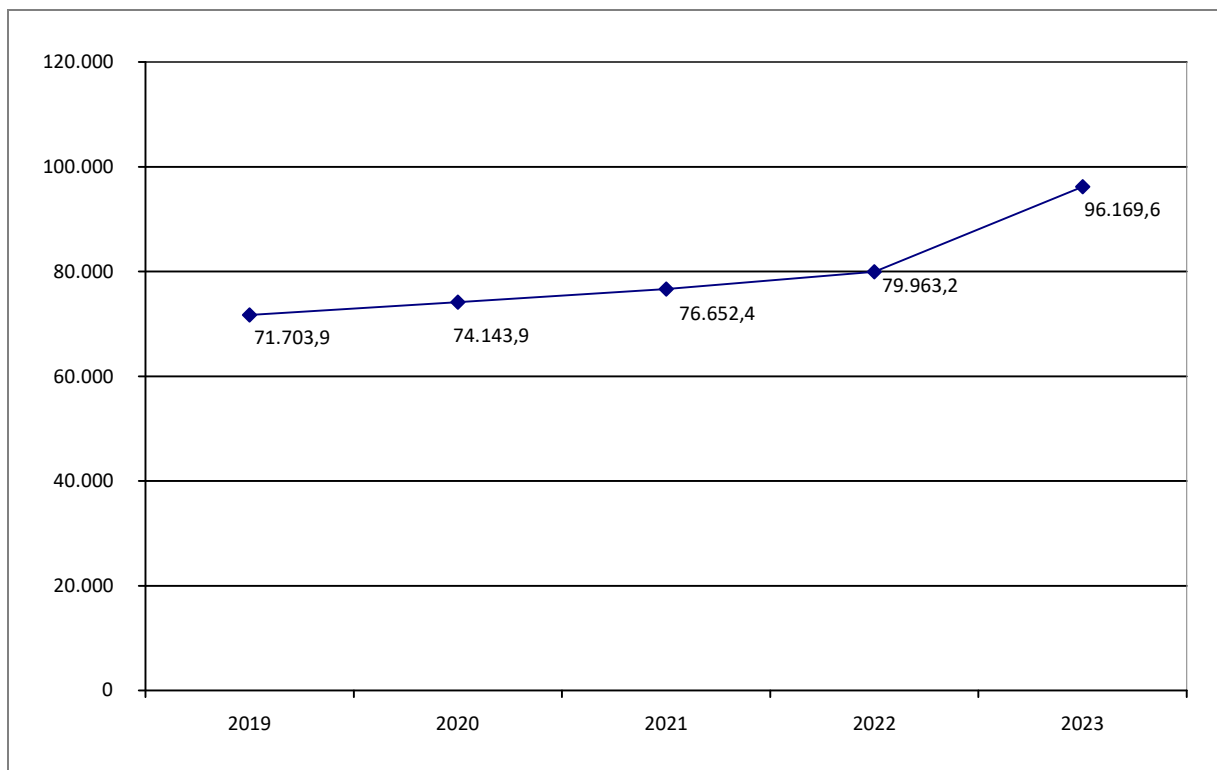




**Tabelle: Entwicklung der Umsatzerlöse 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	16.773,5	16.941,1	17.167,1	18.108,9	17.921,0
Stadtwerke Waren GmbH	27.729,3	29.377,2	31.233,8	30.861,9	46.166,1
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	2.728,6	2.857,6	2.746,2	3.399,0	3.884,1
Müritzeum gGmbH	1.512,4	1.269,4	997,0	1.513,0	1.833,3
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	13.246,5	13.520,6	14.001,3	14.982,3	16.009,6
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	2.209,8	1.831,1	1.856,6	2.006,6	2.042,7
Kommunalwind Nord GmbH	51,1	376,2	831,8	1.479,1	856,7
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	7.452,7	7.970,7	7.818,6	7.612,4	7.456,1
<b>Gesamt</b>	<b>71.703,9</b>	<b>74.143,9</b>	<b>76.652,4</b>	<b>79.963,2</b>	<b>96.169,6</b>

**Diagramm: Entwicklung der Umsatzerlöse gesamt 2019 – 2023 (in T€)**

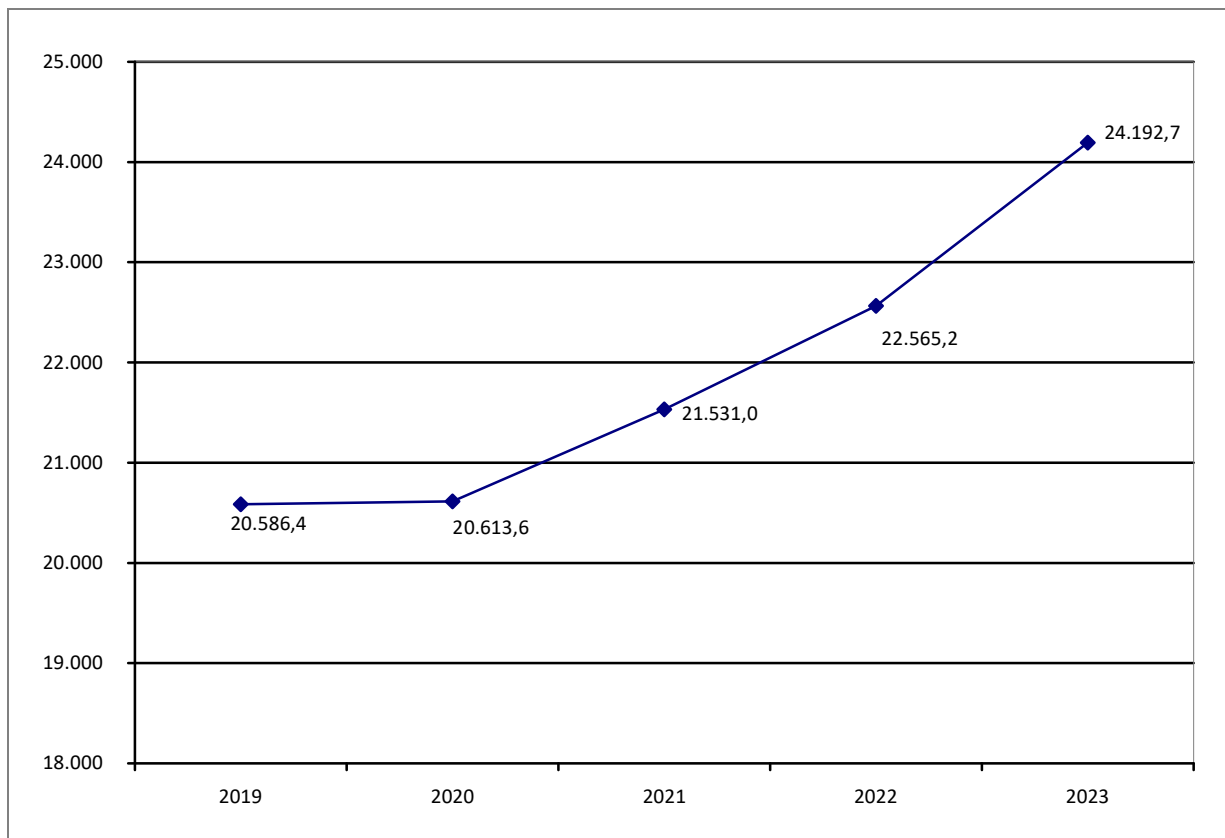


**Tabelle: Entwicklung des Personalaufwandes 2019 - 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	2.531,2	2.671,9	2.541,0	2.520,2	2.860,7
Stadtwerke Waren GmbH	5.016,8	5.203,0	5.435,5	5.498,2	5.888,5
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	972,9	999,4	1.044,6	1.255,0	1.313,6
Müritzeum gGmbH	844,2	646,6	951,5	1.183,8	1.235,1
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	9.778,5	9.850,5	10.372,9	10.861,6	11.535,0
Überregionales Ausbildungs-zentrum Waren gGmbH	1.442,8	1.242,2	1.127,1	1.209,7	1.260,8
Kommunalwind Nord GmbH *	-	-	58,4	36,7	99,0
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband *	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>20.586,4</b>	<b>20.613,6</b>	<b>21.531,0</b>	<b>22.565,2</b>	<b>24.192,7</b>

\* verfügt über kein eigenes Personal

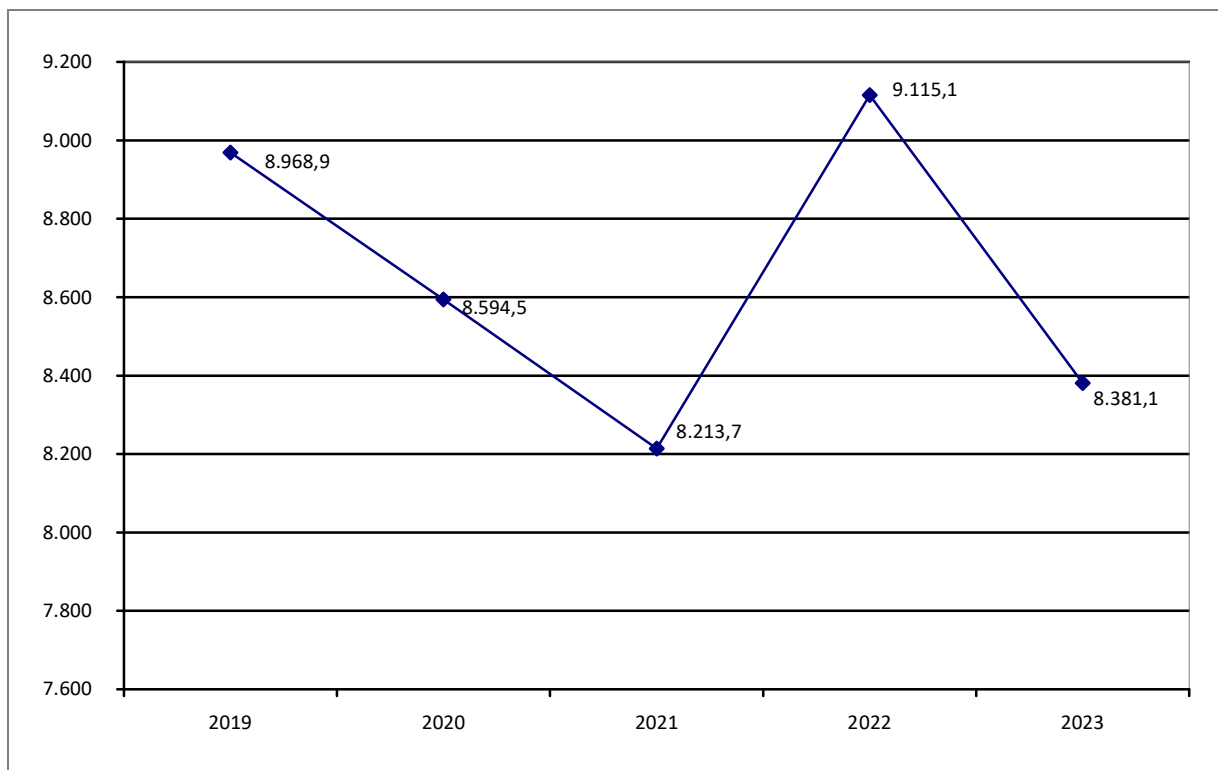
**Diagramm: Entwicklung des Personalaufwandes (in T€) gesamt 2019 – 2023**



**Tabelle: Entwicklung der Abschreibungen 2019 – 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	2.902,5	2.383,2	2.237,6	2.820,4	2.164,8
Stadtwerke Waren GmbH	1.899,4	1.892,9	1.767,9	1.785,2	1.761,0
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	359,2	360,4	356,1	359,5	362,2
Müritzeum gGmbH	39,7	37,7	42,2	51,6	57,1
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	708,1	686,7	705,7	970,8	952,7
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	374,0	259,8	212,0	200,2	145,4
Kommunalwind Nord GmbH	27,5	291,8	334,0	334,2	328,6
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	2.658,5	2.682,0	2.558,2	2.593,2	2.609,3
<b>Gesamt</b>	<b>8.968,9</b>	<b>8.594,5</b>	<b>8.213,7</b>	<b>9.115,1</b>	<b>8.381,1</b>

**Diagramm: Entwicklung der Abschreibungen gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



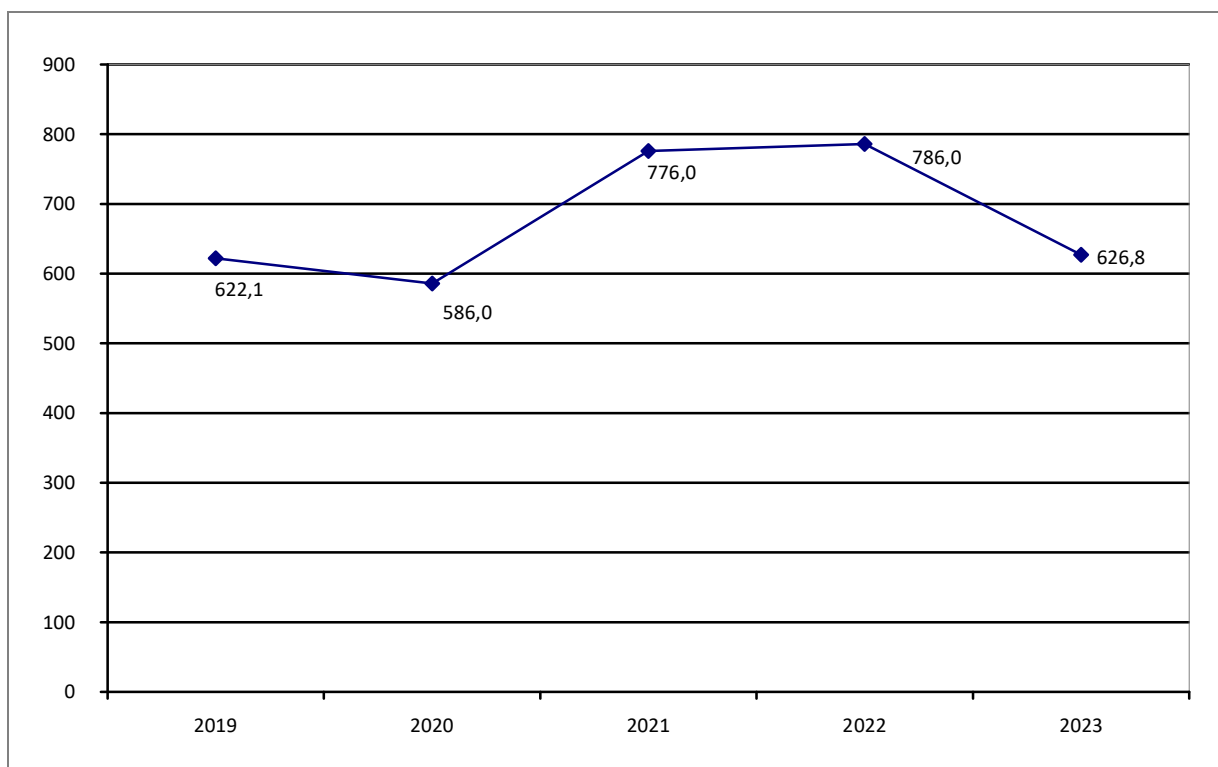
### 2.3. Entwicklung der Zahlungsströme 2019 - 2023

**Tabelle: Entwicklung der Zuschüsse 2019 – 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	-	-	-	-	-
Stadtwerke Waren GmbH	-	-	-	-	-
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	586,0*	586,0*	626,0*	587,0*	412,9**
Müritzeum gGmbH	36,1	-	150,0	199,0	213,9
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>622,1</b>	<b>586,0</b>	<b>776,0</b>	<b>786,0</b>	<b>626,8</b>

\* Nettobetrag  
\*\* Bruttobetrag

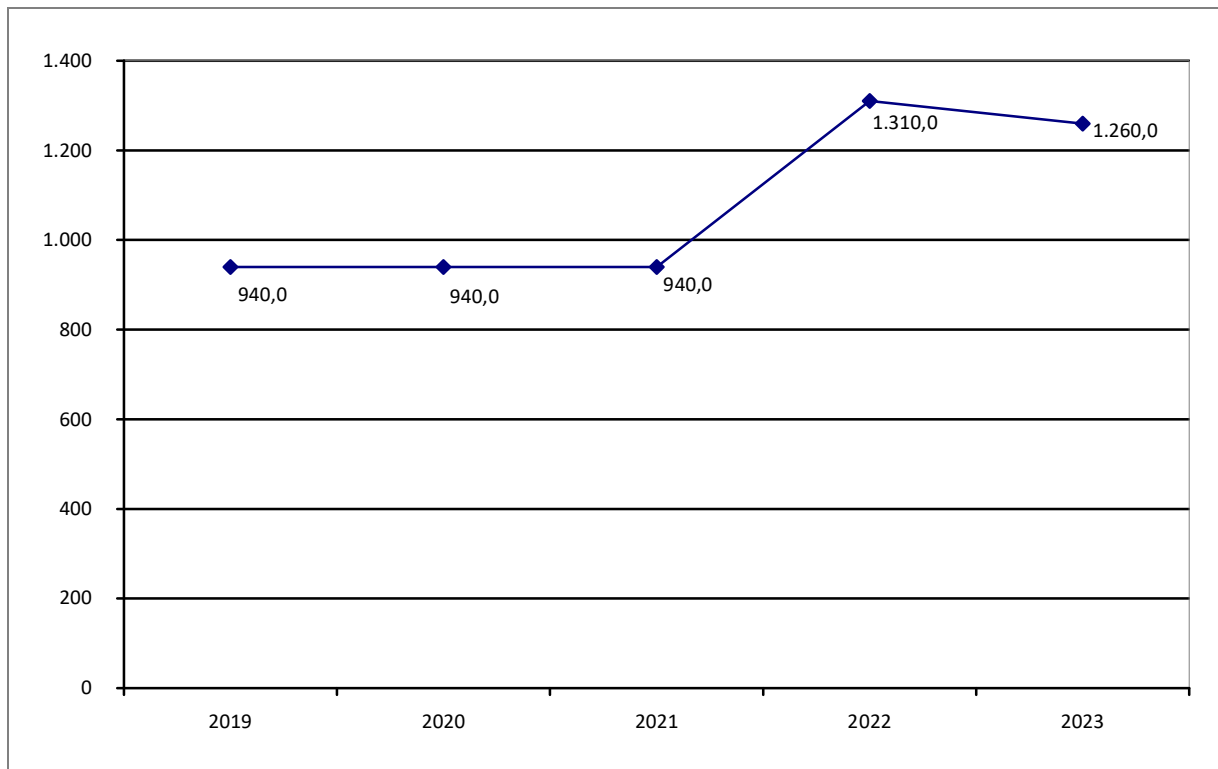
**Diagramm: Entwicklung der Zuschüsse gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Dividenden 2019 – 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	180,0	180,0	180,0	550,0	500,0
Stadtwerke Waren GmbH	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	-	-	-	-	-
Müritzeum gGmbH	-	-	-	-	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	--	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>940,0</b>	<b>940,0</b>	<b>940,0</b>	<b>1.310,0</b>	<b>1.260,0</b>

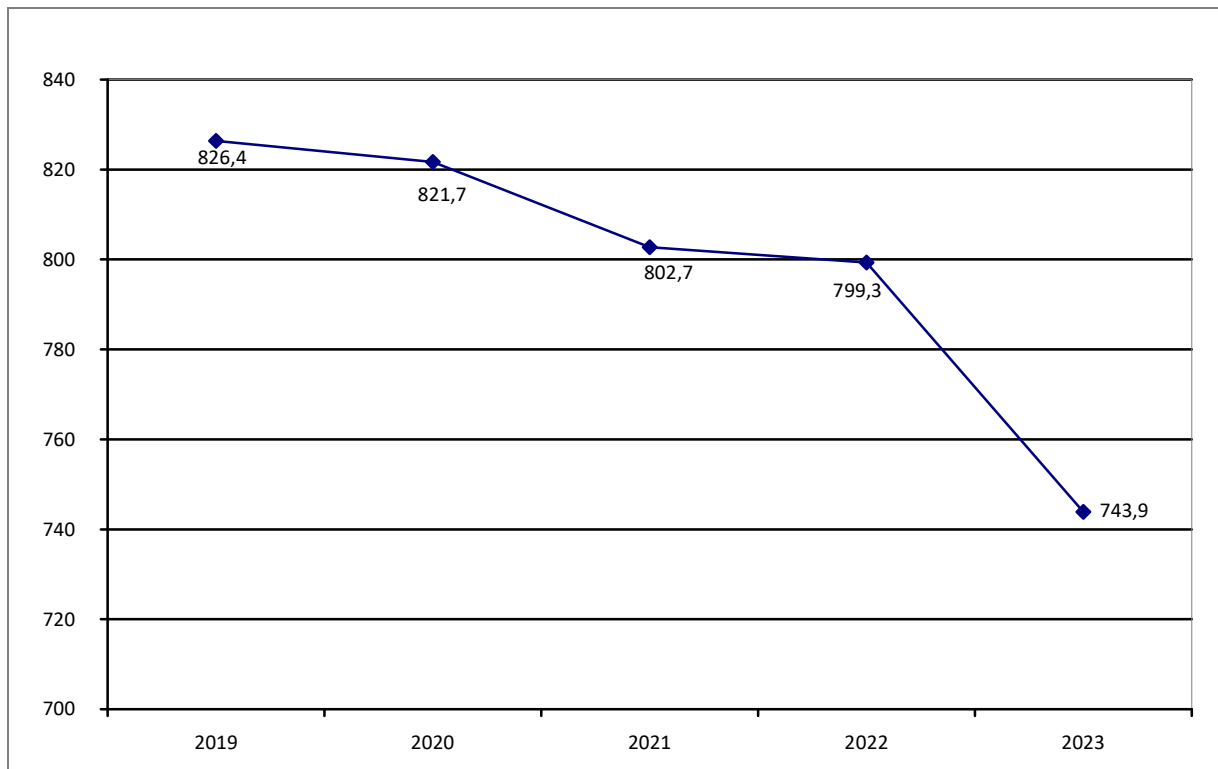
**Diagramm: Entwicklung der Dividenden gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



**Tabelle: Entwicklung der Konzessionsabgabe 2019 – 2023**

Gesellschaft	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH	-	-	-	-	-
Stadtwerke Waren GmbH	826,4	821,7	802,7	799,3	743,9
Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH	-	-	-	-	-
Müritzeum gGmbH	-	-	-	-	-
Lebenshilfswerk Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH	-	-	-	-	-
Kommunalwind Nord GmbH	-	-	-	-	-
Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>826,4</b>	<b>821,7</b>	<b>802,7</b>	<b>799,3</b>	<b>743,9</b>

**Diagramm: Entwicklung der Konzessionsabgabe gesamt 2019 – 2023 (in T€)**



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

# 1. Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH



## Kontaktdaten

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



## Gründung

1990

## Unternehmensgegenstand

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmungen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

## Geschäftsführung

Frau Kristin Görlach

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

100 % = 1.789.521,58 €

## Aufsichtsrat

9 Mitglieder  
lt. § 10 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr René Drühl  
Frau Petra Espig  
Frau Stefanie Gotzhein  
Frau Dorothea Konrad  
(ab 28.03.2023)  
Frau Kerstin Kordowski  
Frau Anne Kurth  
(ab 28.03.2023)

Herr Frank Müller  
Herr Roland Preibisch  
Herr Ralf Spohr  
Herr Tobias Starkloff  
(bis 28.03.2023)  
Herr Ingo Warnke

## Beteiligungen

Überregionales Ausbildungszentrum Waren gGmbH

Stammkapital 6.715,00 €  
Kapitaleinlage 3.400,00 €

Genossenschaftsanteile Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG

5.000,00 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der WOGEWA entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.47300000 - Dividende WOGEWA  
Produktkonto 626000.56730000 - Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag auf Dividende  
Produktkonto 626000.10120000 - Stammkapital

## Abschlussprüfer

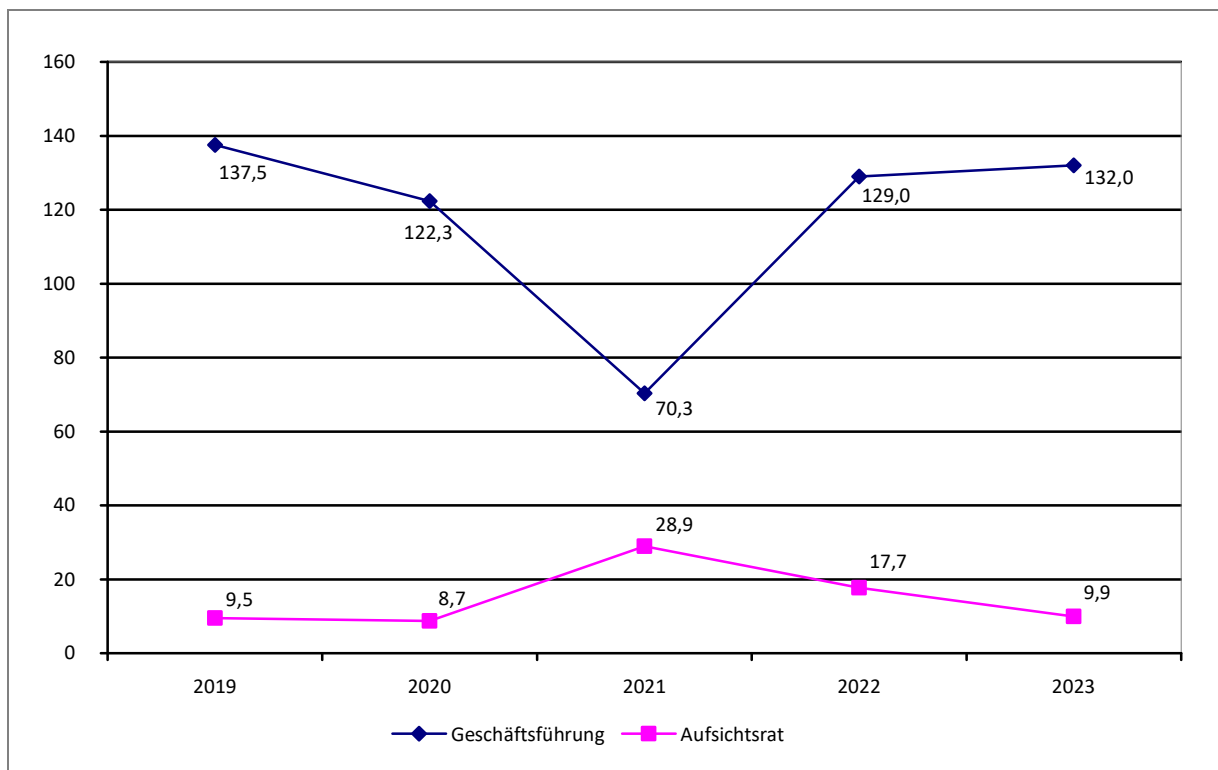
Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
Dr. Schröder & Korth GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft  
Kalenske-Mauer-Straße 2  
17139 Malchin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	137,5	122,3*	70,3**	129,0***	132,0****
Aufsichtsrat	9,5	8,7	28,9	17,7	9,9

- \* einschließlich von Leistungen für Hinterbliebene
- \*\* 2,4 T€ entfallen auf Herrn Eckhard Jäntsch (Geschäftsführer bis 30.06.2021)  
67,9 T€ entfallen auf Frau Kristin Görlach (Geschäftsführerin ab 01.07.2021)
- \*\*\* inkl. Dienstfahrzeug zzgl. einer vereinbarten jährlichen Altersvorsorge i. H. v. 7 T€; Tantiemen wurden im Geschäftsjahr nicht gezahlt
- \*\*\*\* inkl. Dienstfahrzeug zzgl. einer vereinbarten jährlichen Altersvorsorge i. H. v. 7 T€; Tantiemen wurden im Geschäftsjahr i. H. v. 19 T€ gezahlt, es bestand zudem ein Arbeitgeberdarlehen (Ursprungssumme 15,0 T€), welches vor der Bestellung als Geschäftsführerin gewährt und jährlich mit 0,8 % verzinst wurde. Das Darlehen wurde 2023 vollständig getilgt.  
Weiteren Organmitgliedern wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019-2023(in T€)



## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	39	42	45	43	43
Auszubildende	5	4	4	4	5

## Öffentlicher Zweck des Unternehmens

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, dass zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. der öffentliche Wohnungsbau zu zählen ist.

Die Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH stellt den Einwohnern der Stadt Waren (Müritz) Wohnraum, Gewerbeobjekte, Garagen und weitere Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen zur Verfügung, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet diese. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 – 2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnittliche Wohnungsmiete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	5,40	5,45	5,50	5,57	5,65
Betriebskosten – ohne Heizkosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	1,09	1,16	1,32	1,35	1,45
Instandhaltungskosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	2,67	2,44	2,83	2,34	2,45
Verwaltungskosten (€ je Wohneinheit)	458,00	452,0	469,0	494,0	530,0
Fluktuationsquote (%)	10,1	8,7	9,4	9,1	8,9
<b>Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes</b>					
Wohnräume (Anzahl)	3.385	3.385	3.382	3.381	3.381
Gewerbeobjekte (Anzahl)	28	29	28	29	29
Garagen (Anzahl)	62	66	68	69	69
<b>Verwaltung von Hausbesitz Dritter / Wohnungseigentum</b>					
Wohnungen (Anzahl)	1.241	1.239	1.230	1.241	1.235
Gewerbeobjekte (Anzahl)	63	64	71	58	69

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der WOGEWA mbH in den Jahren 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende (€)	180.000,00	180.000,00	180.000,00	550.000,00	500.000,00

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Die sich bereits im Jahr 2022 verschlechterten Rahmenbedingungen setzten sich auch in 2023 fort. Insbesondere die hohen Baukosten führten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut zur Anpassung der Baupreise. Der Fachkräftemangel auf dem Bau, aber auch die Nichtbesetzung freier Stellen im externen Dienstleistungssektor führen zur Verzögerung von Baumaßnahmen oder der Bewirtschaftung der Objekte der WOGEWA.

So verzeichnet sich insbesondere in einigen Ausbaugewerken (Elektrohandwerk) ein struktureller Fachkräftemangel ab.

Zudem verschob sich der Beginn von Investitionen aufgrund geänderter Förderbedingungen des Landes MV; behördliche sowie Klimaschutzrechtliche Auflagen und zunehmende Bürokratie erfordern nunmehr ein Vielfaches an Zeit bereits in der Projektphase, so dass sich Bauzeiten erheblich verlängern.

Trotz den im Vorjahr durch die Bundesregierung eingeleiteten Entlastungsmaßnahmen bei Energiepreisen führen steigende Kosten und Löhne im Dienstleistungssektor zu Kostenerhöhungen, die letztlich Wohnkosten für die Mieter erhöhen. Dem Kaufkraftverlust auf der Kundenseite durch die hohe Inflation wird lediglich durch höhere Einkommensgrenzen durch die Wohngeldreform, nicht jedoch durch eine spürbare Anpassung der Angemessenheitssätze für die Kosten der Unterkunft begegnet.

Die zunächst prognostizierten hohen Flüchtlingsströme für die Stadt Waren (Müritz) konnten bis Jahresende nicht in dem Umfang verzeichnet werden. Die Unterbringung von Flüchtlingen wurde im Bestand ohne nennenswerte Zusatzkosten realisiert. Eine zunächst angedachte Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in der Witzlebenstraße 65 kann mangels Beschlusslage der Aufsichtsorgan nicht umgesetzt werden.

Um den Anspruch der digitalen Arbeitswelt und den Bedürfnissen an moderne Arbeitsplätze gerecht zu werden, hat die WOGEWA im Jahr 2023 alle vorbereiteten Maßnahmen zur Umstellung auf ein modernes cloudbasiertes ERP-System einschließlich der Einführung eines digitalen Dokumentenmanagementsystems getroffen. Die nutzerkonforme Ausstattung mit der notwendigen Hardware, aber auch die Anwenderschulungen erforderten ein Großteil personeller Ressourcen im Verwaltungsbetrieb. Hierzu wurden die personellen Kapazitäten aufgestockt, um Mehrbelastungen durch die ERP-Umstellung abmildern zu können und die Belastung für die Mitarbeiter auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Mit der Entscheidung für ein schnittstellenoffenes Anwenderprogramm schafft die WOGEWA die Voraussetzungen für moderne Arbeitsplätze, sichert die Vertretbarkeit ab und erhöht die Attraktivität als Arbeitgeber im Ringen um Fachkräfte.

Im Jahr 2023 wurde die Sensibilisierung der Mitarbeiter im Umgang mit Cyberkriminalität fortgesetzt und erste Maßnahmen zum Abbau der im Rahmen einer IT-Sicherheitsprüfung festgestellten Sicherheitslücken getroffen. Diese Maßnahmen verstehen sich als fortlaufender Prozess und müssen permanent den Anforderungen und der IT-Infrastruktur der WOGEWA angepasst werden.

Aufgrund der Neuausrichtung auf ein cloudbasiertes ERP-System und dem notwendigen Betreuungsbedarf bei der Ersteinrichtung und Schulung sowie den entsprechenden Nutzungsentgelten sind die laufenden Aufwendungen in diesem Bereich erheblich gestiegen (+68 T€) und werden künftig einen höheren Anteil an den sonstigen Aufwendungen einnehmen.

Die WOGEWA als bestandhaltendes Wohnungsunternehmen konnte mit ihrer Geschäftspolitik im Jahr 2023 dem Gesellschaftszweck vollumfänglich Rechnung tragen.

Mit einem Jahresüberschuss von 1,389 T€ (Vorjahr 1,250 T€) ist das Geschäftsjahr 2023 besser als prognostiziert verlaufen.

Durch ein aktives Quartiersmanagement, die ungebrochene Bereitschaft, Menschen gleich welcher Herkunft oder welchen finanziellen Hintergrunds, Wohnraum bereitzustellen und einer dienstleistungsorientierten Unternehmenskultur wird die WOGEWA als wichtigster Akteur der Wohnraumversorgung in Waren (Müritz) wahrgenommen. Zudem übernimmt sie im Interesse einer funktionierenden Nachbarschaft Gemeinwohlaufgaben, wie das Vorhalten von Begegnungsstätten, die soziale Betreuung in den Quartieren bzw. leistet Unterstützung zur Förderung von Kinder- und Jugendarbeit sowie Kunst, Kultur und Sport.

Dem demografischen Wandel und der auch in Waren (Müritz) immer älter werdenden Bevölkerung trägt die WOGEWA durch Maßnahmen zur bedarfsgerechten Wohnraumanpassung Rechnung. Hierbei wird verstärkt auf kleinteilige wohnungsbezogene Maßnahmen entsprechend den Bedürfnissen des Mieters gesetzt.

Die WOGEWA Waren mbH setzt bei alle ihren Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung auf das Handwerk vor Ort, ist somit ein wichtiger Auftraggeber in der Region und sichert mit ihren Investitionen Arbeitsplätze in und um Waren (Müritz).

Folgende Vorgänge bestimmten den Geschäftsverlauf und die Geschäftstätigkeit in 2023:

Im Rahmen einer komplexen Strangsanierung wurden 80 Wohnungen in der Strelitzer Straße 85-93 und 105-113 saniert. Im Rahmen dieser Strangsanierung werden auch Modernisierungswünsche der Mieter umgesetzt, die zum einen zur Aufwertung des Bestandes beitragen, aber auch zur Mieterbindung und letztlich auch zur Erhöhung der Umsatzerlöse beitragen.

Der sich bereit verzögernde Balkonanbau in der Specker Straße 11 konnte auch zum Jahresende 2023 noch nicht abgeschlossen werden.

Nach erneuter Änderung des Fördermittelantrags im Rahmen der Richtlinie des Landes M-V zur Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen- Wohnungsbau Sozial - beginnt die WOGEWA Waren mbH im November mit ihrem, bezogen auf die Baukosten, bis dato größtem Investitionsvorhaben. Bis Ende 2025 soll am Standort Zu den Kirchtannen ein Neubau mit 21 belegungsgebundenen und 4 freifinanzierten Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern unterstützt das Bauvorhaben mit einem zinslosen Darlehen von 3,289 Mio. €, wobei ein Tilgungsnachlass von mehr als 1 Mio. € in Aussicht gestellt wird.

Für zwei weitere Sanierungsvorhaben erhält die WOGEWA ebenfalls zinslose Darlehen zur Modernisierung von Wohnraum. In der Bahnhofstraße 14 werden drei ungünstig geschnittene Wohnungen zu zwei modernen Wohnungen umgebaut. Im dem denkmalgeschützten Objekt Röbeler Chaussee 2/4 erfolgt die Modernisierung von ehemals 13 Wohnungen zu 10 zeitgemäß geschnittenen Wohnungen. Im Rahmen der Förderung verpflichtet sich die WOGEWA, in der Bahnhofstraße zwei und in der Röbeler Chaussee 2/4 insgesamt vier Wohnung nur an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Mit dieser Auflage leistet die WOGEWA einmal mehr einen Betrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Beide Vorhaben waren zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt.

Die Entscheidung zur Sanierung Röbeler Chaussee 2/4 basiert auf einer Mieterumfrage des Vorjahres zur Ermittlung der Attraktivität des Wohngebietes „Alte Westsiedlung“ und der hohen Nachfrage an Wohnraum in dem denkmalgeschützten Wohnquartier. Hierzu waren gezielt Vorbereitungen, wie Mieterumzüge erforderlich, um nunmehr eine nachhaltige Grundrisslösung realisieren zu können. Zur Erweiterung ihres Wohnungsbestandes erwirbt die WOGEWA zum 01.01.2023 die Specker Straße 5 und sichert damit auch ein Bauvorratsgrundstück in attraktiver Lage.

Mit Datum vom 28.07.2023 liegt der WOGEWA Waren mbH die vom Prüfungsdienst des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. erstellte CO<sub>2</sub>-Bilanz auf Basis der Verbrauchswerte 2021 vor.

Vor dem Hintergrund der Klimakrise hat sich die WOGEWA das Ziel gesetzt, einen Beitrag zum Schutz des Klimas zu leisten und sich frühzeitig auf die bereits beschlossenen und künftig zu erwartenden gesetzlichen Rahmenbedingungen des Klimaschutzes einzustellen. Mit der Erstellung des Berichtes geht die Zielsetzung einher, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter zu verringern. Von der Gesellschaft wurden in

den Jahren von 1990 bis 2021 bereits erheblich Einsparungen an Energie und dadurch an CO<sub>2</sub>-Emmission durch Beheizung und die Warmwasserbereitung in den bewirtschafteten Gebäudebeständen erzielt.

Die Wärme und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestandes der WOGEWA erfolgt ausschließlich über Fernwärme und Gas, wobei 76,9 % der Wohn- und Nutzflächen mit Fernwärme und 23,01 % mit Gas versorgt werden.

Für die Wärme- und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestandes der WOGEWA ergeben sich für das Jahr 2021 folgenden Werte:

Energieträger	Anteil an der Wohn-/Nutzfläche	Endenergieverbrauch in kWh je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche p. a.	CO <sub>2</sub> Ausstoß in kg je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche p. a.
Erdgas	23,2 %	125,4	25,2
Fernwärme	76,8 %	97,0	37,9
<b>Durchschnitt</b>	-	<b>103,6</b>	<b>35,0</b>

Setzt man den GdW-Branchendurchschnitt 1990 als Ausgangspunkt an, befindet sich die Gesellschaft bei der Umsetzung weiterer emissionsreduzierender Maßnahmen auf dem Weg, das Ziel nach dem Klimaschutzgesetz 2030 (Verringerung CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 65 %) zu erfüllen. Bei dem Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 ist zu berücksichtigen, dass in der Wohnungswirtschaft gegenwärtig noch keine klare Definition der Höhe des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für die Treibhausgasneutralität im Gebäudebestand im Jahr 2045 besteht.

Es wird zurzeit eine Spanne von 0,0 bis 12,0 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebestand als ausreichend für das Erreichen einer Treibhausgasneutralität genannt. Auch für das Erreichen des oberen Wertes dieses Zielkorridors (12,0 kg/m<sup>2</sup>) sind von der Gesellschaft die CO<sub>2</sub>-Emissionen für ihren Gebäudebestand bis 2045 noch deutlich zu reduzieren.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz bildet neben wirtschaftlichen Betrachtungen nunmehr eine wichtige Säule für die strategische Investitionspolitik zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Vor dem Hintergrund eines hohen Anteils an fernwärmeversorgten Wohnungen werden die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung für die WOGEWA von erheblicher Bedeutung sein.

Unabhängig hiervon praktiziert die WOGEWA bereits Maßnahmen, wie die vollständige Fernüberwachung ihrer Heizanlagen, erfolgreich.

Im Jahr 2023 setzt sie zudem ihre Strategie zum Ausbau der erneuerbaren Energien weiter um und ließ auf dem Dach der Strelitzer Straße 85-93 eine Photovoltaikanlage errichten. Die künftige Hybridanlage wird 2024 um die Installation einer Luftwärmepumpe erweitert. Durch Einsatz der neuen Technologien wird der Fernwärmeverbrauch reduziert und je nach Leistung der Hybridsysteme die Fernwärmeversorgung nur noch zur Spitzenlastversorgung verwendet.

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnung 103 und sank damit erneut zum Bilanzstichtag (2021: 108; 2022: 106).

Unverändert befinden sich acht Wohnungen in einem Abrissobjekt, weitere 16 Wohnungen werden aufgrund anstehender Sanierungsarbeiten nicht vermietet.

Der Leerstand und das Kündigungsverhalten werden, wie in den Vorjahren, von einem Generationswechsel in der Mieterschaft geprägt.

Nach wie vor sind insbesondere bei Auszügen von Langzeitmietern hohe Instandhaltungskosten für die Herrichtung der Leerwohnungen einzuplanen. Die Instandhaltungskosten für Leerwohnungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 2,357 Mio. € (Vorjahr 1,688 Mio. €).

Ende März 2024 beträgt die Anzahl leerstehender Wohnungen insgesamt 103.

Nach wie vor ist eine stabile Nachfrage nach insbesondere bezahlbaren Wohnungen zu verzeichnen.

Die WOGEWA bietet Wohnraummieten zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 16,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche an; die durchschnittliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> zum Ende des Geschäftsjahres 2023 betrug 5,66 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,59 €/m<sup>2</sup>).

Die Fluktuationsquote mit 8,9 % ist erneut in Folge gesunken.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt rd. 5,6 Mio. € (Vorjahr 5,4 Mio. €) für die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes der WOGEWA ausgegeben.

Planmäßig wurden im Jahr 2023 für die Modernisierung bzw. Instandsetzung der Gebäude

- Strelitzer Straße 85 – 93	914 T€
- Strelitzer Straße 105 -113	845 T€

aufgewandt.

Maßnahmen zur Instandsetzung leerstehender Wohnungen kosteten insgesamt 2.357 T€ (Vorjahr 1.688 T€), die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen inklusive der Kosten für den Bereitschaftsdienst der Reparaturfirmen 1.197 T€ (Vorjahr 778 T€).

Bei den Investitionen kam es, wie bereits ausgeführt, u. a. aufgrund Änderungen der Förderbestimmungen zu Verzögerungen.

Die realisierten Investitionen von insgesamt 1,875 Mio. € (ohne Zuschüsse) umfassen

- Neubau Kirchentannen	293 T€ (Überhang aus dem Vorjahr) (*)
- Teilsanierung Bahnhofstr. 14	233 T€ (*)
- Vollmodernisierung Röbeler Chaussee 2/4	316 T€ (*)
- Specker Str. 11 Anbau Balkone (Überhang 2022)	52 T€ (*)
- Photovoltaikanlage Strelitzer Str. 85-93	152 T€

(\* zum Jahresende nicht fertiggestellt

sowie für Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögensgegenstände (63 T€), ein Notstromaggregat (5T€), Erwerb Specker Str. 5 (759 T€) sowie nachlaufende Kosten für die Außenanlagen Mozartstr. 25 (2 T€).

Es wurden zur Finanzierung der Maßnahmen ausschließlich zinslose Förderdarlehen beantragt, deren Valutierung jedoch erst beginnend ab 2024, entsprechend den Förderbestimmungen abhängig vom Baufortschritt, erfolgt.

Bei Tilgungsleistungen von rund 2,4 Mio. € hat sich das Kreditportfolio der WOGEWA erneut verringert.

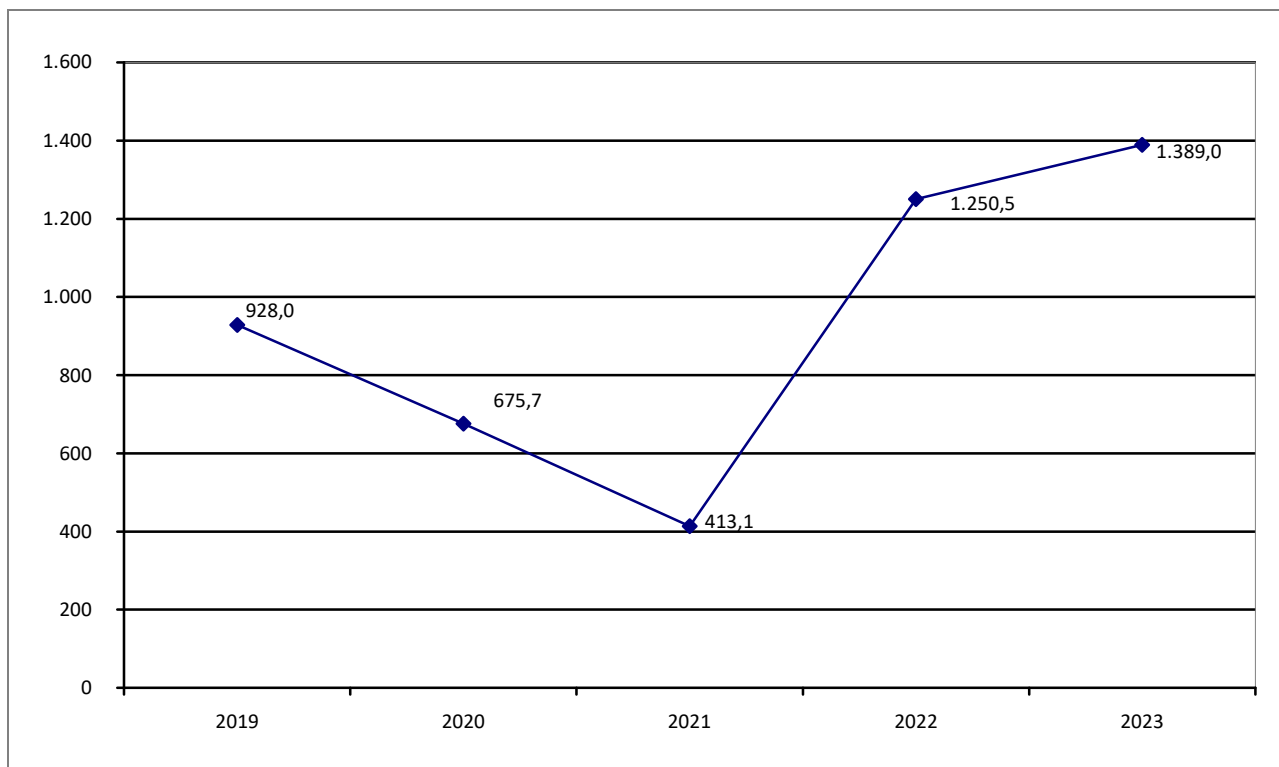
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bewegen sich mit 17.338 T€ unter Vorjahresniveau (17.513 T€), wobei die geringeren Erlöse auf einen Rückgang der Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung resultieren. Die Sollmieten hingegen konnten insbesondere durch Neuvermietung und Vollausswirkung von Vorjahresmieterhebungen gesteigert werden. Zudem wurden geringere Leerstandsausfälle ggü. dem Vorjahr verzeichnet.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuung sind mit 441 T€ im Vergleich zum Vorjahr (436 T€) nur noch moderat angestiegen. Die im Vorjahr generierten Anpassungen der Verwaltergebühren wirken sich nur noch bedingt ergebnisverbessernd aus. Zum 31.12.2023 verwaltete die WOGEWA insgesamt, wie im Vorjahr, 1306 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten für fremde Eigentümer. Die Nachfrage nach Verwaltungsleistungen für Fremdeigentümer ist nach wie vor sehr hoch.

## Ertragslage

Die WOGewa hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss i. H. v. 1.389 T€ erzielt.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)**



Das Betriebsergebnis 2023 ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, jedoch weiterhin zufriedenstellend. Die Veränderung wurde dabei maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Veränderung betrug -365 T€, wobei die Minderung partiell durch Sondereffekte bedingt ist. Dies betrifft insbesondere die, im Vergleich zum Vorjahr, erhöhten Instandhaltungsaufwendungen und starken Veränderungen im Bereich der Heiz- und Betriebskosten sowie der zeitlich versetzten Umlagenabrechnung. Darüber hinaus konnten die Mieten im Vergleich vermehrt angepasst werden und Leerstandsverluste auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Des Weiteren wurde das Betriebsergebnis durch erforderliche Anpassungen im IT-Bereich und Organisationsveränderungen maßgeblich beeinflusst, wobei Einsparungen im Zinsbereich teilweise kostendämpfend wirkten.

Das Betreuungsergebnis beinhaltet die Erlöse aus den Verwaltungsgebühren sowie Nebenleistungen in Form von Hauswartleistungen. Das Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr trotz gesteigener Erlöse vermindert. Dies ist insbesondere durch einen deutlichen Anstieg der Sach- und Personalkosten im Zusammenhang mit der in 2023 eingeleiteten ERP-Umstellung bedingt.

Die Sparte Bau- und sonstige Tätigkeiten zeigt das Ergebnis von Hauswartleistungen für Dritte und von Verkäufen im Umlaufvermögen sowie aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Das Finanzergebnis trägt im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren zum positiven Jahresergebnis bei. Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Ergebnis durch ein aktives Zinsmanagement und dem insgesamt positiven Zinsniveau deutlich verbessert werden.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 531 T€ deutlich verbessert.

Im Vergleich zum Vorjahr fielen im Geschäftsjahr 2023 keine außerplanmäßigen Abschreibungen an. Einen wesentlichen Posten im neutralen Ergebnis stellen weiterhin die Ertragsteuern inkl. der Anpassungen der passiven latenten Steuern dar.



Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2023, insbesondere vor dem Hintergrund der Verknappung von Bau- und Dienstleistungsressourcen sowie der dynamischen Preisentwicklung auf der Beschaffungsseite, insgesamt zufriedenstellend.

**Tabelle: Zusammensetzung des Jahresüberschusses nach Betriebssparten 2022-2023 (in T€)**

	2022	2023
Hausbewirtschaftung	1.984	1.619
Betreuungstätigkeit	-102	-240
Bau- und sonstige Tätigkeiten	-13	-20
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.869</b>	<b>1.359</b>
Finanzergebnis	25	143
Neutrales Ergebnis einschließlich Verkaufstätigkeit Anlagevermögen	644	-113
	<b>1.250</b>	<b>1.389</b>

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt nur geringfügig erhöht. Die Vermögensseite ist branchentypisch weiterhin durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen charakterisiert. Die Deckung des Vermögens erfolgt durch einen hohen Eigenkapitalanteil und im Übrigen durch langfristige Fremdmittel. Neben dem Grundstücksbestand werden im längerfristig gebundenen Vermögen insbesondere Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände mit einer voraussichtlichen Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sowie Bausparguthaben im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen erfasst.

Der Verringerung des langfristigen Vermögens steht ein nahezu gleich hoher Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte gegenüber. Im Anlagevermögen stehen den Nettoinvestitionen von knapp 1,9 Mio. € Restbuchwertabgänge von rd. 0,1 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,2 Mio. € gegenüber. Dem Abbau des längerfristig gebundenen Vermögens steht ein stichtagsbezogener Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens, insbesondere des Bestandes an unfertigen Leistungen gegenüber.

Auf der Passivseite beruht die Veränderung insbesondere auf der weiteren Entschuldung im Bereich Darlehen. Dem Abbau von Fremdkapital steht eine weitere Erhöhung des Eigenkapitals gegenüber, die aus dem erzielten Jahresüberschuss abzüglich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Ausschüttung an die Stadt Waren (Müritz) resultiert. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich durch deutlich gestiegene erhaltene Anzahlungen sowie durch Steuerrückstellungen insgesamt stichtagsbezogen erhöht.

Insgesamt zeigt die Bilanz eine stabile Vermögenslage.

### Ausblick

Der Wirtschaftsplan 2024 sieht für das kommende Geschäftsjahr erneut einen Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung im Kerngeschäft der WOGewa vor. Gründe für höhere Sollmieten sind Mietanpassungen bei Neuvermietung bzw. aufgrund Einzelmodernisierungen im Bestand. Für größere Investitions- und Modernisierungsvorhaben werden frühestens ab dem 3. Quartal moderate Mietsteigerungen generiert, deren Vollauswirkung erst im Jahr 2025 im Ergebnis niederschlägt. Aufgrund der in Anspruch genommenen Förderung werden die belegungsgebundenen Wohnungen unter dem marktüblichen Mietzins angeboten.

Die WOGewa erwartet für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin eine gute Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Fertigstellung des Rohbaus des im November 2023 begonnenen Neubauobjektes auf dem Grundstück Zu den Kirchentannen ist bis zum Jahresende 2024 vorgesehen.

Für das Vorratsgrundstück Specker Str. 5 wird eine Bauvoranfrage über Art und Maß der künftigen Bebauung bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises gestellt, um mit diesen Erkenntnissen in eine konkretere Planung gehen zu können.

Das Unternehmen will so in attraktiver Lage der Stadt Waren (Müritz) und in unmittelbarer Nähe des Feisnecksees ein zukunftsfähiges und attraktives Wohnungsangebot schaffen.

Im Investitionsbereich werden für Neubau und Modernisierung des Wohnungsbestandes rd. 5,382 Mio. € für folgende Bauvorhaben in 2024 verwendet:

- Fortführung Neubau Zu den Kirchentannen	3,3 Mio. €
- Planungskosten Specker Str.	40 T€
- Komplettsanierung Röbeler Chaussee 2/ 4	710 T€
- Wärmepumpe Strelitzer Str. 85-93	220 T€
- Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien Photovoltaikanlage D.-Bonhoeffer-Str. 1-5	190 T€

Weitere Investitionen sind in den Außenanlagen an diversen Wohnstandorten durch Schaffung von Fahrradstellflächen etc. mit insgesamt 250 T€ geplant. Zur Erweiterung des Wohnungsangebotes soll von der Stadt Waren (Müritz) zudem ein Baugrundstück im B-Plan-Gebiet 24 A auf dem Papenberg erworben werden (500 T€).

Um den Bestand für die Zukunft zu rüsten und die Vermietungsattraktivität zu erhöhen, wird erneut die Planung von komplexen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in der Bgm.- Schlaaff-Str. 6-9 mit Planungsleistungen von 40 T€ vorangebracht.

In die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden 132 T€ investiert.

Für die Finanzierung der Vorhaben Zu den Kirchentannen und für 4 Wohneinheiten in der Röbeler Chaussee 2/ 4 wurden zinslose Förderdarlehen vom Landesförderinstitut bewilligt. Auflage der Förderung ist die Schaffung von belegungsgebundenem Wohnraum und Vermietung an Wohnungsuchende mit Wohnberechtigungsschein.

Dies eröffnet für Personen mit mittleren und niedrigen Einkommen den Zugang zum Wohnungsmarkt. Die WOGewa schafft somit im Sinne des Gesellschaftszweckes Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Für die laufende Instandhaltung wurde ähnlich wie im Vorjahr ein Budget von 1,2 Mio. € eingestellt. Für die Herrichtung von Leerwohnungen stehen voraussichtlich 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) zur Verfügung.

Umfassende Strangsanierungsarbeiten erfolgen in der Strelitzer Str. 123-129 (900 T€) und in der D.-Bonhoeffer-Str. 1-5 einschließlich Dachsanierung mit 1,2 Mio. €.

Bei Tilgungsleistungen in Höhe von rd. 2,7 Mio. € wird der Darlehensbestand der WOGewa sich weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 beschäftigte die WOGewa einschließlich Geschäftsführerin 31 technische und kaufmännische Mitarbeiter sowie 9 gewerbliche Arbeitnehmer. Weiterhin ist bei der WOGewa eine Teilzeitangestellte und ein geringfügig Beschäftigter tätig. Eine Mitarbeiterin befindet sich aktuell in Elternzeit.

Darüber hinaus werden fünf Auszubildende und eine Umschülerin zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

Um die Mitarbeiter aufgrund der zunehmenden Komplexität des Alltagsgeschäftes und der mit der Digitalisierung in Verbindung stehenden Zusatzaufgaben zu unterstützen, hat die WOGewa befristet bis zum 31.03.2025 zwei Teamassistenten eingestellt.

Vor dem Hintergrund der, teilweise gesetzlich vorgeschriebenen, gestiegenen Ansprüche an Mieterinformation, wie bspw. die unterjährig Verbrauchsinformation wird die WOGewa nach Einführung des neuen ERP-Systems, frühestens jedoch 2025, die Einführung eines Mieterinformationsportals anstreben, ebenso werden Standard-Prozesse, wie die

Wohnungsübergabe oder Endabnahme bzw. Schadensbearbeitung digitalisiert und mobilisiert. Die technischen Voraussetzungen für die Hardware wurden bereits 2023 geschaffen.

Ausgehend von der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie als bestandshaltendes Unternehmen mit einer ausgewogenen Vermietungs-, Instandhaltungs- und Investitionsstrategie wird davon ausgegangen, dass auch künftig stabile wirtschaftliche Ergebnisse erzielt werden. In der Ende 2023 aufgestellten Wirtschaftsplanung bis 2027 sind Jahresergebnisse von mindestens 0,281 Mio. € geplant. Grundlage hierfür sind kontinuierliche und angemessene Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse sowie eine budgetierte Instandhaltungspolitik. Ausweislich der mittelfristigen Planungen wird der Finanzmittelfonds der WOGewa bis zum Jahr 2026 - auch bei Annahme gleichbleibender Einnahmen und bei Erwartung steigender Bewirtschaftungskosten für die Werterhaltung des Wohnungsbestandes aufgrund des geplanten Neubauvorhabens auf 3,278 Mio. € sinken. Die Planung für 2026 und 2027 unterstellt die Gewährung von Mitteln aufgrund der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft in Höhe von 3,982 Mio. €. Da kein Bewilligungsbescheid des Landes MV vorliegt und die Gewährung unter dem Haushaltsvorbehalt des Landes MV gestellt ist, ist eine hohe Planungsunsicherheit gegeben. Hierbei handelt es sich um zweckgebundene Mittel, über deren Verwendung ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist. Es ist daher umso wichtiger, dass die WOGewa für die zukünftig anstehenden Investitionen eine ausreichende Liquidität aufbaut, um auch künftig den Erhalt des Wohnungsbestandes sicherstellen zu können. Daher erfordert die Nichtgewährung der Mittel ein dringendes Nachsteuern.

Um auch für künftige Investitionen in den Bestand, insbesondere zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Einsparziele auf dem Weg zur Klimaneutralität über ausreichend Eigenmittel zu verfügen, sieht die Wirtschaftsplanung ab 2025 nach vorübergehender Erhöhung der Ausschüttungsquote wieder eine moderate, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens entsprechende, Gewinnausschüttung an den Gesellschafter vor.

Unter dem Gesichtspunkt, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, sind große Anstrengungen bei der Sanierung des Gebäudebestandes erforderlich. Der Fokus ist auf die Senkung des Gesamtenergieverbrauches bei den Bestandsgebäuden einschließlich der Dekarbonisierung gerichtet. Es wird eine besondere Herausforderung der nächsten Jahre, bei der Sanierung des Gebäudebestandes die Haustechnik und Energieversorgung auf klimafreundliche Technologie umzurüsten und diese Maßnahmen zudem wirtschaftlich abzubilden.

Jüngste Projekte, wie die Hybridanlage in der Strelitzer Str. 85-93, bei der die Photovoltaik und Wärmepumpe zum Einsatz kommen, dienen als Pilotprojekt, um die gewonnenen Erkenntnisse auf andere Wohnstandorte adaptieren zu können.

Ausgehend von den sich ab 2022 verschlechterten Rahmenbedingungen und der nun vorliegenden CO<sub>2</sub>-Bilanz wird die Investitionsstrategie auch vor dem Hintergrund der kommunalen Transformationsplanung zur Energieversorgung neu ausgerichtet.

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

Die eingeleiteten Maßnahmen sichern, vorbehaltlich der Entwicklungen zur Gewährung von Altverbindlichkeiten in den Jahren 2026 und 2027 die Zahlungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit zur nachhaltigen Erfüllung des Gesellschaftszweckes.

---

## Risiken

Die WOGewa Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH verfolgt entsprechend des Gesellschaftszweckes eine, im Sinne des Gesellschafters, der Stadt Waren (Müritz), nachhaltige, risikoaverse Geschäftspolitik.

Hierbei kommt seit 2022 ff. auch ein überarbeitetes Risikomanagementsystem zum Tragen, dass sich insbesondere auf die Identifikation von Risiken stützt, die die Unternehmensentwicklung nachhaltig gefährden können. Hierbei ist seit Ausbruch einer Vielzahl von Krisen, wie die Corona-Krise, die weltweit zunehmende Gefahr durch Cyberkriminalität, aber auch die durch den Ukrainekrieg

ausgelösten Lieferengpässe von Energie und Rohstoffen sowie die Entwicklung am Finanzmarkt der Beobachtungsradius globaler und branchenübergreifender gewählt als bisher. Auf eine separate Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde verzichtet.

Instrumente im Rahmen des Risikomanagements sind im Wesentlichen das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung, sowie beginnend ab 2023, ein jährlicher Risikobericht gegenüber den Organen der Gesellschaft.

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

Neben den branchenüblichen Risikobereichen, wie ein starker Anstieg der Mietaufschläge, der Leerstände oder eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus wurden die Risikobereiche deutlich differenzierter bewertet. Hinzu kommen Risiken, die sich aus Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und finanzmarktpolitischen Situation ergeben. Hierzu zählen insbesondere die steigenden Baukosten, die gestiegenen Zinsen sowie die zunehmenden Auflagen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität. Seit 2021 obliegt die Risikobeobachtung und -bewertung neben der Geschäftsführung und Abteilungsleitern nun auch entsprechend der geänderten Organisationsstruktur den Sachgebietsleitern.

Insgesamt wurden im Risikobericht vom 04.10.2023 91 Risiken bewertet. Entsprechend der für die WOGEWA definierten Skalierung von Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich für die WOGEWA folgende Risikobeurteilung.

Als kritisches Risiko wurde nicht nur aufgrund der volatilen Gesetzeslage sowie der unterschiedlichen Zieldefinitionen auf EU-, Bundes- und Landesebene, sondern auch aufgrund der fehlenden kommunalen Wärmeplanung und eines aktuell nicht verlässlich kalkulierbaren Investitionsvolumens die Erreichung der CO<sub>2</sub>-Einsparziele im Gebäudesektor identifiziert.

Aufgrund fehlender Förderprogramme, einer derzeit ungewissen Ausrichtung der Wärmeversorgung in der Stadt Waren (Müritz) und den Erkenntnissen aus dem CO<sub>2</sub>- Bericht der WOGEWA werden hier in den nächsten Jahren auf das Unternehmen erheblichen Investitionen in den Gebäudebestand zukommen. Aufgabe der WOGEWA ist nunmehr die Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimastrategie. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Ziel ist die Hebung des durchschnittlichen Gebäudeenergiestandards über den Bestand. Demgegenüber stehen jedoch nicht die Mieterhöhungsspielräume, die zur Refinanzierung der Maßnahmen erforderlich wären. Umso wichtiger ist daher eine angemessene und nachhaltige Liquiditätsausstattung des Unternehmens.

Die Organisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten, in den jeweiligen Teams und bei den Führungskräften, ist ein zentrales Element der Risikobeherrschung. Aus diesem Grund werden fortlaufend die „gelebten“ Standardprozesse sowie die Organisations- und Arbeitsanweisungen im Rahmen der im Jahr 2023 stattfindenden ERP-Umstellung analysiert. Mit der Einführung des neuen ERP-Systems Wowiport zum 01.01.2024 wurde bereits ein Anpassungsbedarf der Prozesse erkannt, jedoch konnten die Prozesse bis zum Prüfungsbeginn noch nicht in dem Umfang modifiziert und vor allem neue Abläufe dokumentiert werden, da gegenwärtig die Implementierung noch nicht vollumfänglich abgeschlossen ist. Die Umgestaltung von Prozessen und deren Dokumentation ist jedoch von zwingender Bedeutung für die Prozess- und Anwendersicherheit und damit einhergehend die Sicherstellung von Vertretbarkeit im Unternehmen.

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

Der gesamte Darlehensbestand basiert auf langfristigen Zinsbindungen bzw. resultiert aus Förderprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Anteil des Kapitaldienstes mit rd. 23,5 % an der Kaltmiete ist als sehr gut und in der Unternehmensbranche als unterdurchschnittlich zu betrachten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht angewendet.

Dem Zinsänderungsrisiko sieht sich die WOGEWA wie folgt gegenüber. Risiken hinsichtlich der Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern bestehen aufgrund der angestrebten Diversifizierung nicht. Entsprechend der Finanzierungsgrundsätze hat die WOGEWA konsequent mögliche

Zinsänderungsrisiken durch rechtzeitige Prolongationsvereinbarungen mit den Kreditgebern sowie Zinsfestschreibungen bis zum Tilgungsende minimiert. Für die Ablösung eines Kreditportfolios im Jahr 2026 in Höhe von rd. 1,7 Mio. € kann die WOGewa Waren mbH auf zuteilungsreife, zinsgünstige Bauspardarlehen zurückgreifen.

Das derzeitige hohe Zinsniveau am Kapitalmarkt birgt daher mittelfristig für die WOGewa bis 2030 kein nennenswertes Risiko.

Für künftig anstehende Prolongationen nach 2030 ist jedoch davon auszugehen, dass auslaufende Kredite zu einem deutlich höheren Fremdkapitalzins verfügbar sind.

Aufgrund der Höhe der Restschuld für den Zeitraum 2030-2035 handelt es sich auch in diesem Fall um ein kalkulierbares Risiko. Zum Bilanzstichtag liegt der durchschnittliche Fremdkapitalzins mit rund 1,8 % deutlich unter den aktuellen Kapitalmarktzinsen und ist ein Ergebnis langfristiger Risikovorsorge.

Hinsichtlich der günstig eingeworbenen Fremdkapitalmittel des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern besteht aufgrund der Vertragskonditionen bei anhaltender Zinssteigerung grundsätzlich das Risiko einer Zinsanhebung durch den Kreditgeber.

Ausgehend von der bisherigen Verfahrensweise in früheren Hochzinsphasen geht das Unternehmen jedoch davon aus, dass auch künftig keine Zinserhöhungen vorgenommen werden.

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

Die Kapitaldienstfähigkeit des Unternehmens sowie die Liquiditätsentwicklung werden laufend überwacht.

Hinsichtlich des Leerstandes besteht aktuell nur ein geringes Risiko. Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage an Wohnungen. Dieser Nachfrage kann nur verzögert begegnet werden, da sowohl die Handwerkerkapazitäten als auch das zur Verfügung stehende Budget zur Herrichtung von Leerwohnungen begrenzt sind. Der vermietungsbedingte Leerstand zum 31.12.2023 betrug 1,5 % und liegt damit deutlich unter der branchentypischen Fluktuationsreserve. Dem Risiko von Mietausfällen wird durch ein aktives Forderungsmanagement begegnet.

Der befürchtete Anstieg von Mietausfällen durch gestiegene Energiepreise und die hohe Inflationsquote ist nicht in dem Umfang eingetreten, da sowohl staatliche Entlastungsmaßnahmen zur Senkung der Energiepreise geführt haben, aber auch finanzielle Unterstützung, wie der einmalige Heizkostenzuschuss sowie das gestiegene Wohngeld gestiegene Wohnkosten kompensierten. Zudem trugen ein geändertes Heizverhalten und eine milde Witterung im Vorjahr dazu bei, dass keine hohen Heizkostennachforderungen im Jahr 2023 verzeichnet wurden. Mit Wegfall der Preisbremsen für Heizenergie werden jedoch künftig die Wohnkosten steigen. Diesem Anstieg wurde mit der Anpassung der Heizkostenvorauszahlung im November 2022 bereits Rechnung getragen. Trotz sich gegenwärtig abschwächender Inflation ist weiterhin von einem Verlust der Kaufkraft und dem Anstieg der Mietschulden auszugehen. Die aktuelle Forderungsausfallquote beträgt im Jahresschnitt 0,4 % der Umsatzerlöse. Somit ist die WOGewa von einer Bestandsgefährdung weit entfernt.

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

Für die Abwendung von Kapazitäts- und Kostenrisiken bei laufenden Instandhaltungen greift die WOGewa nach wie vor auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück und bindet die Firmen im Rahmen turnusmäßiger Rahmenvereinbarungen für Reparaturpreise. Jedoch ergaben sich auf für das Jahr 2023 notwendige Preisanpassungen in einigen Gewerken. Zudem zeichnet sich, insbesondere im Ausbaugewerk, wie Elektro ein struktureller Fachkräftemangel ab.

Im Jahr 2023 wurde auch für komplexe Modernisierungs- bzw. Investitionsmaßnahmen ein höheres Kostenrisiko angenommen. Während es bei den Strangsanierungen weitestgehend bei den, mittels Ausschreibung, kalkulierten Kosten blieb, zeigt sich, insbesondere bei den Altbausanierungen ein gewisses Kostenrisiko durch nicht einkalkulierte Zusatzleistungen, die sich jedoch erst im Laufe des Baufortschritts zeigen.

Von der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) und somit Bauverzögerungen war die WOGewa 2023 nur bedingt betroffen. Verzögerungen hingegen treten durch eine ständig zunehmende Bürokratie sowohl bei der behördlichen Antragstellung als auch bei der Beantragung von Fördermitteln sowie durch deutlich verschärfte Auflagen auf.

Zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor bleibt es unerlässlich, einen unternehmenseigenen Transformationsplan Wärme aufzustellen. Grundlage hierfür ist jedoch der kommunale Wärmeplan, um Abhängigkeiten zu identifizieren und Potenziale der kommunalen Energieversorgung für den eigenen Bestand zu nutzen.

Aufgrund des Quartierscharakters einzelner größerer Bestände, wie im Stadtteil Waren West, Alte Westsiedlung oder auf dem Papenberg sind Energieversorgungsstrategien als Quartierslösung zu entwickeln.

Den strukturell auftretenden Fachkräftemangel begegnet die WOGewa weiterhin durch Ausbildung und Umschulung. Mitarbeitern werden interessante Fort- und Weiterbildungsangebote unterbreitet. Vergütungsanreize, wie die Inflationsprämie werden umgesetzt.

Im Jahr 2023 kam es erneut zur Abwanderung langzeitangestellter Mitarbeiter mit Berufserfahrung in andere Regionen. Trotz attraktiver Arbeitsbedingungen muss sich die WOGewa auf eine höhere Mitarbeiterfluktuation einstellen. Vor dem Hintergrund der geringen Personalstärke und den komplexen Aufgaben ist die Schaffung klar definierter Prozessstrukturen und -aufgaben erforderlich, um Ausfälle durch Weggang, aber auch durch Urlaubs-, Krankheits- oder Elternzeitvertretung kompensieren zu können.

Der ab 2025 anstehenden altersbedingten Fluktuation in der technischen Abteilung soll durch eine rechtzeitige Akquise Mitte 2024 begegnet werden. Es werden jedoch Schwierigkeiten erwartet, auf dem Arbeitsmarkt geeignete Fachkräfte gewinnen zu können.

Vor dem Hintergrund der Risikoabwälzung wurde im Jahr 2023 eine Prüfung des Versicherungsschutzes des Unternehmens hinsichtlich Deckungsumfang, Vertragsgrundlagen und Höhe der Prämien durch die Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mecklenburg-Vorpommern GmbH vorgenommen.

Aufgrund des vorliegenden Prüfungsberichtes zeigte sich der Bedarf zur Anpassung von Versicherungssummen, die Erweiterung des Versicherungsumfangs und auch die Anpassung von Versicherungsbedingungen an die Risiken in der Wohnungswirtschaft.

Dies führte zu Nachverhandlungen mit den Versicherern, die jedoch zu Prüfungsbeginn noch nicht vollumfänglich abgeschlossen waren.

Die Gesellschaft beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€

Aktiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Anlagevermögen</b>	84.344,0	82.934,2	82.290,0	80.331,5	79.936,9
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	4.223,8	4.288,9	4.917,1	4.588,0	5.538,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.008,3	802,2	574,6	512,3	359,2
Wertpapiere	-	-	-	-	500,0
Flüssige Mittel	8.081,9	9.022,2	8.695,6	11.110,1	10.673,6
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	122,0	141,2	125,0	133,1	148,4
	<b>97.780,0</b>	<b>97.188,7</b>	<b>96.602,2</b>	<b>96.675,0</b>	<b>97.156,3</b>
Treuhandguthaben	6.446,5	6.371,9	6.919,1	7.592,1	8.418,4
Passiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	1.789,5	1.789,5	1.789,5	1.789,5	1.789,5
Kapitalrücklage	2.543,6	2.543,6	2.543,6	2.543,6	2.543,6
Gewinnrücklage	24.280,2	24.568,6	24.873,9	24.941,4	25.809,1
Sonderrücklagen	14.350,4	14.350,4	14.350,4	14.350,4	14.350,4
Gewinnvortrag	951,4	458,0	665,3	593,1	1.226,1
Einstellung in Gewinnrücklage	-591,4	-98,0	-305,3	-	-50,0
Ausschüttungen	-180,0	-180,0	-180,0	-550,0	-550,0
Jahresüberschuss	928,0	675,7	413,1	1.250,5	1.389,0
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-650,0	-190,4	-	-67,5	-817,7
	<b>43.421,8</b>	<b>43.917,5</b>	<b>44.150,6</b>	<b>44.851,1</b>	<b>45.690,0</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen</b>	829,5	801,7	773,8	746,0	718,1
<b>C. Rückstellungen</b>	834,5	986,4	1.278,2	781,9	1.071,9
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	50.574,1	49.171,4	47.934,1	47.371,7	46.641,1
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten und passiv latente Steuern</b>	2.120,1	2.311,7	2.465,5	2.924,2	3.035,0
	<b>97.780,0</b>	<b>97.188,7</b>	<b>96.602,2</b>	<b>96.675,0</b>	<b>97.156,3</b>
Treuhandguthaben	6.446,5	6.371,9	6.919,1	7.592,1	8.418,4

**Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 – 2023 in T€**

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	16.773,5	16.941,1	17.167,1	18.108,9	17.921,0
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	145,1	65,2	628,1	329,0	950,2
3. Aktivierte Eigenleistungen	36,3	-	-	-	-
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.945,2	583,5	581,0	833,8	815,7
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.979,7	9.639,5	11.005,1	9.551,2	10.822,0
6. Personalaufwand	2.531,2	2.671,9	2.541,0	2.520,2	2.860,7
7. Abschreibungen	2.902,5	2.383,2	2.237,6	2.820,4	2.164,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	956,7	819,5	898,6	993,0	1.098,3
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29,0	17,5	12,5	39,3	143,2
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	930,4	882,2	838,9	791,1	727,3
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	404,3	232,8	152,9	426,7	466,2
12. Sonstige Steuern	296,2	302,2	301,6	299,8	301,8
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>928,0</b>	<b>675,7</b>	<b>413,1</b>	<b>1.250,5</b>	<b>1.389,0</b>
14. Gewinnvortrag	951,4	458,0	665,3	593,1	1.226,1
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	650,0	190,4	-	67,5	817,7
16. Einstellung in die Gewinnrücklage	591,4	98,0	305,3	-	50,0
17. Ausschüttungen	180,0	180,0	180,0	550,0	550,0
18. Bilanzgewinn	458,0	665,3	593,1	1.226,1	1.197,4

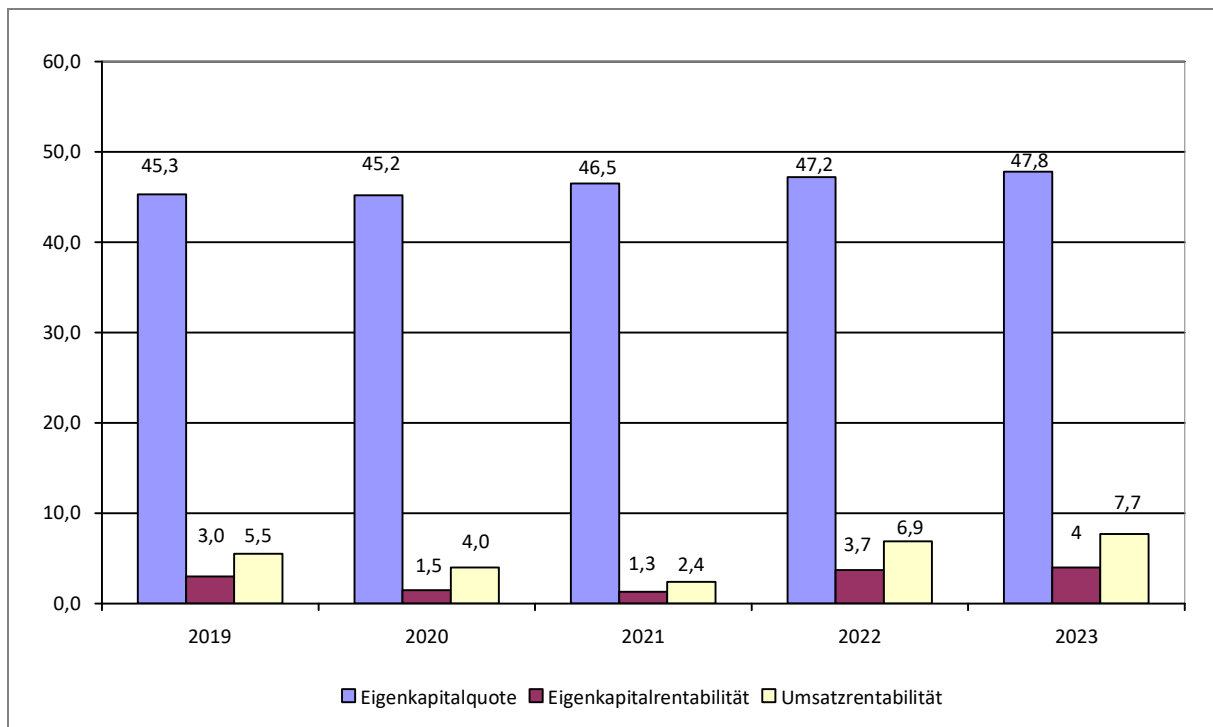


## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	45,3	46,0	46,5	47,2	47,8
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	3,0	2,0	1,3	3,7	4,0
3. Umsatzrentabilität (in %)	5,5	4,0	2,4	6,9	7,7
4. Liquidität 1. Grades (in %)	157,1	178,4	77,0	97,0	78,0
5. Liquidität 2. Grades (in %)	203,5	222,1	81,0	100,0	84,0
6. Liquidität 3. Grades (in %)	410,5	434,2	132,0	146,0	130,0
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	3.193	3.906	3.368	5.842	4.662
7.2. aus Investitionstätigkeit	-3.123	-754	-1.379	-1.056	-1.466
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-1.178	-2.245	-2.350	-2.406	-3.667

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

### Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)



Die Liquiditätsüberdeckung hat sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert, die Finanzlage ist jedoch weiterhin zufriedenstellend und stabil. Die Minderung des Bestandes an flüssigen Mitteln ist stichtagsbezogen und steht insbesondere im Zusammenhang mit der Auskehrung von Abrechnungsguthaben von Betriebsabrechnungskosten sowie der Vorfinanzierung von Investitionsmaßnahmen, die teilweise durch zinslose Darlehen des LFI finanziert werden. Darüber hinaus haben sich die Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Heiz- und Betriebskosten im Geschäftsjahr 2023 deutlich erhöht.

Der Finanzmittelbestand im Geschäftsjahr 2023 verminderte sich um 471 T€. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit deckte den Mittelbedarf für die Zins- und Tilgungsleistungen und die Gewinnabführung an die Gesellschafterin vollständig sowie die Investitionen anteilig ab. Der restliche Mittelbedarf wurde aus dem vorhandenen Finanzmittelbestand gedeckt. Die Gesellschaft konnte alle finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mitteln jederzeit fristgerecht erfüllt.

## **2. Stadtwerke Waren GmbH**

## Kontaktdaten

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



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

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

## Aufsichtsrat

9 Mitglieder  
lt. § 9 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr René Drühl  
Herr Rainer Espig  
Herr Ike Hagemann  
Herr Christian Holz  
Herr Dr. Gunter Lüdde

Frau Marika Wolter-Breitfeld  
Herr Erwin Reschke  
Herr Ralf Schütze  
Herr Toni Wachholz

## Beteiligungen

VUA-Software-Haus GmbH, Norderstedt	5.200,00 €
WV Energie AG, Bad Vilbel	787,39 €
E.DIS AG, Fürstenwalde	30.082,60 €
Energieeinkaufs- und -handelsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Teterow	31.140,00 €
Kommunalwind Nord GmbH, Prenzlau	3.152.585,29 €
Überregionales Ausbildungszentrum Waren mbH, Waren (Müritz)	Stammkapital 7.500,00 € Kapitaleinlage 3.800,00 €
<b>Genossenschaftsanteile</b>	
Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG, Waren (Müritz)	100.000,00 €
Bürgerwindgenossenschaft Müritz eG, Waren (Müritz)	10.000,00 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Stadtwerke Waren GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

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

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

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

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 540000.46250000 - Konzessionsabgabe

Produktkonto 626000.47300000 - Dividende

Produktkonto 626000.56730000 - Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag auf Dividende

Produktkonto 626000.10120000 - Stammkapital und Kapitalrücklage

## Abschlussprüfer

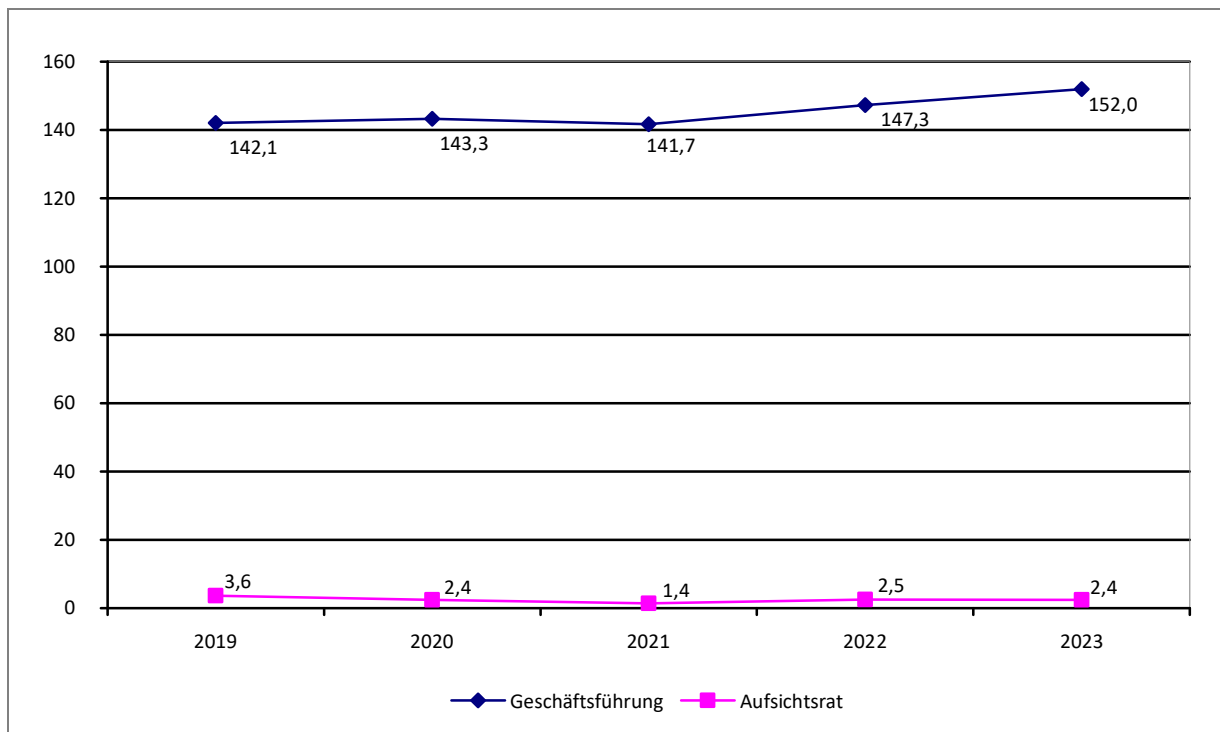
Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019- 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	142,1	143,3	141,7	147,3*	152,0*
Aufsichtsrat	3,6	2,4	1,4	2,5	2,4

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

## Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019-2023 (in T€)



## Personalentwicklung

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	81	84	84	85	88
Auszubildende	1	3	3	4	5

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 - 2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Stromversorgung</b>					
Kunden gesamt	15.000	15.200	15.100	15.100	15.200
Durch Fremdanbieter versorgte Kunden	1.220	1.312	1.341	1.127	1.274
Eingespeiste Strommenge (Mio. kWh)	100,693	98,231	99,361	99,970	100,498
Verkaufsmenge (Mio. kWh)	95,870	93,398	94,354	95,448	95.821
<b>Gasversorgung</b>					
Kunden gesamt	4.100	4.200	4.150	4.200	4.200
Durch Fremdanbieter versorgte Kunden	810	830	854	547	545
Eingespeiste Gasmenge (Mio. kWh)	240,203	232,189	259,806	230,624	220,602
Verkaufsmenge (Mio. kWh)	194,267	190,382	212,616	184,908	175,343
<b>Fernwärmeversorgung/Geothermie</b>					
Verkaufte Fernwärme (Mio. kWh)	26,934	26,578	30,017	26,125	25,708
In Geothermie erzeugte Wärmemenge (Mio. kWh)	1,865	1,790	1,337	0,120	0,898
<b>Wasserversorgung</b>					
Verkaufsmenge (Mio. m³)	1,819	1,847	1,797	1,806	1,794
Trinkwasserverbrauchspreis (€/m³)	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Stadtwerke Waren GmbH in den Jahren 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende (€)	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0
Konzessionsabgabe	826,4	821,7	802,7	799,3	743,9

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Die Stadtwerke Waren GmbH konnte das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 4.744 T€ (Vorjahr 2.271 T€) abschließen. Wie auch das Vorjahr war 2023 ein besonderes und von vielen Unsicherheiten geprägtes Jahr. Volatile Energieeinkaufspreise, die Umsetzung der Preisbremsen für Strom, Gas und Wärme sowie die befristete Absenkung der Mehrwertsteuer für Gas- und Wärmelieferungen führten zu überdurchschnittlich erhöhtem administrativem Aufwand im Unternehmen und in der Kundenkommunikation. Aufgrund der angespannten Marktsituation mussten gleich zu Beginn des Jahres die Strom-, Gas- und Wärmepreise erhöht werden. Trotz des hohen Preisniveaus ist es dem Vertrieb gelungen, die Strom- und Gaskunden zu halten. Abwanderungen zu anderen Anbietern waren im Berichtsjahr kaum spürbar.

### Stromversorgung

Die in das Netz der Stadtwerke Waren GmbH insgesamt eingespeiste Strommenge lag im Berichtsjahr mit 100,498 Mio. kWh auf Vorjahresniveau (Vorjahr 99,970 Mio. kWh; +0,5 %). Darin enthalten ist eine Menge in Höhe von 17,129 Mio. kWh (Vorjahr 17,907 Mio. kWh), die dezentral durch EEG- und KWK-Anlagen in das Netz der Gesellschaft eingespeist wurde. Auf solare Strahlungsenergie entfällt eine Menge von 10,420 Mio. kWh (Vorjahr 10,119 Mio. kWh) und auf KWK-Anlagen 6,709 Mio. kWh (Vorjahr 7,788 Mio. kWh). Durch die zwei betriebseigenen KWK-Anlagen (BHKW Waren West und BHKW Papenberg) wurden 5,921 Mio. kWh (Vorjahr 6,438 Mio. kWh) eingespeist. Die eingespeisten EEG-Mengen wurden in das vorgelagerte Netz geliefert. Der erzeugte KWK-Strom wurde an eigene Kunden verkauft.

Die Verkaufsmenge des eigenen Handels und das Handelsvolumen der fremdversorgten Kunden im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH lag mit 95,821 Mio. kWh ebenfalls auf Vorjahresniveau (Vorjahr 95,448 Mio. kWh).

In Jahr 2023 wurden 1.274 Kunden (Vorjahr 1.127 Kunden), der insgesamt ca. 15.200 Kunden im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH durch Fremdanbieter versorgt. Der Mengenanteil, der von Wettbewerbern belieferten Kunden, erhöhte sich von 55,996 Mio. kWh (58,7 %) im Vorjahr auf 57,208 Mio. kWh (59,7 %) im Berichtsjahr. Hierbei entfällt der weitaus größte Anteil auf fremdversorgte Großkunden. Durch den Vertrieb der Stadtwerke Waren GmbH wurden im Geschäftsjahr 2023 40,3 % (Vorjahr 41,3 %) der Kunden mit einer Menge von 38,613 Mio. kWh (Vorjahr 39,452 Mio. kWh) beliefert.

Um den wettbewerbsbedingten Verlust von Kunden zu kompensieren, bietet die Stadtwerke Waren GmbH bereits seit dem Jahr 2010 Haushaltskunden im naheliegenden Umland die Versorgung mit Strom (Müritzstrom-Land) an. Im Jahr 2023 belieferten die Stadtwerke Waren 3.377 Kunden mit Strom mit einer Menge von insgesamt 10,059 Mio. kWh (Vorjahr 3.174 Kunden mit 9,850 Mio. kWh). Die Strompreise in der Grundversorgung und für die Sonderverträge wurden zum 01.01.2023 aufgrund gestiegener Beschaffungskosten erhöht.

### Gasversorgung

Die insgesamt in das Gasnetz eingespeiste Gasmenge verringerte sich im Berichtsjahr auf 220,602 Mio. kWh (Vorjahr 230,624 Mio. kWh; - 4,3 %). Die wärmere Witterung und das veränderte Verbrauchsverhalten der Kunden verursachten den Mengenrückgang.

Die im Netzgebiet abgesetzte Gasmenge (eigener Vertrieb und fremde Händler) verringerte sich um 5,2 % auf 175,343 Mio. kWh (Vorjahr 184,908 Mio. kWh).

Auf den Eigenverbrauch entfällt eine Gasmenge von 45,279 Mio. kWh (Vorjahr 48,451 Mio. kWh), die vorrangig in den Heizhäusern für die Erzeugung von Fernwärme benötigt wurde.

Die fremdbelieferte Kundenanzahl im Netzgebiet der Stadtwerke Waren GmbH verringerte sich im Geschäftsjahr 2023 nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 545 Kunden (Vorjahr 547 Kunden) von ca. 4.200 Kunden mit einer Menge von 86,676 Mio. kWh und 49,4 % (Vorjahr 93,823 Mio. kWh und 50,7 %). Der Vertrieb der Stadtwerke lieferte Erdgas an 50,6 % (Vorjahr 49,3 %) der Kunden mit einer Menge von 88,668 Mio. kWh (Vorjahr 91,086 Mio. kWh).

Seit Juli 2012 bietet die Stadtwerke Waren GmbH den Haushaltskunden im Umland die Versorgung mit Erdgas (Müritzgas-Land) an. 601 Kunden wurden im Berichtsjahr durch die Stadtwerke Waren mit Erdgas beliefert mit einer Menge von 10,219 Mio. kWh (Vorjahr 575 Kunden mit 10,456 Mio. kWh). Aufgrund der angespannten Lage auf dem Energiemarkt, ausgelöst durch den Ukrainekrieg und das stark eingeschränkte Angebot an Importgas, war eine enorme Steigerung der Beschaffungskosten zu verzeichnen. Diese erhöhten sich von 2022 zu 2023 um fast das 3-fache und mussten zu Jahresbeginn 2023 an alle Kundengruppen weitergegeben werden.

### Fernwärmeversorgung/Geothermie

Die Wärme wird in vier Heizwerken vorrangig mit Erdgas erzeugt. Die Menge der verkauften Wärme ist ebenfalls durch die milde Witterung im Berichtsjahr auf 25,708 Mio. kWh (Vorjahr 26,125 Mio. kWh) um 1,6 % gesunken.

Die in der Geothermie erzeugte Wärmemenge im direkten Wärmeaustausch stieg von 0,120 Mio. kWh im Vorjahr auf 0,898 Mio. kWh im Berichtsjahr. Nach umfangreichen Reparaturarbeiten im Jahr 2022, die sich bis in das Jahr 2023 hineinzogen, konnte die Geothermie mit verminderter Leistung im Juli 2023 wieder in Betrieb genommen werden.

Aufgrund der erhöhten Wärmeerzeugungskosten (Erdgas und Strom) erfolgte auch eine Erhöhung der Fernwärmepreise ebenfalls zu Jahresbeginn 2023.

### Wasserversorgung

Die Stadtwerke verfügen über umfassende Trinkwasserressourcen im Grundwasser, die eine sehr gute Qualität aufweisen. In den beiden Wasserwerken der Stadtwerke in Warenschhof und an der Feisneck wird weit weniger Trinkwasser gefördert, als durch Grundwasserneubildung entsteht. Damit wird nicht nur der eigene Bedarf für die eigenen Kunden im Stadtgebiet gedeckt, sondern darüber hinaus wurde ein bedeutender Anteil an Trinkwasser (376 Tm<sup>3</sup>; Vorjahr 359 Tm<sup>3</sup>) in das Gebiet des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes geliefert.

Die Wasserverkaufsmenge lag mit 1,794 Mio. m<sup>3</sup> auf Vorjahresniveau mit 1,806 Mio. m<sup>3</sup> (-0,7 %). Der seit 2019 bestehende Wasserverbrauchspreis von 1,25 €/m<sup>3</sup> wurde seitdem nicht angepasst. Für Abnahmemengen über 5.000 m<sup>3</sup> pro Jahr und Zähler werden Sonderkonditionen gewährt.

## Ertragslage

Die deutliche Steigerung der Umsatzerlöse steht mit dem höheren Materialaufwand in direktem Zusammenhang. Stark gestiegene Beschaffungskosten, verursacht durch die Auswirkungen der Energiekrise, wurden an die Kunden zum 01.01.2023 weitergegeben. Geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen sowie ein verbessertes Finanzergebnis kompensieren die höheren Personalaufwendungen.

Die Materialaufwendungen beliefen sich auf 28.325 T€ und machen bezogen auf die Summe der gesamten Erlöse und Erträge (Basisgröße) 62,9 % (Vorjahr 55,0 %) aus. Sie betreffen im Wesentlichen die Beschaffungskosten für Strom und Gas, das Wassernutzungsentgelt, den Materialeinkauf für den Netzbetrieb sowie Aufwendungen für Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Versorgungsnetze und -anlagen.

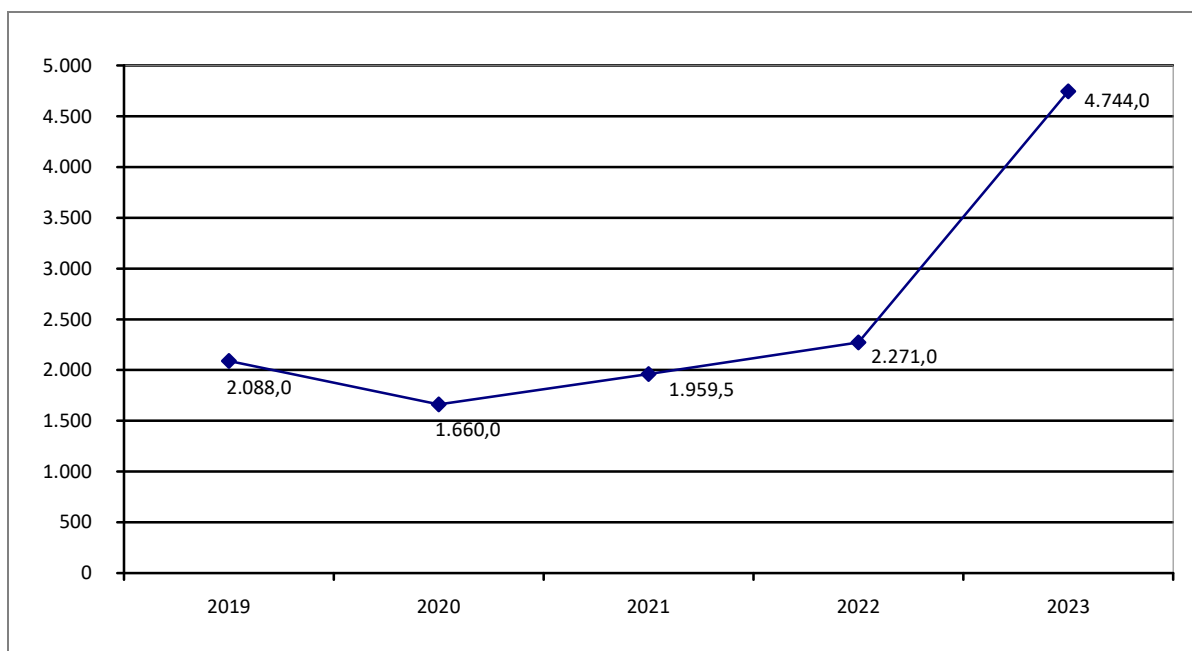
Der Personalaufwand erhöhte sich von 5.498 T€ in 2022 auf 5.888 T€ im Berichtsjahr um 390 T€ (7,1 %). Neben den zu leistenden tariflich gebundenen Inflationsausgleichszahlungen erhöhte sich die Anzahl der Beschäftigten um zwei Mitarbeitende. In Relation zu den Erlösen und Erträgen nimmt der Personalaufwand im Berichtsjahr einen Anteil von 13,1 % (Vorjahr 18,5 %) ein.

Die Abschreibungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 1,4 %. Der sonstige betriebliche Aufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Rekultivierung (in 2023: 200 T€; in 2022: 555 T€).

Das Zinsergebnis verbesserte sich durch das gestiegene Zinsniveau und höhere Beteiligungserträge. Infolge eines höheren zu versteuernden Einkommens liegen die Steuern vom Einkommen und Ertrag deutlich über dem Wert des Vorjahres.

Der Jahresüberschuss beträgt 4.744 T€ gegenüber 2.271 T€ im Vorjahr und erreicht damit einen Anteil von 10,5 % (Vorjahr 7,7 %) bezogen auf die Summe der gesamten Erlöse und Erträge. Nach satzungsgemäßer Einstellung von 597 T€ in die Gewinnrücklagen ergibt sich für 2023 ein Bilanzgewinn von 4.147 T€ (Vorjahr 1.673 T€).

### Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)





### Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2023 erhöhte sich die Bilanzsumme der Stadtwerke Waren GmbH um 5.506 T€ auf 57.230 T€. Das gesamte Anlagevermögen betrug 32.292 T€ (Vorjahr 31.801 T€) und macht 56,4 % (Vorjahr 61,5 %) der Bilanzsumme aus. Das Eigenkapital erhöhte sich um 3.984 T€ auf 43.100 T€ (Vorjahr 39.116 T€) und deckt 75,3 % (Vorjahr 75,6 %) der Bilanzsumme. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse beträgt 6.419 T€ (Vorjahr 6.424 T€). Das Anlagevermögen ist somit zu 100 % durch das langfristige Eigen- und Fremdkapital gedeckt. Die Rückstellungen in Höhe von 4.210 T€ (Vorjahr 3.489 T€) betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen für das Jahr 2023, die Rekultivierung der Geothermie, die Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Zertifikate sowie Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres erhöhten sich um 805 T€ auf 3.499 T€ im Vergleich zum Vorjahr mit 2.694 T€. Der Finanzbedarf konnte auch in 2023 aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Die Zahlungsfähigkeit der Stadtwerke Waren GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

---

### Ausblick – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten die Stadtwerke Waren GmbH auf der Grundlage des bestätigten Wirtschaftsplans ein Ergebnis in Höhe von 1.150 T€. Für Investitionen in das Anlagevermögen ist ein Betrag von 4.200 T€ eingestellt. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus eigenen Finanzmitteln ohne Aufnahme von Krediten. Schwerpunkte sind der Netzausbau in der Strom- und Wärmeversorgung. Die Sanierung des Wasserwerkes Warenschloß wird fortgeführt.

Für die Folgejahre wird mit deutlich weiter ansteigenden Investitionen gerechnet, um die Energiewende weiter voranzubringen und nach den gesetzlichen Vorgaben die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Steigende Aufwendungen durch höhere Abschreibungen infolge der Zunahme des Investitionsvolumens und der Finanzierungskosten werden sich auf das operative Ergebnis auswirken. Hinzukommen weitere Aufwendungen im geschätzten zweistelligen Millionenbereich, die sich in der Folgejahren durch den geplanten Gasausstieg und eventuellen Rückbauverpflichtungen des Gasnetzes ergeben werden. Inwieweit sich diese Aufwandssteigerungen auf die Versorgungspreise auswirken und welche Rolle gesetzliche Vorgaben zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele und eventuelle staatliche Hilfen noch spielen werden, ist aktuell noch ungewiss und bleibt abzuwarten.

Versorgungssicherheit, Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit sind die wichtigsten und auch zukünftigen Zielsetzungen der Stadtwerke Waren. Als örtlicher Verteilnetzbetreiber mit den Sparten Strom, Gas, Wasser und Wärme konzentriert sich die Stadtwerke Waren GmbH nach wie vor auf das Netz- bzw. Stadtgebiet von Waren (Müritz). Darüber hinaus versorgen wir mit zunehmendem Erfolg Kunden im Umland von Waren (Müritz) und gleichen dadurch Kundenverluste im Stadtgebiet im Segment der Strom-Haushaltskunden mehr als aus. In der Gasversorgung gestaltet sich das schwieriger, da nicht alle Umlandgemeinden mit Erdgas erschlossen sind. Die örtliche Nähe zu den Kunden sowohl in der Stadt Waren (Müritz) als auch zu dem naheliegenden Umland sowie die persönliche Erreichbarkeit gewinnt gerade in der derzeit angespannten Situation zunehmend an Bedeutung.

Durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine steht die gesamte Branche in den nächsten Jahren weiter vor großen Herausforderungen. Fest steht, dass es eine Rückkehr in die Energiewelt vor dem Ukraine-Krieg nicht geben wird. Dramatische Preissprünge auf den Energiemärkten und extrem volatile Beschaffungspreise belasten den Einkauf und die Endpreise der Kunden. Mittelfristig geht die Gesellschaft davon aus, dass das Preisniveau für Energie hoch bleiben wird, auch wenn die Börsenpreise wieder gesunken sind. Ein deutlicher Anstieg der Beschaffungspreise für Strom und Erdgas gegenüber den Vorjahren ist bereits ab dem Jahr 2023 zu verzeichnen. Im Jahr 2024 wird der Höhepunkt erreicht, ab 2025 ist ein leichter Abwärtstrend zu erkennen. Es bestehen daher grundsätzlich Risiken auf der Absatzseite, die eine kontinuierliche Beobachtung des Marktes und Wettbewerbsumfeldes erfordern. Die Risiken, die sich daraus für die weitere Entwicklung ergeben, sind derzeit nicht verlässlich quantifizierbar. Eventuelle Betriebsschließungen, drohende Insolvenzen und zunehmende Forderungsausfälle sind nicht auszuschließen.

Um die Klimaneutralität umzusetzen, braucht es mehr Tempo bei den erneuerbaren Energien. Aber auch der Netzausbau muss weiter vorangetrieben werden, um die erzeugte Strommenge zu den Verbrauchern zu führen. Ebenfalls muss in die Verteilnetze investiert werden, um einen Hochlauf der Elektro-Mobilität nicht zu behindern. Das Gleiche gilt für Wärmepumpen. Um diese enormen Investitionen vorausschauend miteinander abzustimmen, bedarf es einer Ausbaustrategie. Diese soll mit der kommunalen Wärmeplanung erfolgen. Damit soll eine Investitionssicherheit für die Infrastrukturvorhaben und den Anlagenbau gegeben werden. Die Investitionen in den Bereichen Strom und Wärme mussten bereits stark erhöht werden, um den gesetzlichen Umweltauflagen und auch dem steigenden Strombedarf nachzukommen. Diese außerordentlichen Aufwendungen müssen durch den Gesetzgeber geschützt werden. In der Bevölkerung müssen eine Akzeptanz und umsetzbare Regeln geschaffen werden. Weiterhin ist es wichtig, die Technologieoffenheit zu bewahren und einen tragfähigen Rahmen für den weiteren Betrieb der Gasnetze zu finden. Die Bundesnetzagentur hat mit der im November 2022 beschlossenen Festlegung von kalkulatorischen Nutzungsdauern von Erdgasleitungsinfrastrukturen (KANU) die Möglichkeit eröffnet, für zukünftige Investitionen in die Gasnetze kürzere kalkulatorische Nutzungsdauern anzusetzen, sodass diese Investitionen bis 2045 abgeschrieben und damit bis dahin vollständig refinanziert werden. Hintergrund ist der 2045 vorgesehene Ausstieg aus der Erdgasnutzung. Die Geschäftsführung der Stadtwerke Waren GmbH geht für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses 2023 allerdings davon aus, dass im Kontext der politischen Zielsetzungen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2045 und dem damit verbundenen Ausstieg aus der Erdgasnutzung, der Abschreibungsplan der Gasinfrastruktur der Stadtwerke Waren GmbH nicht anzupassen und eine Rückstellung für Rückbauverpflichtungen nicht anzusetzen sind. Denn die mittel- bis langfristigen Rahmenbedingungen für eine mögliche Stilllegung oder eine anderweitige Nutzung der Gasnetze sind noch mit zahlreichen Unsicherheiten verbunden. Dies betrifft die fehlenden gesetzlichen Regelungen zur Stilllegung von Erdgasnetzen bis 2045 sowie eine mögliche alternative Netznutzung (z. B. für den Transport von Wasserstoff oder anderer grüner Gase). Schließlich setzt eine Berücksichtigung kürzerer Nutzungsdauern und etwaiger Stilllegungs- und Rückbaukosten eine koordinierte Wärme- und Energieinfrastrukturplanung in der Stadt Waren (Müritz) voraus. Ob und welche Netzabschnitte stillzulegen sein werden, ist derzeit nicht absehbar; ebenso die Dauer der Nutzung der Gasnetzinfrastruktur als Brückentechnologie. Zudem ist derzeit davon auszugehen, dass neben nicht-gasbasierten Arten der Wärmeversorgung eine leitungsgebundene Versorgung und damit eine Umstellung der bestehenden Erdgasleitungen z. B. für die Verteilung von Wasserstoff mittelfristig unverzichtbar sein wird. Der Betrieb des Stromverteilungsnetzes wird sich ebenfalls grundlegend ändern, da diese gleichzeitig als „Einsammelnetze“ fungieren müssen. Um solch ein Netz sicher betreiben zu können, ist die Sichtbarkeit und Steuerbarkeit bis in die Niederspannungsstränge notwendig. Durch den Rollout von Stromzählern, die miteinander vernetzt werden sollen, kann dieses möglich sein. Inwieweit dynamische Stromtarife dazu beitragen können, wird das Verbraucherverhalten der Kunden zeigen. Da dieser Netzausbau alternativlos ist, müssen die Rahmenbedingungen für die Finanzierung des anstehenden Ausbaus ausreichend sein, um den Anreiz einer schnellen Umsetzung zu gewähren. Neben einer Beteiligung an der Bürgersolargenossenschaft Waren (Müritz) eG und an der Bürgerwindgenossenschaft Müritz eG bauen wir das gemeinsame Tochterunternehmen mit der Stadtwerke Prenzlau GmbH, die Kommunalwind Nord GmbH, kontinuierlich weiter aus. Dieses Unternehmen soll schrittweise durch eigene Windkraftanlagen und Solaranlagen entwickelt werden, die gegenwärtig in dem Gebiet in und um Prenzlau geplant und schrittweise realisiert sind. Auch in Waren (Müritz) hat man erkannt, dass die Energiewende vor Ort erfolgen muss. Die Stadt Waren (Müritz) wird künftig alle städtischen Flächen, die für Windkraft- oder Solaranlagen geeignet sind, der Kommunalwind Nord GmbH anbieten. Die Geothermie ist klimafreundlich und hier in Waren (Müritz) lokal verfügbar. Aufgrund der geopolitischen Lage und der explodierenden Rohstoffpreise an der Börse, wird die sehr kostenintensive aber CO<sub>2</sub>-neutrale Nutzung der Erdwärme lukrativer. Die Förderbeiträge des Bundes bzw. des Landes zielen zwar in die richtige Richtung, sind aber längst nicht ausreichend. Die Erfahrung, aus der seit 1991 betriebenen Doublette, zeigt aber auch das hohe Ausfallrisiko, welches

konventionell abgesichert werden muss. Die Energiewende ist hauptsächlich eine Wärmewende und bedingt die Nutzung der Geothermie.

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

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

---

## Risiken

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

Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€

Aktiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Anlagevermögen</b>	30.000,7	30.465,5	31.117,2	31.801,1	32.291,8
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	555,8	520,4	1.245,2	1.543,6	1.801,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.817,9	5.535,6	6.471,2	8.533,3	9.912,3
Flüssige Mittel	8.956,0	9.722,3	10.312,9	9.806,8	13.159,6
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	44,4	29,3	61,3	38,3	63,0
<b>D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gem. DMBilG</b>	2,4	2,3	1,2	1,1	1,0
	<b>45.377,4</b>	<b>46.275,4</b>	<b>49.209,0</b>	<b>51.724,2</b>	<b>57.229,7</b>
Passiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0
Kapitalrücklage	8.806,4	8.806,4	8.806,4	8.806,4	8.806,4
Gewinnrücklagen	19.214,4	20.541,3	21.440,9	22.636,0	24.146,7
Bilanzgewinn	1.484,0	1.057,1	1.356,9	1.673,4	4.147,1
	<b>35.504,8</b>	<b>36.404,8</b>	<b>37.604,3</b>	<b>39.115,8</b>	<b>43.100,2</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	5.599,1	6.230,9	6.380,8	6.423,8	6.419,1
<b>C. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	115,0	37,1	-	-	-
<b>D. Rückstellungen</b>	1.525,6	1.199,9	2.743,8	3.488,9	4.209,6
<b>E. Verbindlichkeiten</b>	2.630,6	2.400,5	2.478,1	2.693,7	3.498,7
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,3	2,3	2,0	2,0	2,0
	<b>45.377,4</b>	<b>46.275,4</b>	<b>49.209,0</b>	<b>51.724,2</b>	<b>57.229,7</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€**

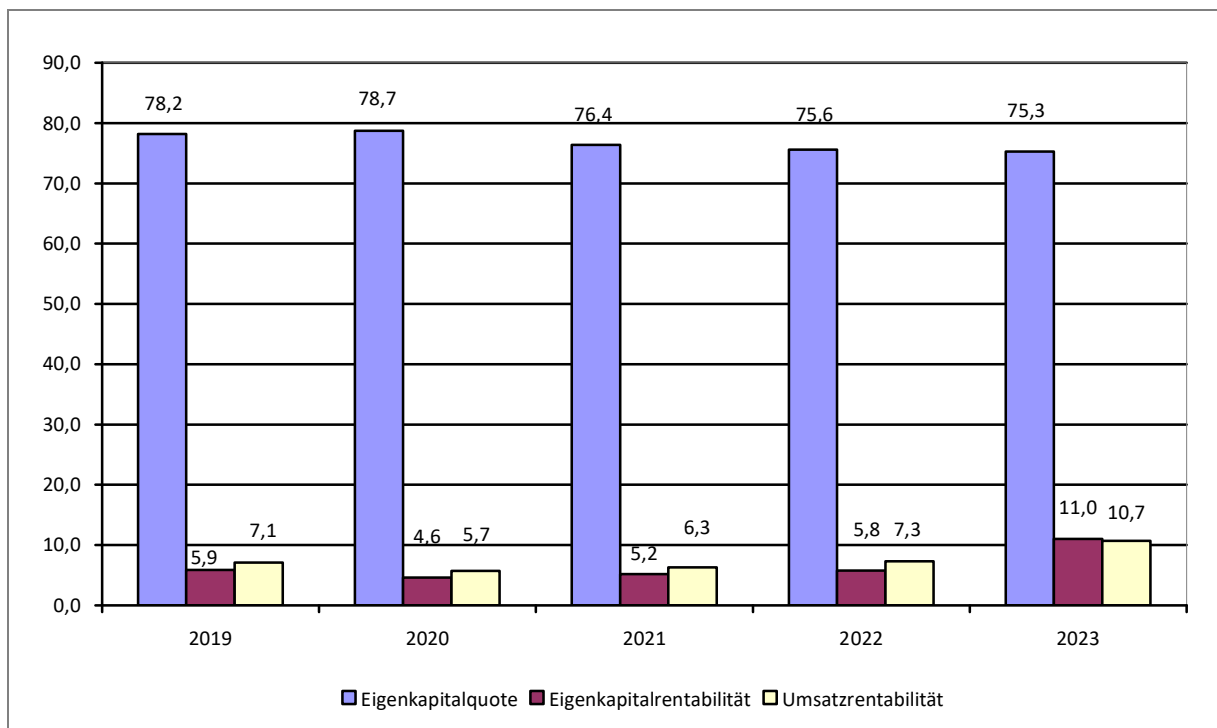
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	29.445,0	29.377,2	31.233,8	30.861,9	46.166,0
2. Stromsteuer	912,5	887,3	912,1	903,3	910,4
3. Erdgassteuer	808,1	771,0	868,5	831,2	795,9
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	61,9	60,3	49,1	102,7	93,8
5. Sonstige betriebliche Erträge	343,3	436,7	366,3	414,0	443,3
6. Materialaufwand	16.191,1	16.539,5	17.384,1	16.316,1	28.327,7
7. Personalaufwand	5.016,8	5.203,0	5.435,5	5.498,2	5.888,5
8. Abschreibungen	1.899,4	1.892,9	1.767,9	1.785,2	1.761,0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.223,0	2.170,5	2.429,7	2.789,4	2.503,3
10. Erträge aus Beteiligungen	13,9	14,3	14,1	14,3	16,9
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0	0,1	2,4	0,8	20,7
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27,0	4,4	18,9	5,0	4,1
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	678,6	733,9	863,1	967,4	1.782,4
14. Sonstige Steuern	25,7	25,8	26,3	26,3	26,2
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.087,8</b>	<b>1.660,0</b>	<b>1.959,5</b>	<b>2.271,6</b>	<b>4.744,4</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	603,8	602,9	602,6	598,2	597,2
17. Bilanzgewinn	1.484,0	1.057,1	1.356,9	1.674,4	4.147,1

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	78,2	78,7	76,4	75,6	75,3
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	5,9	4,6	5,2	5,8	11,0
3. Umsatzrentabilität (in %)	7,1	5,7	6,3	7,3	10,7
4. Liquidität 1. Grades (in %)	340,5	405,1	210,0	364,1	234,4
5. Liquidität 2. Grades (in %)	561,6	635,6	341,8	680,8	411,0
6. Liquidität 3. Grades (in %)	582,7	657,3	367,2	738,1	443,1
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	2.712	2.972	3.311	2.394	6.058
7.2. aus Investitionstätigkeit	-1.056	-1.446	-1.960	-2.140	-1.945
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-760	-760	-760	-760	-760

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

### Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)



Die **Liquiditätsrechnung** zeigt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Liquidität 1. Grades von 234,4 % (Vorjahr 364,1 %). Sie liegt damit deutlich über dem geforderten Wert von 10 % bis 30 %.

Die Liquidität 2. Grades beträgt 411,0 % (Vorjahr 680,8 %). Damit zeigt die Liquiditätsrechnung auf, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten vollständig durch flüssige Mittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gedeckt sind.

Die Liquidität 3. Grades beträgt 443,1 % (Vorjahr 738,1 %). Die wirtschaftlichen Verhältnisse geben keinen Anlass zu Beanstandung. Das Unternehmen wirtschaftet auf der Basis stabiler Verhältnisse.

Die Zahlungsfähigkeit der Stadtwerke Waren GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit zu sichern. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Zunahme des Finanzmittelfonds um 3.353 T€.

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

## Kontaktdaten

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



Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH

## Gründung

1998

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)

## Anteil am Stammkapital

100 % = 100.000,00 €

## Aufsichtsrat

9 Mitglieder  
lt. § 9 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr Sven Breuer  
Herr Olaf Gaulke  
Frau Sandra Kallisch-Puchelt  
Herr Matthias Kühn  
Herr Sebastian Paetsch

Herr Heiko Seifert  
Frau Christiane Scherfig  
Herr Hannes Thies  
Herr Tony Wachholz

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

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



## Abschlussprüfer

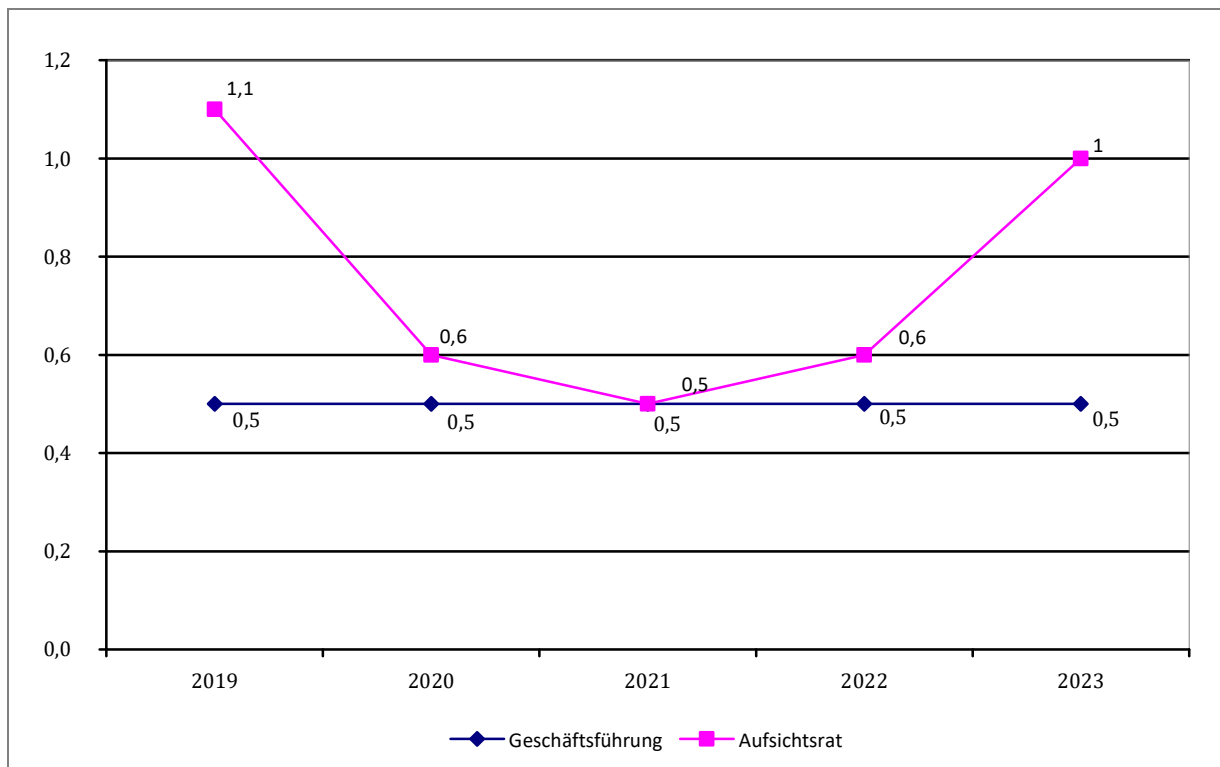
Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung*	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Aufsichtsrat	1,1	0,6	0,5	0,6	1,0

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

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



## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	27	30	31	31	30
Auszubildende	2	1	2	2	2

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie des kulturellen Lebens gehört. Das Betätigungsfeld der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH umfasst die Waren (Müritz)-Information mit Betreibung des Haus des Gastes, das Bürgerzentrum mit der Betreibung des Bürgersaales und die Vermietung von Gewerbeeinheiten sowie den Campingplatz Ecktannen. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

## Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Waren (Müritz)-Information</b>					
Ferienunterkünfte (Zimmervermittlung)	444	394	348	341	285
gelisteten Hotels (Vermittlung)	50	50	48	48	42
<b>Veranstaltungen</b>					
Veranstaltungen insgesamt	60	26	27	45	42
a.) Davon im Bürgersaal/Konferenzraum	42	16	12	31	24
verkauften Karten	11.951	3.247	2.876	6.294	5.556
Sitzplätze Bürgersaal (Konzertbestuhlung)	468	468	468	468	468
Sitzplätze in den Bürgerstuben ca.	60	60	60	60	60
b.) Davon im Haus des Gastes (ohne Dia Vorträge)	18	10	15	14	18
verkauften Karten	971	313	488	387	914
<b>Campingplatz Ecktannen</b>					
Stellplätze	450	450	450	450	450
Besucher ca.	33.503	29.472	26.516	32.186	31.392

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH in den Jahren 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023**
Zuschuss WMI *	150,0	150,0	150,0	150,0	190,4
Zuschuss HdG	100,0	100,0	100,0	100,0	119,0
Zuschuss Bürgersaal	300,0	300,0	300,0	-	-
Personalkostenzuschuss Museum	36,0	36,0	76,0	84,0	99,9
Sachkostenpauschale Museum	-	-	-	3,0	3,6

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

\*\* ab 2023 wird im Haushalt der Stadt der Bruttobetrag ausgewiesen

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Die Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH konnte im 25. Jahr ihres Bestehens ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 478 T€ ab und verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 212 T€. Nach anfänglichen Turbulenzen nach Gründung der Gesellschaft konnte sich die KT zu einem soliden Unternehmen entwickeln. Wesentlichen Anteil daran hat der Campingplatz Ecktannen, der sich seit Ende 2006 im Eigentum der KT befindet und kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt wird. Nach wie vor ist der Campingplatz der einzige Unternehmensbereich, der nachhaltig Gewinne erwirtschaftet und andere defizitäre Bereiche ausgleicht. Seit dem Berichtsjahr fließen keine Zuschüsse der Gesellschafterin, der Stadt Waren (Müritz), in das Unternehmen, da das Finanzierungsdarlehen bei der Deutschen Bank AG für den Bürgersaal bereits 2022 planmäßig getilgt wurde. Das verbliebene Zinssicherungsgeschäft (Zins-Swap) läuft im Juli 2024 aus. Ab diesem Zeitpunkt bestehen dann keine Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung mehr.

### Waren (Müritz) - Information

Die Waren (Müritz) – Information (WMI) als wichtigste Anlaufstelle für die Gäste der Stadt und für Einheimische zählte im Jahr 2023 ca. 97.300 Gäste gegenüber ca. 87.600 Gäste im Vorjahr. Das Niveau vor der Pandemie mit ca. 126.000 Gästen konnte noch nicht wieder erreicht werden. Neben der Gästeinformation, der Vermittlung von Unterkünften, dem Verkauf von Rad- und Wanderkarten sowie Souvenirartikeln werden weitere touristische Dienstleistungen angeboten. So sind öffentliche Stadtführungen und die geführten Radtouren in den Müritz Nationalpark ein besonderes Angebot. Die Klassifizierung der privaten Ferienunterkünfte nach den Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes wurde im Berichtsjahr weiter umgesetzt. Alle Quartiere haben die Möglichkeit sich auf freiwilliger Basis einstufen zu lassen. Im Jahr 2023 wurden 22 Unterkünfte (Vorjahr 19) neu bewertet. Mit der Anbindung online buchbarer Unterkünfte an bekannte Portale wie booking.com wird den Vermietern eine weitere Möglichkeit zur professionellen Vermarktung ihrer Quartiere geboten.

Der Ticketverkauf in der WMI für Veranstaltungen unterschiedlichster Art sowohl für den Bürgersaal als auch für Events in der Region, aber auch über die Landesgrenzen hinaus, konnte sich im Berichtsjahr weiter erholen. Wurden vor der Pandemie knapp 21.000 Tickets in der Waren (Müritz) -

Information verkauft, so belief sich die Anzahl im Jahr 2023 auf 18.335 (Vorjahr 15.293) verkaufte Tickets.

Wichtigstes Marketinginstrument ist das Gastgeberverzeichnis „Müritz plus“, das unter der Federführung der Gesellschaft als Gemeinschaftswerk der Orte Malchow, Röbel/Müritz, Plau am See, Rechlin und Waren (Müritz) bereits das elfte Jahr aufgelegt wurde, mit dem Ziel, die Region der Oberseen in der Mecklenburgischen Seenplatte noch besser zu vermarkten. Hier nimmt insbesondere die Kooperation mit den beteiligten Orten einen wichtigen Stellenwert ein.

### **Bürgerzentrum**

Der Bereich Bürgerzentrum umfasst die eigenständige Betreibung des Bürgersaals und die Vermietung der im Teileigentum befindlichen Gewerbeeinheiten. Bei den Vermietungseinheiten handelt es sich um das Kino und 15 weitere Läden bzw. Büros, die an Freiberufler und Gewerbetreibende vermietet werden. Der Bürgersaal wird für selbst organisierte Veranstaltungen genutzt und auch an fremde Veranstalter vermietet. Im Berichtsjahr fanden hier 142 Veranstaltungen (Vorjahr 102) statt. Hiervon entfallen 24 Events (Vorjahr 31) auf eigene Veranstaltungen, bei denen 5.556 Karten (Vorjahr 6.294 Karten) verkauft wurden. Gästen und Einheimischen wird ein vielfältiges und abwechslungsreiches Programm geboten, wie Konzerte, Comedy, Kabarett, Theater, Variété, Multivisionsshows und Lesungen. Der Bürgersaal war zu den meisten Veranstaltungen gut bis sehr gut gefüllt und es ist gelungen wieder an das Vor-Corona-Niveau anzuknüpfen. Die Saalvermietungen konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, was sich auf die Umsatzentwicklung positiv auswirkte und gleichzeitig das eigene Risiko begrenzte. Nach wie vor ist festzustellen, dass die Gäste ihre Tickets für die meisten Veranstaltungen erst sehr kurzfristig erwerben. Das erschwert die Planungssicherheit und das Risiko, dass Veranstaltungen seitens der Veranstalter vorzeitig abgesagt werden. Die gastronomische Versorgung zu den Veranstaltungen wurde durch vertragliche Vereinbarungen mit externen Cateringunternehmen gewährleistet.

### **Campingplatz Ecktannen**

Die Gästezahlen auf dem Campingplatz Ecktannen haben sich im Berichtsjahr in etwa wieder auf dem Niveau vor der Corona Pandemie eingepegelt. Ca. 31.400 Camper (Vorjahr ca. 32.200) mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von ca. 4,2 Tagen besuchten den Campingplatz am Tor des Nationalparks. Gegenüber dem Vorjahr waren Gästeverluste Ende Juli und Anfang August wegen des unbeständigen und feuchten Wetters zu verzeichnen. Auch die Änderung der Kurabgabensatzung dahingehend, dass die Kurabgabe nicht wie sonst üblich pro Übernachtung, sondern auch für den An- und Abreisetag zu zahlen war, kostete dem Campingplatz durch verärgerte Camper Übernachtungsverluste im vierstelligen Bereich. Erfreulich ist die wiederholte Auszeichnung des Campingplatzes Ecktannen mit dem camping.info Award 2023. Der Platz hat es erneut in die Top 10 der besten Campingplätze Europas geschafft (Rang 7, Vorjahr Rang 6). Durch moderate Preisanpassungen konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um T€ 337 gesteigert werden und erreichten damit im Berichtsjahr ein Rekordniveau von T€ 2.573. Um die Attraktivität und den erreichten Standard des Campingplatzes zu erhalten und den Ausbau unter Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen der Camper weiter voranzutreiben, wurde im Berichtsjahr ein Betrag von T€ 58 in die Infrastruktur und in die Ausstattung investiert. Der eigentlich geplante Ersatzneubau eines in die Jahre gekommenen Sanitärgebäudes musste aufgrund der erst Ende August erteilten Baugenehmigung auf das Jahr 2024 verschoben werden. Das Bistro mit angeschlossenem Minimarkt und die Minigolfanlage wurden wie in den Vorjahren auch an eine ortsansässige Gewerbetreibende verpachtet. Das an das Campingplatzgelände angrenzende Ausflugslokal „Waldschänke“ konnte nicht verpachtet werden, da sich auch nach großen Bemühungen kein Pächter fand

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres liegen mit 3.884 T€ um 485 T€ über denen des Vorjahres in Höhe von 3.399 T€.

Umsatzsteigerungen waren bei den Veranstaltungen, bei der Vermietung der Gewerbeeinheiten im Bürgerzentrum (ganzjährige Vermietung der Arztpraxis, Vorjahr im Umbau befindlich) und auf dem Campingplatz gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von 275 T€ im Vorjahr auf 12 T€ im Berichtsjahr im Wesentlichen durch den Wegfall des Zuschusses der Stadt Waren (Müritz) für die Finanzierung des Bürgersaales in Höhe von 250 T€.

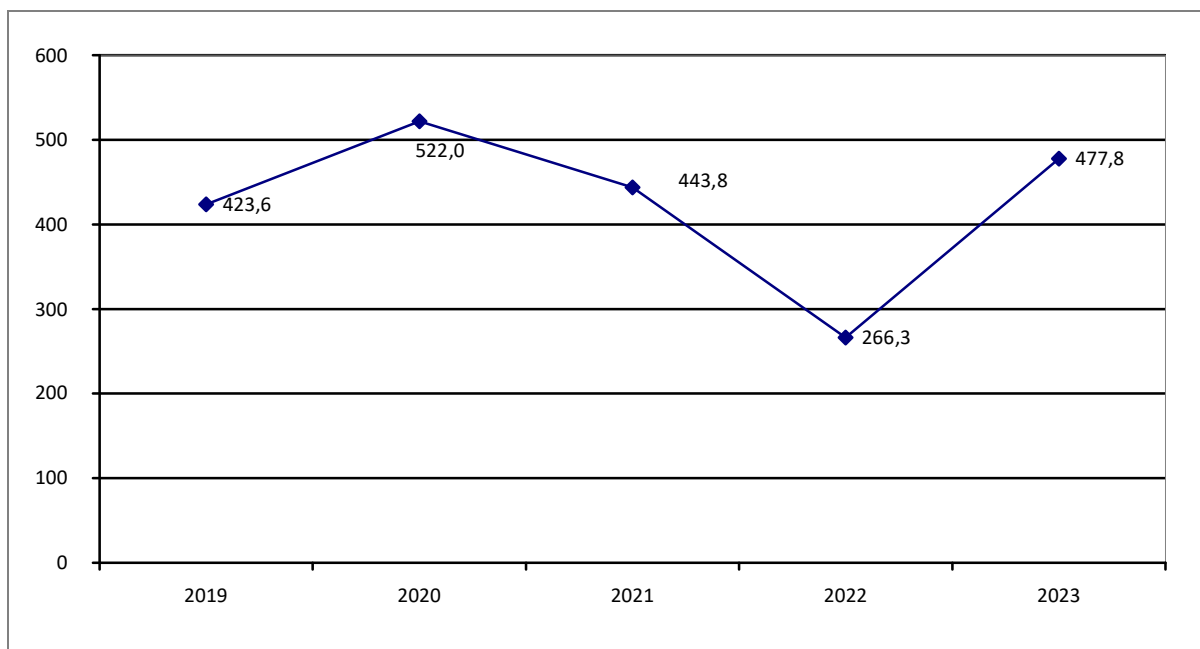
Die Abschreibungen blieben mit 362 T€ auf dem Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 212 T€ auf 1.290 T€. Erhöhten Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen an Gebäuden im Vorjahr stehen im Berichtsjahr keine vergleichbaren Werte gegenüber.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 478 T€ (Vorjahr T€ 266) ab.

Während die Bereiche Bürgerzentrum mit Vermietung von Gewerbeeinheiten und Veranstaltungsbereich und die Waren (Müritz) – Information defizitär abschließen, konnte der Campingplatz einen deutlichen Zuwachs verzeichnen.

Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 von 8.440 T€ im Vorjahr auf 9.113 T€ im Berichtsjahr um 673 T€. Das Anlagevermögen beträgt 4.942 T€ (Vorjahr 5.240 T€) und macht 54,2 % (Vorjahr 62,1 %) der Bilanzsumme aus. Das Eigenkapital erhöhte sich um 478 T€ auf 8.718 T€ (Vorjahr 8.240 T€). Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) beträgt 95,7 % (Vorjahr 97,7 %). Das Anlagevermögen ist somit zu 100 % durch das langfristige Eigen- und Fremdkapital gedeckt. Die Rückstellungen in Höhe von 179 T€ (Vorjahr 42 T€) betreffen im Wesentlichen Steuerrückstellungen (146 T€), Rückstellungen für ausstehenden Urlaub (17 T€) und für Prüfung und Steuerberatung (14 T€). Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres erhöhten sich um 58 T€ auf 207 T€ (Vorjahr 149 T€). Die Zahlungsfähigkeit der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

---

## Ausblick

Für das Jahr 2024 wird an den Prognosen des Wirtschaftsplanes festgehalten. Es wird ein Ergebnis von 65 T€ erwartet. Investitionen sind in Höhe von 500 T€ geplant, die durch Eigenmittel finanziert werden. Schwerpunkt ist der Ersatzneubau eines Sanitärgebäudes und der weitere Ausbau der Infrastruktur (Wegebau, WLAN, Strom und Wasser) auf dem Campingplatz Ecktannen.

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

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

Der Campingplatz Ecktannen ist der gewinnbringende Bereich und spielt eine zentrale Rolle im Unternehmen insgesamt. Für die Zukunft gibt es den erreichten Standard und die Qualität zu sichern und weiter auszubauen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird in den kommenden Jahren weiter in die Infrastruktur investiert, hier insbesondere in die planmäßige Erneuerung der Sanitärgebäude.

Anregungen und Wünsche der Camper finden ebenso in der weiteren Entwicklung des Platzes ihrer Berücksichtigung. Zufriedene Gäste und damit einhergehendes positives Feedback auf Sozial-Media-Kanälen sind wichtige Garanten für eine positive Ergebnisentwicklung.

Die Waren (Müritz)-Information mit dem Haus des Gastes und der Betreuung des stadtgeschichtlichen Museums konzentriert sich darauf, das touristische Dienstleistungsangebot in Waren (Müritz) und in der Region „Müritz plus“ weiter zu entwickeln und auszubauen. Die Zusammenarbeit mit Partnern der Tourismusbranche gewinnt, auch im Hinblick der voranschreitenden Digitalisierung (z.B. Onlinebuchungsmöglichkeiten), zunehmend an Bedeutung. Nach der überwundenen Coronakrise ist ein Wiederhochfahren des Veranstaltungsbereiches spürbar. Nach anfänglicher Zurückhaltung der Agenturen, Künstler und der Besucher steigt das Bedürfnis nach Kultur wieder. Agenturen fragen bereits Termine für die Jahre 2025 und 2026 für den Bürgersaal an. Ein vielfältiges Veranstaltungsangebot aus vielen Genres für alle Altersgruppen ist in vorangeschrittener Planung und teilweise schon vertraglich gebunden.

Die im Bürgerzentrum befindlichen Gewerbeeinheiten sind zu 100 % vermietet, wobei das Kino der Hauptmieter ist. Das Gebäude wird in 2024 25 Jahre alt und mittelfristig wird altersbedingt der Instandhaltungs- und Reparaturbedarf steigen. Neben der Beseitigung der starken Verunreinigung des Daches durch Möwen in den letzten zwei Jahren und der Anbringung eines Netzes ist mittelfristig die Sanierung der Außenfassade geplant.

Die Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH verfügt über eine geordnete Vermögens- und Finanzlage. Für 2024 und die Folgejahre wird vor diesem Hintergrund von einer weiteren dauernden Leistungsfähigkeit ausgegangen.

---

## Risiken

Das Risikomanagement wird im Rahmen der Betriebsführung durch die Stadtwerke Waren GmbH wahrgenommen.

**Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	5.616,4	5.510,6	5.338,6	5.240,3	4.942,2
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	30,3	30,9	29,0	30,3	31,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	119,1	70,9	142,6	91,8	169,4
Schecks, Kassenbestand	2.210,0	2.569,5	2.932,5	3.073,9	3.964,3
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8,9	1,9	2,3	3,9	5,8
	<b>7.984,6</b>	<b>8.183,9</b>	<b>8.445,2</b>	<b>8.440,0</b>	<b>9.113,1</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kapitalrücklage	1.484,8	1.484,8	1.484,8	1.484,8	1.484,8
Gewinnrücklagen	3.538,2	3.961,8	4.483,8	4.927,6	5.193,9
Gewinnvortrag	1.461,8	1.461,8	1.461,8	1.461,8	1.461,8
Jahresüberschuss	423,6	522,0	443,8	266,3	477,8
	<b>7.008,3</b>	<b>7.530,3</b>	<b>7.974,1</b>	<b>8.240,4</b>	<b>8.718,2</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	155,5	126,8	94,2	41,7	179,2
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	807,4	526,1	376,1	148,6	207,2
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	13,5	0,7	0,7	9,3	8,5
	<b>7.984,6</b>	<b>8.183,9</b>	<b>8.445,2</b>	<b>8.440,0</b>	<b>9.113,1</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	2.728,6	2.857,6	2.746,2	3.399,0	3.884,1
2. Sonstige betriebliche Erträge	319,4	303,7	302,9	275,3	12,2
3. Materialaufwand	228,8	184,7	188,7	291,1	301,4
4. Personalaufwand	972,9	999,4	1.044,6	1.255,0	1.313,6
5. Abschreibungen	359,2	360,4	356,1	359,5	362,2
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	996,0	1.034,5	982,7	1.501,5	1.289,7
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,0	27,1	37,1	51,9	28,8
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	93,6	77,7	60,4	42,8	24,1
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-	-	-	146,2
11. Sonstige Steuern	9,7	9,8	9,9	10,1	10,1
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>423,6</b>	<b>522,0</b>	<b>443,8</b>	<b>266,3</b>	<b>477,8</b>

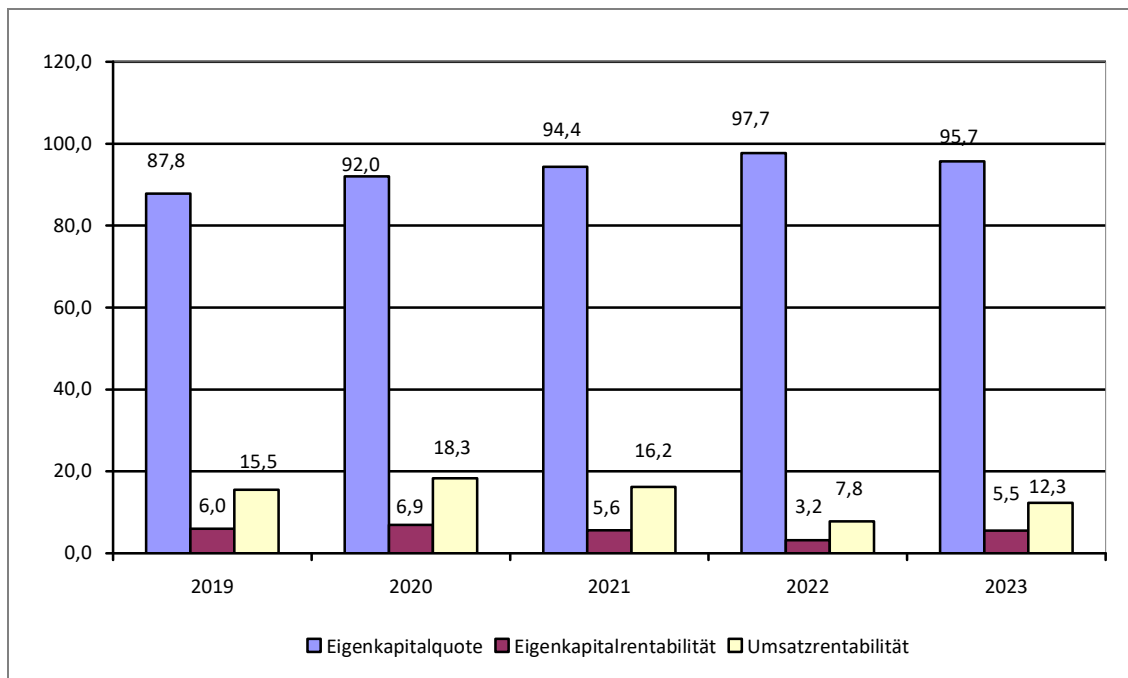
## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	87,8	92,0	94,4	97,7	95,7
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	6,0	6,9	5,6	3,2	5,5
3. Umsatzrentabilität (in %)	15,5	18,3	16,2	7,8	12,3
4. Liquidität 1. Grades (in %)	504,6	805,3	779,8	2.120,0	1.943,1
5. Liquidität 2. Grades (in %)	531,7	827,6	817,8	2.183,4	2.026,5
6. Liquidität 3. Grades (in %)	523,1	708,5	696,0	1.639,0	1.062,5
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	458	574	495	414	967
7.2. aus Investitionstätigkeit	-136	-228	-146	-279	-50
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	12	13	15	6	-27

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.



**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)**



Zum 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität 1. Grades** 1.943,1 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 2.026,5 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 1.062,5 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Unter Einbeziehung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit erhöht sich der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 um 890 T€.

## 4. Müritzeum gGmbH

## Kontaktdaten

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



## Gründung

2006  
Gesellschaft nahm 2007 ihre operative  
Geschäftstätigkeit auf

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Herr Dr. Matthias Küster

## Gesellschafter

Stadt Waren (Müritz)  
Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte

## Anteil am Stammkapital

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

## Aufsichtsrat

8 Mitglieder  
lt. § 10 des  
Gesellschaftsvertrages

Herr Eckhart Jäntsch  
Herr Matthias Kagel  
Herr Roland Krimmling  
Herr Frank Müller

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

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Müritzeum gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

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

## Abschlussprüfer

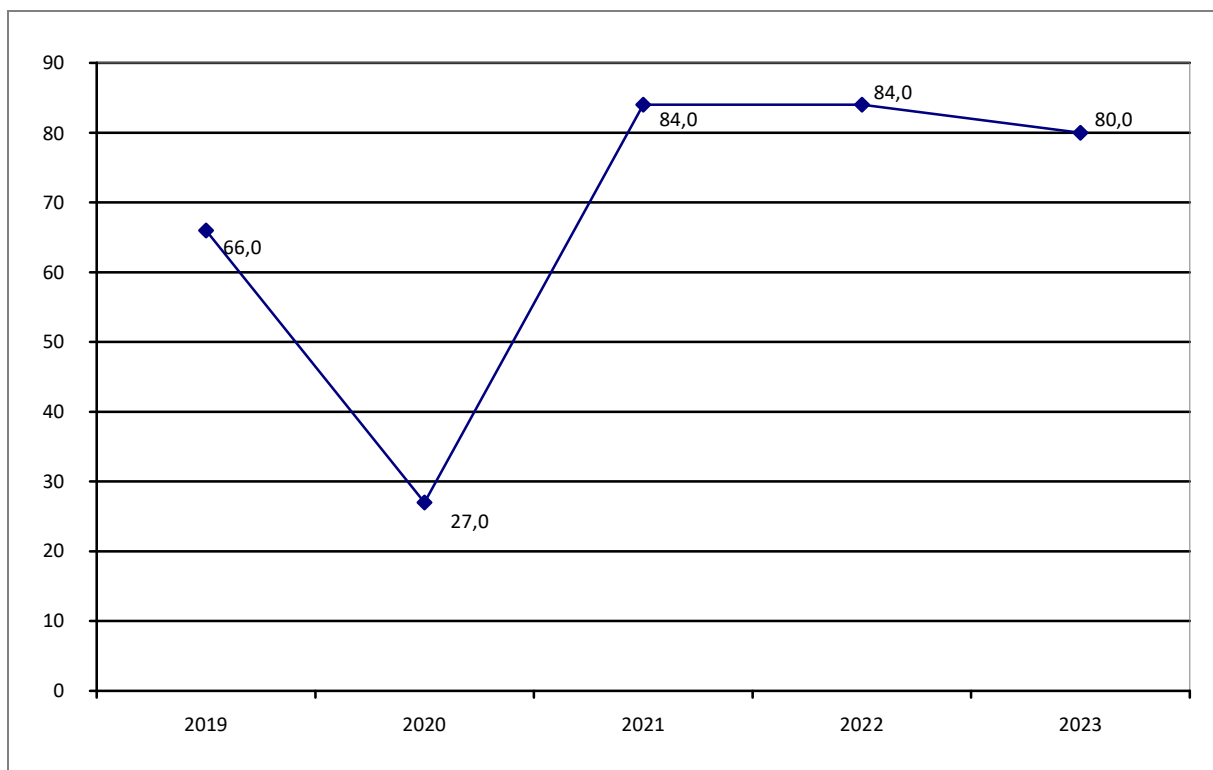
Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	66,0	27,0*	84,0	84,0	80,0
Aufsichtsrat	-	-	-	-	-

\* längerer Krankheitsbedingter Ausfall der ausgeschiedenen Geschäftsführerin Frau Nagel

**Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung und Aufsichtsrat 2019-2023 (in T€)**



## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	25	25	25	27	26
Auszubildende	-	-	-	-	-

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, dass zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. der Umwelt- und Naturschutz, die Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebots an Bildungseinrichtungen sowie die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen gehören. Das Betätigungsfeld der Müritzeum gGmbH umfasst das NaturErlebnisZentrum mit Deutschlands größtem Süßwasseraquarium für heimische Fische. Die Besonderheiten der Mecklenburgischen Seenplatte und des Müritz-Nationalparks werden in multimedialen und interaktiven Ausstellungsräumen erlebbar gemacht. Als Welcome-Center informiert das Müritzeum Besucher und Urlauber der Region über die gesamte Müritz-Region. Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ist durch diese Leistungserbringung gegeben.

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 - 2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Besucherstatistik (in Person)</b>					
Erwachsene	60.646	54.773	40.226	58.977	57.027
Familienkarte	44.708	25.612	18.630	31.489	55.988
Kinder unter 6 Jahre (ab 2023 unter 4 Jahre)	8.597	7.657	5.654	8.578	4.667
Kinder 6 – 16 Jahre (ab 2023 4 – 16 Jahre)	5.952	8.152	5.995	7.867	8.505
Ermäßigt	9.551	6.505	4.678	8.194	9.889
Gruppen ab 15 Personen	5.516	1.359	1.600	3.006	2.927
Kindergruppen	1.856	1.488	2.178	1.934	3.994
<b>Eintrittspreise (in €)</b>					
Erwachsene	12,00	12,00 / 14,00	14,00	14,00	14,00
Familienkarte **	28,00	28,00 / 34,00	34,00	34,00	35,00
Familienjahreskarte **	50,00	50,00	50,00	50,00	60,00
Kinder unter 6 Jahre (ab 2023 unter 4 Jahre)	-	-	-	-	-
Kinder 6 – 16 Jahre (ab 2023 4 – 16 Jahre)	5,00	5,00 / 6,00	6,00	6,00	7,00
Ermäßigt *	9,00	9,00 / 11,00	11,00	11,00	11,00
Gruppen ab 15 Personen (pro Person)	9,00	9,00 / 11,00	11,00	11,00	11,00

\* Schwerbehinderte, Arbeitslose, Studenten, Auszubildende, Wehr- und Zivildienstleistende

\*\* zwei Erwachsene und ein oder mehrere Kinder

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Müritzeum gGmbH in den Jahren 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Zuschuss Bau Sonnenschutzanlage	-	-	-	-	-
Zuschuss Erweiterung und Modernisierung Müritzeum Waren	36,1	-	-	2,8	-
Zuschuss Neubau und Neueinrichtung der Fischgaststätte „Fischers Küche“ im Müritzeum Waren	-	-	-	-	-
Zuschuss zum Verlustausgleich			150,0	429,5*	213,9
Bildung einer Rückstellung über eine Zuwendung zum Verlustausgleiches	-	150,0	230,5	-	-

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

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Das Jahr 2023 ist das sechzehnte Kalenderjahr für die Müritzeum gGmbH. Das gemeinnützige Müritzeum hat im Wesentlichen drei Ausrichtungen:

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

Das Geschäftsjahr 2023 war seit 2020 erstmals wieder ohne Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, was sich in der Besucherzahl von 148.034 widerspiegelt. Im Vergleich zum Vorjahr besuchten 24.681 Gäste mehr das Müritzeum, sowie 28.116 mehr als im 5-jährigen Mittel mit der Corona-Depression von 2020-2022. Die besucherstärksten Monate in 2023 waren in der Hauptsaison Juli und August, gefolgt von den Monaten April und Oktober. Regenreiche Wetterperioden bewirken eine höhere Besucherzahl, was besonders im August der Fall war. Gegenüber 2022 waren hier in dem Zeitraum 9.900 Besucher mehr zu verzeichnen. In Mecklenburg-Vorpommern war landesweit laut des Sparkassen-Tourismusbarometers Ostdeutschland ein Zuwachs von Übernachtungen in 2023 gegenüber 2022 von 1,2 % zu verzeichnen. In Waren (Müritz) stiegen nach Auskunft der ortsansässigen Tourismusinformation, auf Grundlage von Auswertungen des statistischen Landesamtes, die Zahl der Übernachtungen um ca. 6 % gegenüber 2022. Der Anstieg der Besucherzahlen im Müritzeum fällt im Vergleich zu den Anstiegen der Übernachtungen im M-V und Waren (Müritz) mit 16,7% (vs. 2022) höher aus. Im Schnitt verzeichneten Erlebniseinrichtungen in M-V, nach Sparkassen-Tourismusbarometer, einen Zuwachs von 9 %. Die Besucherherkunft wird im Müritzeum seit 2021 über die Postleitzahlen erfasst. Innerhalb des Jahres 2022 wurde ein neues Kassensystem eingeführt, wobei die Erfassungsgrundlage der (absoluten) Postleitzahlendatensätze gewechselt hat. Für 2023 liegt nun wieder ein zusammenhängender Datensatz vor. Vergleicht man

die Anteile jedoch relativ, so stellt man fest, dass in 2023 etwas mehr Besucher (24 %; +6 %) gegenüber 2021 (18 %) aus Mecklenburg-Vorpommern stammen. Der Anteil der Besucher aus anderen Bundesländern bleibt hoch, sinkt jedoch in 2023 (76 %) leicht gegenüber 2021 (81 %). Der Anteil ausländischer Gäste bleibt in 2023 unter 1 %.

Der in 2022 eingeführte Schließtag, jeweils am Montag in der Nebensaison vom 01. November bis zum 31. März, hatte in 2023 keine negativen Auswirkungen auf das Besucherverhalten. Die Besucher verteilten sich auf die anderen Öffnungstage. Die bisherigen Besucherzahlen aus Nebensaison 2023/2024 folgen dem Trend.

Das Müritzeum ist eine gemeinnützige Einrichtung und etablierter außerschulischer Lernort. Dabei werden alters- und bildungsträgerübergreifend Bildungsformate angeboten, die zu Themen des Natur- und Umweltschutzes, zur Entstehung und Entwicklung der Landschaft, zur Flora und Fauna sowie zur Landeskunde von Mecklenburg-Vorpommern informieren. Im Vergleich zum Jahr 2022 waren 2023 deutlich mehr Umweltbildungsveranstaltungen (+ 229) zu verzeichnen und somit auch mehr Teilnehmer (+ 4.332). Das Niveau Veranstaltungen und Teilnehmer liegt über dem Vor-Corona-Jahr 2019. In der Nebensaison 2023 wurden neben den Standardformaten (Einführungen, Kurzführungen, Führungen), die vor allem in der Hauptsaison gefragt sind, eher auch qualitativ bzw. auf Besuchergruppen zugeschnittene Bildungsformate durch regionale Bildungsträger von Schulklassen und KITAS angefragt. Auch wurden in der Nebensaison mehr Abendveranstaltungen gebucht als in der Hauptsaison. Betrachtet man die Bildungsformate für Reisegruppen und private Kunden, so stellt man fest, dass in Haupt- und Nebensaison vor allem Standardformate gebucht werden. Als Ausstellungshighlights galten in 2023, neben der jährlichen internationalen Fotoausstellung „Glanzlichter“, die Sonderschauen: „Unter unseren Füßen – Makrofotografien aus der Feldberger Seenlandschaft“ und „Geheimnisvolle Unterwasserwelt“ die in Zusammenarbeit mit regional arbeitenden Natur-Fotografen aus Mecklenburg und Brandenburg erarbeitet wurden. Für das Jahr 2023 wurden für die gemeinnützig-museale Sparte des Müritzeums Fördermittel für das Projekt: „Sammlungen im Müritzeum – Sie sind Archive der Natur für Mecklenburg-Vorpommern“ (KULT-22-0141) in Höhe von 10.750,00 € zur Grundsicherung der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern über das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern eingeworben. Im Rahmen des Projektes flossen finanzielle Mittel u.a. in den Erhalt des historischen Buchbestandes, die digitale Erfassung und Sicherung von Sammlungsdaten, in Maßnahmen zum Sammlungsschutz sowie zur Präparation und Kuration von Bestandsmaterial und Sammlungszugängen u.a. im Rahmen des Landesmonitorings M-V von Greifvögeln und Wölfen.

Des Weiteren wurde das Projekt: „Lebensraum grünes Dach – Forschung, Bildung, Schutz der Biodiversität in der Stadt“ (M-3748-U) von der Norddeutschen Stiftung für Umwelt und Entwicklung (NUE) für eine Förderperiode 2023-2025 mit einer Fördersumme (gesamt) in Höhe von 14.000 € positiv beschieden. Das Projekt dient der floristischen und faunistischen bzw. ökologischen Erforschung des Gründachs auf dem Hauptgebäude, dem Haus der 1000 Seen. Ziele sind u.a. die Ermittlung von naturkundlichen Daten und Fakten mit Hilfe von Citizen-Scientists, d.h., Bürgerwissenschaftlern zur Grundlagenforschung für den Umwelt- und Naturschutz in Vorbereitung von Ausstellungen, sowie projektbegleitende bildungsträger- und altersübergreifende Umweltbildung mit zahlreichen unterschiedlichen Veranstaltungen vor Ort sowie Öffentlichkeitsarbeit mit hoher Breitenwirkung in verschiedenen Medien. Projektpartner sind der Entomologische Verein Mecklenburg e.V. sowie die Arbeitsgruppe Botanik „Carl Struck“ des NABU-Regionalverbandes Müritz. Für das Projekt wurde u.a. eine eigene Projektseite über die Homepage des Müritzeums, auf der sich Interessierte über den Verlauf des Projektes sowie die naturkundlichen Erkenntnisse informieren können, angelegt.

Die Maßnahmen zur Reduktion der Energieverbräuche wurden im Jahresverlauf fortgesetzt bzw. aktualisiert. Im Haus der 1000 Seen (Hauptgebäude) konnte der Gasverbrauch im Vergleich zu 2022 nochmal um 16 % gesenkt werden, sowie der Stromverbrauch um knapp 3 %. Im Zucht- und Quarantäne-Aquarium sank der Stromverbrauch um 2 %. Im Haus der Sammlungen (Historisches Gebäude) gelten in den Magazinen und Depots der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern besondere Ansprüche an das Raumklima, d.h., muss dieses, in

Abhängigkeit vom Wechsel der äußeren Jahreszeiten und Witterungsbedingungen, so konstant wie möglich gehalten werden. Der Gasverbrauch stieg deshalb um 5 % im Gegensatz zu 2022 an, obgleich der Stromverbrauch um 5 % niedriger war. Das Müritzeum hat in den vergangenen Jahren nach Maßgabe der Geschäftsführung und durch gutes Energiemanagement der Abteilung Technik im Vergleich zum Niveau von 2019 sukzessive den Gesamtenergieverbrauch bis zu 60 % senken können. Wären die Energieverbräuche auf dem Niveau von 2019 konstant geblieben, hätten in Rückblick und Prognose für die Jahre 2022-2024, gerade vor dem Hintergrund der in 2023 stark angestiegenen Energiepreise, in Summe rund 106.000 € mehr bezahlt werden müssen.

Durch strategische und operative Personalentscheidungen während des Geschäftsjahres konnte dem Anstieg der Personalkosten, gegenüber Wirtschaftsplan, entgegengewirkt werden. Im Bereich des Besucherservice wurde zur Unterstützung in der Hauptsaison eine befristete Teilzeitstelle von Mai-Oktober besetzt (in 2022 noch Vollzeit/unbefristet) bzw. im Dezember eine Vertretung aufgrund des hohen Krankenstandes. Im Bereich Buchhaltung schied eine Mitarbeiterin nach längerer Krankheit altersbedingt aus dem Unternehmen aus. Die Stelle wurde nach interner Ausschreibung im August wiederbesetzt. Dabei wurde die Wochenarbeitszeit von 35 auf 30 Stunden heruntersetzt, was in der effektiveren Gestaltung der Arbeitsabläufe und Umstellung bzw. Einführung eines neuen Buchhaltungsprogrammes begründet lag. Im Bereich Ausstellung und Sammlung schied ein Mitarbeiter Ende August aus. Nach interner Stellenausschreibung wurde die Stelle durch eine Mitarbeiterin aus dem Bereich Umweltbildung ab September wiederbesetzt. Die in der Umweltbildung frei gewordene Stelle wurde extern ausgeschrieben. Das Bewerbungsverfahren war jedoch nicht erfolgreich, so dass ab September 2023 eine hausinterne Übergangsregelung über eine zweckbefristete geringfügige Beschäftigung ab September bzw. einen Studentenwerksvertrag ab Dezember zur teilweisen Abdeckung der Kapazitäten in der Umweltbildung griff. Zur Unterstützung der Mitarbeiter im Garten wurde eine Kooperation mit dem Psychosozialen Wohnheim der Diakonie Kloster-Dobbertin in Waren (Müritz) begonnen, bei der im Turnus (2 - 3 - mal pro Woche) durch Klienten des Wohnheims Arbeiten im Garten durchgeführt werden, die zum einen für die Klienten eine Rehabilitationsmaßnahme und gleichzeitig einen effektiven Nutzen/Mehrwert für das Müritzeum in seiner täglichen Arbeit ohne finanziellen Aufwand darstellen. Die offene Stelle Kuration im Bereich Ausstellung und Sammlung wurde im Dezember ausgeschrieben und in 2024 besetzt. In der ersten Jahreshälfte begannen die Arbeiten am Wasserspielplatz. Dessen Errichtung war eine Teilmaßnahme zur Modernisierung und Erweiterung des Müritzeums. Der Spielplatz wurde im Juli 2023 erfolgreich eröffnet und gilt seitdem für die Besucher, besonders bei schönem Wetter, als neue Attraktion im Garten des Müritzeums.

Im Verlauf des Jahres fielen zahlreiche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an, u.a. Wartungen und Reparaturen an Installationen und Betriebsausstattung, wobei die Aquarientechnik, Pumpen- und die Kälteanlage im Haus der 1000 Seen besonders (kostenseitig) aufwendig waren. Es fielen zudem einige Gebäudereparaturen am und im Haus der 1000 Seen an. Daneben wurde in der Ausstellung (u.a. IT-Technik Nachraum, Reparatur Bootsstation etc.) in beiden Häusern weiter instandgesetzt und im Haus der Sammlungen die Heizungsanlage repariert. Im Bereich Hard- und Software lag die Hauptlast in der Serversicherheit sowie bei der Kassensoftware.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Budget für Werbemaßnahmen im Gegensatz zum Vorjahr um 46 % gesteigert. Ziel war es, die Reichweite und Qualität des Marketings zu erhöhen, um eine höhere Wahrnehmung bzw. Aufmerksamkeit auf das Müritzeum zu erreichen. Unter anderem wurde die Webseite weiterentwickelt bzw. bilingual gestaltet, zusätzlich der Raum Schwerin-Wismar mit Flyer-Werbemitteln erschlossen, neue Anzeige-Formate geschaltet (u.a. Urlaubsplaner-Anzeigen in den Regionen Fischland-Darß, Berlin-Brandenburg, MuSeenplatte-Broschüre), sowie in großflächige Buswerbung auf einer regionalen Linie im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte investiert. Durch kontinuierliche Platzierung von Informationen, Kurzmeldungen, Berichten und Hinweisen in den Social-Media-Kanälen konnten die Parameter „Follower-Zahlen“ und „Reichweite“ deutlich gesteigert und das Online-Marketing somit verbessert werden.

Im Saldo von Erträgen, Aufwendungen und Gesellschafterzuschüssen ergibt sich am Jahresende ein ausgeglichener Haushalt. Die Gesellschaft ist am Ende des Geschäftsjahres liquide.



## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurden höhere Umsatzerlöse erzielt als in den vergangenen Jahren. Die in 2022 vom Aufsichtsrat beschlossenen Erhöhungen der Entgelte für Umweltbildung griffen dabei ab dem 01.01.23. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um 320 T€ auf T€ 1.833 T€. Entsprechend der Besucherverteilung waren die Monate April, Juli, August und Oktober die umsatzstärksten. Nicht nur die Erlöse durch den Ticketverkauf, sondern auch die Erträge durch den Shop konnten erhöht werden, so dass letzterer für sich (als Sparte) mit einem positiven Jahresergebnis abschließt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen 2023 gegenüber 2022 mit 242 T€ (-126 T€) geringer aus. Den größten Anteil (77 %) bilden die Zuschüsse der Gesellschafter zum Verlustausgleich, die in 2023 geringer ausfallen als in 2022. Neben den Projektförderungen flossen Mittel durch erfolgreiche Beantragung des Kulturfonds Energie in das Unternehmen.

Die Gehälter stiegen nach TVöD (VKA) um 51 T€ in 2023 an, jedoch durch Personalentscheidungen der Geschäftsführung um etwa 107 T€ weniger als für 2023 prognostiziert/geplant.

Die Materialaufwendungen sind im Gegensatz zum Vorjahr um 18 T€ gestiegen. Höhere Kosten bei Betriebsmitteln und Chemikalien, Verbrauchsmaterial für den Tierbestand, Wareneinkauf und Shop waren zu verzeichnen.

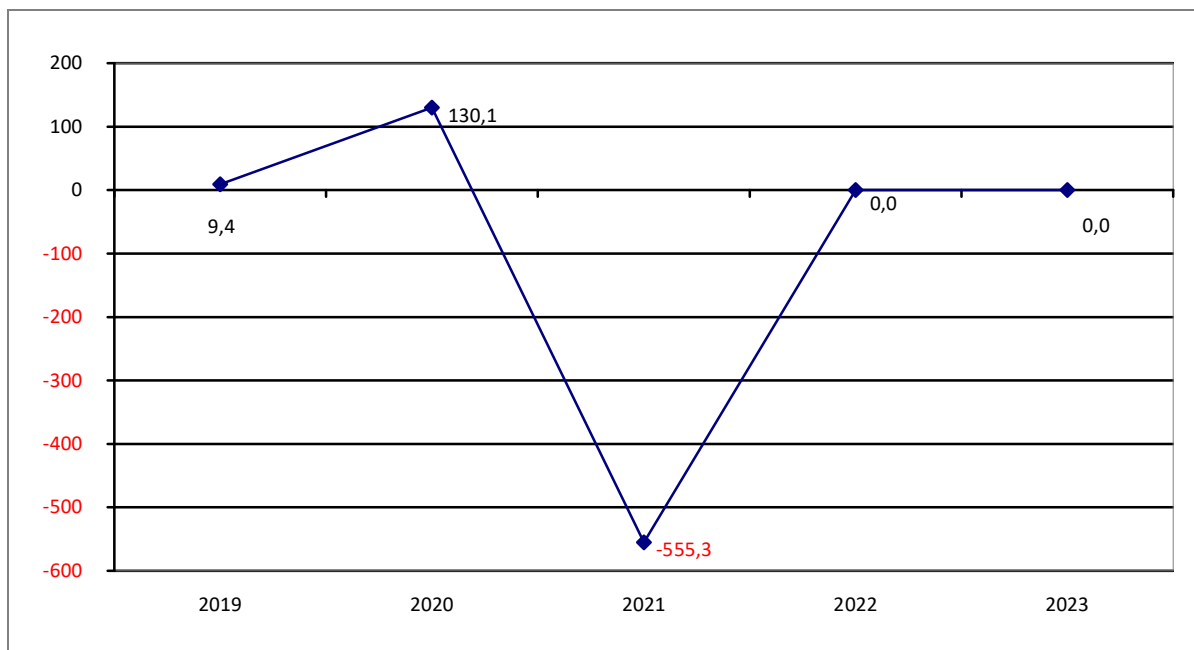
Die Gehälter stiegen nach TVöD (VKA) um 51 T€ in 2023 an, jedoch durch Personalentscheidungen der Geschäftsführung um etwa 107 T€ weniger als für 2023 prognostiziert/geplant.

Die Materialaufwendungen sind im Gegensatz zum Vorjahr um 18 T€ gestiegen. Höhere Kosten bei Betriebsmitteln und Chemikalien, Verbrauchsmaterial für den Tierbestand, Wareneinkauf und Shop waren zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen gegenüber 2022 um 127 T€ an. Trotz deutlicher Einsparungen der Verbräuche pausen sich Preiserhöhungen auf dem Energiesektor mit steigenden Energiekosten durch (Erhöhung um 40 T€). Deutlich angestiegen sind die Werbekosten von 62 T€ in 2022 auf 90 T€ sowie die Kosten für Reparatur und Instandhaltungen, Fremdleistungen/Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten (Vorbereitung Änderung Gesellschaftsvertrag, Zuwendungsrecht), Geldtransfer und Betriebsbedarf. Es wurde ein neuer Satz Berufsbekleidung für die Mitarbeiter angeschafft.

Die Rückstellungen für Instandsetzungen an Dach und Fach werden entsprechend des Betreibervertrages weiter in Höhe von 5 % der jährlichen Umsatzerlöse gebildet. Durch die Gesellschafter wird der sich aus Erträgen gegenüber Aufwendungen ergebende Jahresfehlbetrag in Form von Zuschüssen (je zu 50 %) ausgeglichen, so dass sich ein neutrales Jahresergebnis 2023 ergibt. In 2023 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag vorbereitet, der in 2024 durch die Gebietskörperschaften als Satzung beschlossen wurde. Darin enthalten ist eine Finanzierungsregelung bezüglich der Gesellschafterzuschüsse, die einen Festbetrag vorsieht, mit Laufzeit über drei Jahre für den regulären Betrieb. Eine Anpassung des Festbetrages kann nach drei Jahren, ab 2027 erfolgen. Sollten sich in der Zwischenzeit jedoch von der Gesellschaft nicht zu vertretende Ereignisse und negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Besucherzahlen ergeben, können Nachträge beantragt werden. Der aktuell angesetzte Festbetrag beträgt jährlich 458.000 €

Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)



### Vermögens- und Finanzlage

Die liquiden Mittel bilden in Höhe von 1.323 T€ (1.003 T€ in 2022), die sich vor allem aus den Bankguthaben ergeben, die größte Position der Aktivseite der Bilanz per 31.12.2023.

Auf der Passivseite der Bilanz sind die sonstigen Rückstellungen mit 833 T€ ein bedeutender Bilanzposten. Der Zuwachs gegenüber 749 T€ in 2022 erklärt sich vornehmlich durch die 5 %igen Rückstellungsbildungen entsprechend der höheren Umsatzerlöse in 2023 laut Betreibervertrag, reduziert um Auflösungen durch Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Gesellschafterzuschüsse fließen über die GuV-Rechnung in das Eigenkapital. Die bilanzielle Eigenkapitalquote sinkt gegenüber dem Vorjahr (29,46 %) um 5,12 % auf 24,34 %. Unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt die Eigenkapitalquote 27,75 %. Bei gleichgebliebenem Eigenkapital von 2022 zu 2023 ist dies auf ein höheres Fremdkapital, d.h., höhere Rückstellungsbildungen für Instandhaltungen an Dach und Fach (5 % von den gestiegenen Umsatzerlösen, siehe Betreibervertrag) sowie höheren Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern durch tatsächlich geringen Zuschussbedarfs aufgrund der besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr gegenüber Wirtschaftsplan zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote sinkt unter der vom Grundwerk (nach Maßgabe EigVO M-V) empfohlene Eigenkapitalquote von 30 % und ist dabei als stichtagbezogene Quote anzusehen.

### Ausblick

Das Müritzeum ist mit seinen 148.000 Besuchern im Jahr 2023 wieder eine der bedeutendsten touristischen Einrichtungen in Mecklenburg-Vorpommern. Als integratives NaturErlebnisZentrum mit der größten Aquarienlandschaft für heimische Süßwasserarten, Naturkundeausstellung und Naturhistorischen Landessammlungen, als touristisches Welcome Center und außerschulisches Umweltbildungszentrum und Lern- sowie Veranstaltungsort besitzt die Müritzeum gGmbH eine komplexe und wenig vergleichbare Infrastruktur. Diese bildet das architektonische und technische Grundgerüst, um den umfangreichen Zweck der Gesellschaft zur Förderung der Kultur sowie des Umwelt- und Naturschutzes in der Stadt Waren (Müritz) und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfüllen und muss aufwendig unterhalten werden. Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen zum Substanzerhalt aber auch zur Weiterentwicklung sind über die zukünftigen

Haushalte eingeplant. Als nur bedingt kalkulierbares Risiko gelten unerwartet auftretende Schäden, die bei der Besonderheit der Infrastruktur sofort kostenintensiv sein können. Die Unterhaltung eines Zucht- und Quarantäneaquariums ist grundlegend für die Betreibung einer der größten Aquarienlandschaften in Deutschland im Schaubereich des Müritzeums von Bedeutung. Nach in 2020 festgestellten baulichen Mängeln an der Herrenseebrücke in Waren (Müritz), unter der seit 1982 die Räumlichkeiten als Aquarium genutzt werden, wurden in 2022/2023 von Seiten des städtischen Bauamtes Auflagen für eine Weiterbetreibung vorgegeben, die Baumaßnahmen nach sich ziehen. Im Laufe des Jahres 2023 wurden entsprechende Angebote für Sanierung und Investitionen eingeholt, so dass Maßnahmen in 2024 beauftragt und zum Teil bereits umgesetzt wurden. Zumindest mittelfristig können die aquaristischen Arbeiten nun unter der Herrenseebrücke fortgesetzt werden. Die Umsetzung des Gesellschaftszwecks und Unterhaltung der Infrastruktur kann in hoher Quantität und Qualität nur durch einen ausreichenden und qualifizierten Personalstamm sowie entsprechende finanzielle Mittel erfolgen. Neben der technischen Unterhaltung ist der Personalaufwand im Unternehmen der größte Posten. Vor allem die tariflich festgesetzten Steigerungen werden auch in den kommenden Jahren das Unternehmen belasten. Durch die tarifgebundenen Regelungen und entsprechenden Entwicklungsstufen werden diese, aber auch durch die Ergebnisse der regelmäßigen Tarifverhandlungen, weiterhin steigen. Die bedeutendste Größe zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sind die Umsatzerlöse durch Ticketverkauf. Auswertungen der Besucherherkunft ergaben, dass der Großteil der Gäste im Müritzeum nicht aus Mecklenburg-Vorpommern stammt. Die Abhängigkeit vom Fremdenverkehr und dessen Schwankungen in der Besucherzahl in der Region ist sehr groß, was ein großes Risiko bzw. Unsicherheit in der wirtschaftlichen Entwicklung und Planung birgt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass langanhaltende Witterungsverläufe mit „schönem“, d.h. warmen, sonnigen Abschnitten beispielsweise in 2018 zu geringeren Besucherzahlen führen. Die Erlössituation bzw. deren Prognose gestaltet sich somit im Müritzeum grundsätzlich schwierig. Dazu können unvorhergesehene und sofort auftretende technische Mängel an der Infrastruktur sehr kostenintensiv sein, obgleich bei Personal und sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine stete Steigung absehbar sind. Decken die Zuschüsse der Gesellschafter etwaige Verluste im Jahresergebnis, ergeben sich keine bestandsgefährdenden Risiken. Um diese zu minimieren, müssen große Anstrengungen unternommen werden die Umsatzerlöse zu stabilisieren und ggf. auszubauen und die zugrundeliegenden Besucher auf dem hart umkämpften Tourismusmarkt in der Region zu bewegen, die Einrichtung zu besuchen. Die Aufmerksamkeit der Kunden muss durch ein breites und in Teilen, wo sinnvoll und leistbar, gezieltes Marketing permanent hochgehalten werden. Dabei wird unterschieden in Marketing-Maßnahmen vor Ort in Waren (Müritz), in regionale Maßnahmen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und angrenzende Gebiete Mecklenburg-Vorpommerns und Nordbrandenburg sowie überregionale Werbung. Da letztere sehr kostenintensiv ist, ist man hier auf die Unterstützung des Landestourismusverbandes sowie der regionalen Tourismusverbände angewiesen. Es gilt darüber hinaus, sich weiter zu vernetzen und Kontakte zu regionalen Touristikern zu knüpfen, u.a. bei Messen und ähnlichen Veranstaltungen, weiterhin Printmedien sowie Fernseh und Radio zu nutzen und daneben die Online-Auftritte des Müritzeums weiterzuentwickeln bzw. auch deren Reichweite zu erhöhen. In den letzten 2 Jahren wurde sukzessive mehr in lokale und regionale Marketingmaßnahmen investiert, mit dem Ziel, den Grad der Abhängigkeit vom Fremdenverkehr etwas zu minimieren. Dies soll auch weitergeführt werden. Auswertungen werden in den kommenden Jahren zeigen, ob diese Maßnahmen greifen. Der leichte Anstieg der Besucher aus M-V in 2023 kann vorerst aufgrund der geringen Vergleichsbasis nur als Indiz gelten. Das Schaffen von naturkundlichem Wissen, welches in Ausstellungen, in der Umweltbildung, bei Veranstaltungen und über die Öffentlichkeitsarbeit bzw. das Marketing genutzt wird, ist wesentlicher Bestandteil der wissenschaftlichen Arbeit der Kuratoren/Präparatoren im Fachbereich der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern im Müritzeum. Dabei gilt es, bewährte Angebote für die Kunden zu pflegen sowie neue Formate in hoher Qualität zu entwickeln. Um deren Wert in Umsatzerlöse zu überführen, wurden in 2022 vom Aufsichtsrat bereits Preisanhebungen u.a. für Umweltbildungsveranstaltungen beschlossen, die ab 01.01.23 erfolgten. Der Haupteintrittspreis blieb, vor dem Hintergrund der Inflation und Energiekrise bislang unberührt. In 2023 wurden jedoch

weitere Preisanpassungen durch den Aufsichtsrat beschlossen, die in 2024 zum Tragen kommen werden. Diese betriebswirtschaftlich notwendigen Erhöhungen müssen jedoch auch von den Besuchern akzeptiert und verträglich angenommen werden, um keinen negativen Effekt mit ggf. fernbleibenden Gästen zu bewirken. Steigende Energiekosten als Grund gelten dabei nur bedingt. Die Einführung neuer Preise sollte dabei an neue Attraktionen und/oder an einen besseren Service bzw. Auftritt geknüpft sein. In 2024 erfolgt dies entsprechend Beschluss des Aufsichtsrates nach Abschluss der Neugestaltung des Foyers (inkl.) Frontoffice/Shops/Seminarraum und des Weiteren in Kombination der national bedeutenden multimedialen Sonderausstellung: Facettenreiche Insekten. Der Umbau des Foyers ist Teil des Projektes zur Modernisierung und Erweiterung des Müritzeums. Um auch die Dauerausstellung weiter zu entwickeln, fanden in 2023 und zu Beginn 2024 in intensiver Zusammenarbeit mit einem Generalplaner die Vorplanungen zu weiterführenden Maßnahmen, wie die Erneuerung der großen Aquarienlandschaft, des Bereiches „Zeitreise“ sowie neuer komplexer Medienbespielungen für Forum und Ballonraum statt. Ziel ist es, durch deren Umsetzung in den kommenden 2-3 Jahren nachhaltige Akzente zur Attraktivitätssteigerung der Einrichtung zu erzielen. Aus eigener finanzieller Kraft wäre die Müritzeum gGmbH nicht in der Lage ein derartiges Projektvolumen zu bewältigen. Hierbei ist das Müritzeum auf starke Partner und Drittmittel angewiesen. Bedeutend ist dabei das Projekt „Erweiterung und Modernisierung des Müritzeums“, welches zu 90 % vom Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern getragen wird sowie von einem jeweils hälftigen (5 %) Eigenanteil der Gesellschafter, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und der Stadt Waren (Müritz).

#### **Entwicklung nach Ende des Geschäftsjahres 2023:**

Von Anfang Januar bis Ende März besuchten 9 % mehr Gäste das Müritzeum als im gleichen Vorjahreszeitraum. Kumuliert übertreffen die Besucherzahlen auch die Vorpandemiejahre 2018 und 2019. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass in 2024 der Ostersonntag sowie die Ferienwoche vor Ostern, welche jedes Jahr eine sehr besucherstarke Woche darstellt, in den März fiel. Anfang April werden die Umbauarbeiten im Foyer beginnen. Trotz des Bestrebens die geänderte Wegeführung bestmöglich zu beschildern, ist davon auszugehen, dass einige Besucher den „Ersatzeingang“ nicht finden und fernbleiben werden.

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

- Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. um Besucher im Land der Tausend Seen zu akquirieren. Die Müritzeum gGmbH bringt sich in Werbemaßnahmen ein und unterstützt insbesondere die Pressearbeit des Verbandes, beteiligt sich an Print- und Online-Kampagnen;
- Bewerbung des Müritzeums durch aktive Presse- und Medienarbeit, insbesondere mit verschiedenen Fernsehsendern, aber auch mit freien Journalisten (Zeitschriften/ Blogs/ Reiseführer); besonders im Bereich Social Media werden hier neue Akzente gesetzt bzw. soll eine höhere Reichweite erzeugt werden;
- Neuausrichtung des regionalen Marketings aufgrund einer gezielteren Analyse von raumbezogenen Besucherdaten (Postleitzahlen) und daraufhin Erschließung des Binnenmarktes in M-V;
- Umsetzung der Fördermaßnahmen und Weiterentwicklung der Dauerausstellung u.a. Aquarienlandschaft und Ausstellungsbereich Zeitreise, mit dem Ziel die anerkannte Marktpräsenz des Müritzeums in Besucherzahlen zu wandeln;
- Durchführung einer großen Wanderausstellung in Zusammenarbeit mit dem Museumsverbund der Nord- und Ostseeregion (NOR e.V.), gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zum Thema: Facettenreiche Insekten – Vielfalt, Gefährdung, Schutz, die in 2024 im Müritzeum zu sehen ist. Zur Ausstellung wird es einen im Shop verkaufbaren Begleitband geben, an dem seitens des

Müritzeums mitgearbeitet wurde. Das Müritzeum wird in Ausstellung und Buch als Marke somit bundesweit sichtbar;

- Wechselnde, interessante Sonderausstellungen im eigenen Haus, besonders aus dem Fundus der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern sowie in Zusammenarbeit mit regionalen und nationalen Partnern, die das Ausstellungsangebot ergänzen. Derzeit ist ein Ganzjahres-Programm 2025 mit verschiedenen Veranstaltungen an verschiedenen Orten im Land zum 100.Todestag des ersten Landesgeologen und Forschers Prof. Geinitz sowie zu 150 Jahre Eiszeittheorie mit Sonderausstellung im Müritzeum in Zusammenarbeit mit dem Geowissenschaftlichen Verein Neubrandenburg e.V. und dem Landesamt für Umwelt, Geologie, Naturschutz M-V in Planung bzw. Vorbereitung;
- Weiterführung des durch Drittmittel der Norddeutschen Stiftung für Umwelt und Entwicklung unterstützen Forschungs- und Umweltbildungsprojektes: „Lebensraum grünes Dach – Forschung, Bildung, Schutz der Biodiversität in der Stadt (Förderperiode 2023-2025). Hierbei sollen unter Mithilfe von Citizen Scientists und Schülerinnen und Schülern wissenschaftliche Daten als Grundlage einer auf dem Dach des Hauptgebäudes angedachten neuen Dauerausstellung als neue Ausstellungsattraktion erhoben werden;
- Umsetzung umfangreicher Marketingmaßnahmen mit dem Netzwerk Naturerlebniszentren, sechs weiteren Leuchttürmen der Erlebnistürme der Erlebniswelten in Mecklenburg-Vorpommern und den Nationalen Naturlandschaften unter dem Dach des Tourismusverbands Mecklenburg-Vorpommern, z.B. in den verschiedenen Print- und Onlineprodukten des Tourismusverbands Mecklenburg-Vorpommern e.V., online auf naturaffinen und Familien-Portalen;
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung LK MSE bzw. anderen Museen in dem Format MuSeenplatte, d.h. mit einem gemeinsamen Werbe- und Rabattsystem;
- Ständige Entwicklung attraktiver Angebote/Formate seitens der Umweltbildung sowie deren inhaltliche Aktualisierung u.a. durch die wissenschaftliche Erschließung der Naturhistorischen Landessammlungen für Mecklenburg-Vorpommern im Müritzeum;
- Kostenreduzierungen durch Energieeinsparungen; u.a. durch sukzessive Umstellung der Beleuchtung auf LED;
- Effektivere Gestaltung des Warenwirtschaftssystem im Shop, d.h. Lagerbestände optimieren, Anzahl der Artikel erhöhen.

---

## Risiken

Das Müritzeum hat keine nichtnotwendigen Geschäftsbereiche. Weitere Einnahmequellen sind durch den Shop und die Vermietung der Gastronomieflächen erschlossen. Der Shop schließt das Jahr 2023 mit einem positiven Spartenergebnis ab. Durch die Umgestaltung des Shops im Foyer in 2024 sowie dabei neu geschaffene größere Fläche der Warenpräsentation können mehr Produkte und sämtliche Produkte ansprechender platziert werden. Der Shop, so die Hoffnung, wird nachhaltig kundenfreundlicher. In der Gastronomie ist mit Jahreswechsel 2023/2024 ein neuer Betreiber eingestiegen. Die Alt Waren GmbH ging mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Müritzeum gGmbH in die Untervermietung des bisherigen Betreibers, der Fischerei Müritz-Plau GmbH. Das inhaberbetriebene Alt Waren bietet als Warener Traditionsunternehmen seinen und Müritzeums-Gästen ein vielseitiges Angebot an regionaler Küche.

**Bilanzen der Jahre 2019 - 2023 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	221,3	245,9	214,0	239,9	220,5
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	36,7	36,1	43,0	24,2	19,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	30,0	80,2	253,1	57,0	39,7
Schecks, Kassenbestand	822,6	1.007,8	841,0	1.003,3	1.323,3
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4,0	6,7	4,6	8,5	10,7
	<b>1.114,6</b>	<b>1.376,7</b>	<b>1.355,7</b>	<b>1.332,8</b>	<b>1.613,6</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Kapitalrücklage	-	-	461,0	461,0	461,0
Gewinnrücklagen	169,8	169,8	169,8	169,8	169,8
Gewinnvortrag	152,7	162,1	292,3	-263,1	-263,1
Jahresgewinn/-verlust	9,4	130,1	-555,3	-	-
	<b>356,9</b>	<b>487,0</b>	<b>392,7</b>	<b>392,7</b>	<b>392,2</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	69,9	85,9	75,7	65,4	55,2
<b>C. Rückstellungen</b>	639,9	614,7	684,1	748,6	833,0
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	48,0	189,1	203,2	126,1	332,8
	<b>1.114,6</b>	<b>1.376,7</b>	<b>1.355,7</b>	<b>1.332,8</b>	<b>1.613,6</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€

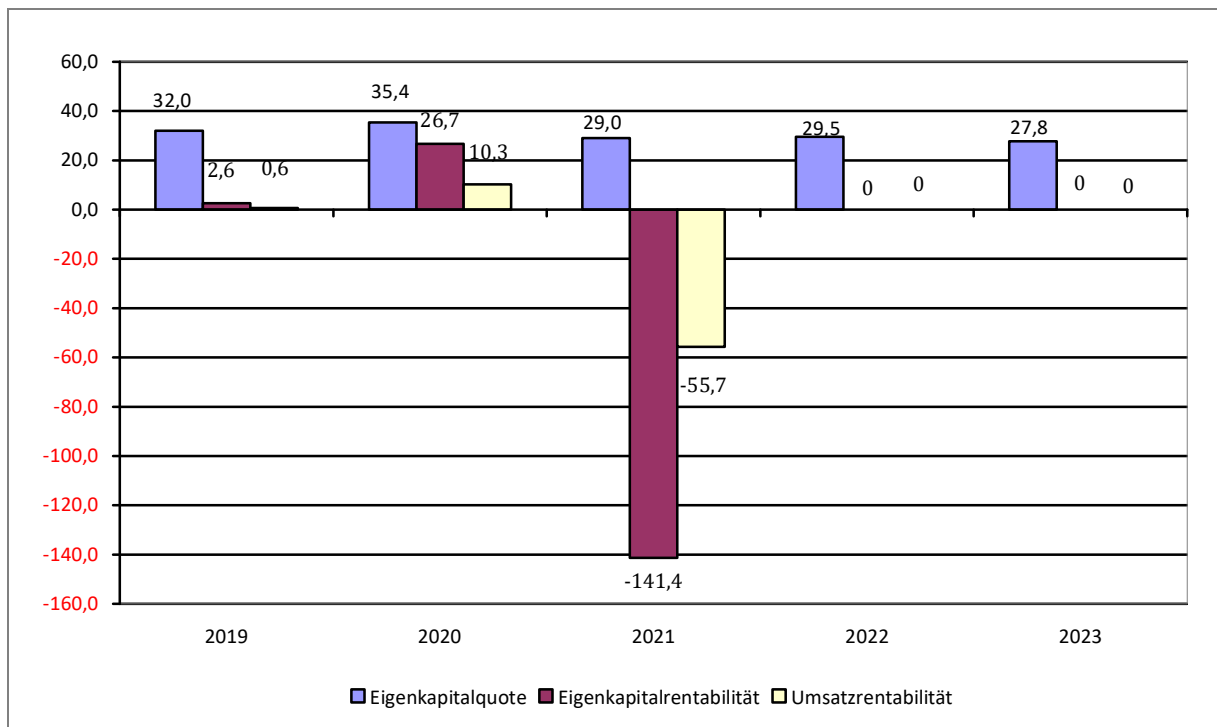
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	1.512,4	1.269,4	997,0	1.513,0	1.833,3
2. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	8,2	9,3	10,2	10,2	10,2
3. Sonstige betriebliche Erträge	62,5	162,8	53,9	357,8	232,5
4. Materialaufwand	114,6	91,5	73,7	124,0	141,7
5. Personalaufwand	844,2	646,6	951,5	1.183,8	1.235,1
6. Abschreibungen	39,7	37,7	42,2	51,6	57,1
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	573,2	533,6	547,6	524,2	651,3
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	0,1	0,1	2,8	9,5
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,8	1,8	1,4	-	-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,1	-	-	-	-
11. Sonstige Steuern	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4
<b>Jahresüberschuss/Jahresverlust</b>	<b>9,4</b>	<b>130,1</b>	<b>-555,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	32,0	35,4	29,0	29,5	27,8
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	2,6	26,7	-141,4	-	-
3. Umsatzrentabilität (in %)	0,6	10,3	-55,7	-	-
4. Liquidität 1. Grades (in %)	120,0	125,0	94,8	114,6	113,5
5. Liquidität 2. Grades (in %)	125,0	136,0	123,9	121,1	116,9
6. Liquidität 3. Grades (in %)	130,0	141,0	128,7	124,9	118,6
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	112	222	-388	240	358
7.2. aus Investitionstätigkeit	-14	-37	-10	-78	-38
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-	-	231	0	0

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)**



Zum 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität 1. Grades** 113,5 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v 116,9 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 118,6 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Müritzeum gGmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 nahm um 320 T€ zu.

Die Gesellschaft war auf Zuschüsse der Gesellschafter angewiesen.



## 5. Lebenshilfswerk Waren gGmbH

## Kontaktdaten

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



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Frau Anke Koth

## Gesellschafter

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

## Anteil am Stammkapital

53,16 % =	14.460,00 €
23,52 % =	6.396,00 €
23,32 % =	<u>6.344,00 €</u>
	<u>27.200,00 €</u>

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat.

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Lebenshilfswerk Waren gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.11120000 - Stammkapital

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
BRB Revision und Beratung KG  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	Bezüglich der Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.				

## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	185	187	181	187	199
Auszubildende	-	-	-	-	-

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, das zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die gesundheitliche und soziale Betreuung gehört.

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019-2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Kindergarten „Lütt Matten“</b>					
Betreute Kinder (im Jahresdurchschnitt)	114,67	114,33	109,42	111,67	111,00
<b>Kindergarten „Buntes Leben“</b>					
Betreute Kinder (im Jahresdurchschnitt)	95,75	95,00	96,67	98,08	97,58
<b>Fördergruppe Gievitzer Straße</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	11,92	10,83	12,75	13,00	12,83
<b>Tagesförderstätte Neustrelitz</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	6,00	6,33	6,67	7,50	8,0
<b>Fördergruppe Teschenberg</b>					
Betreute Personen (im Jahresdurchschnitt)	10,00	10,0	10,67	10,83	10,42

### Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Lebenshilfswerk Waren gGmbH in den Jahren 2019 - 2023

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

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Die Gesellschaft betreibt Einrichtungen und Dienste der Behindertenhilfe, insbesondere Werk- und Wohnstätten, ambulante Dienste, Kindertagesstätten, sowie alle Maßnahmen und Einrichtungen, die eine wirksame Lebenshilfe für geistig, seelisch und körperlich behinderte Menschen sowie psychisch kranke Menschen bedeuten. Sie ist eine anerkannte Werkstatt für behinderte Menschen im Sinne des § 219 i. V. m. § 225 SGB IX (§ 136 i. V. m. § 142 SGB IX).

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Umstrukturierung des Berufsbildungsbereiches zum „Haus der Bildung“ abgeschlossen werden. Mit dem neuen Konzept wird eine hochwertigere Berufsausbildung der Teilnehmer angestrebt. Im ersten Jahr der beruflichen Bildung (Eingangsverfahren) werden die Teilnehmer durch die Bildungsbegleiter in den neu eingerichteten Arbeitsbereichen im „Haus der Bildung“ betreut, welche das gesamte Leistungsspektrum der Werkstattbereiche abbilden. Zusätzlich erfolgt die fachtheoretische Unterweisung im Rahmen eines festen Stundenplanes. Erst im zweiten Jahr der beruflichen Bildung erfolgt dann die Vertiefung der erworbenen Kompetenzen in den verschiedenen Werkstattbereichen der Lebenshilfswerk Waren gGmbH in Form von Praktika. Im Jahr 2023 fanden in vielen Bereichen der Lebenshilfswerk Waren gGmbH umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen und Investitionen an Gebäuden und Grundstücken statt. So wurden die Kellerräume in der Gievitzer Straße 1 umfangreich saniert, wodurch die Umkleidesituation für die Mitarbeiter deutlich verbessert werden konnte. Außerdem wurde ein Teil der Fenster durch neue Alu-Fenster ersetzt. Zudem wurde das Treppengeländer im gesamten Gebäude erneuert und es wurden neue Handläufe angebracht. Der Veranstaltungsraum im Dachgeschoss der Gievitzer Straße

1 wurde umgebaut. Es entstanden großzügige Räumlichkeiten für die Näherei, die Kerzenmanufaktur und den Montagebereich des Berufsbildungsbereiches.

Die Parkfläche in der Gievitzer Straße 1a, welche bisher von der Stadt Waren gepachtet wurde, wurde in 2023 käuflich erworben.

Die Grundstücke in der Gievitzer Straße 20 bis 22 sowie in der Gievitzer Straße 24 wurden komplett neugestaltet. Es entstanden neue Parkplätze, die Beleuchtung wurde erneuert und das entstandene Areal wurde frisch bepflanzt. Der Zaun auf dem Grundstück in der Gievitzer Straße 24 zum angrenzenden Nachbargrundstück wurde erneuert.

Für beide Werkstattleiter wurde in 2023 jeweils ein neuer Pkw erworben. Ebenso wurde für den Fahrdienst ein neuer Transporter angeschafft.

Der Bereich Kerzenmanufaktur wurde mit einem neuen Wachsschmelzgerät und zwei neuen Kastenwerkbänken ausgestattet.

Die Tischlerei erhielt einen neuen Schleiftisch mit Absauganschluss und einen höhenverstellbaren Arbeitstisch.

In der Gärtnerei Schwenzin wurde der Heizungskeller neu verputzt. Das große Gewächshaus wurde repariert und mit neuem Schattiergewebe ausgestattet. Für die Gärtnerei Schwenzin wurde ein neuer Dieselgenerator zur Notstromabsicherung angeschafft. Außerdem erhielt die Gärtnerei in Schwenzin eine neue Bodenfräse mit diversen Anbauteilen.

Für den Landschaftspflegehof Müritzhof wurde ein neuer Rasentraktor angeschafft. Zudem wurden Teile des Weidezaunes erneuert. Die in 2022 begonnenen Pflasterarbeiten konnten in 2023 abgeschlossen werden. Der Müllplatz wurde ebenfalls neu gepflastert und mittels Stabmattenzaun eingehaust. Die Neuinstallation und Inbetriebnahme der Hackschnitzelheizung konnten in 2023 abgeschlossen werden. Das Erdgeschoss des Nebengebäudes wurde umfangreich saniert. So wurden zusätzliche Sanitärräume geschaffen und der ehemalige Gastraum wurde umgestaltet. Zur besseren Präsentation der Werkstattprodukte erfolgte die Aufstellung eines großen Verkaufsregals im Gastraum.

Für den John Deere Frontmäher, welcher in der Landschaftsgärtnerei genutzt wird, wurde eine neue Multifunktionssaugdüse erworben. Zudem wurden ein neuer Akku-Rasenmäher und zwei leistungsstarke Aufsitzmäher beschafft. Außerdem wurde in zwei neue Transporter investiert. Im Schaugarten am Tiefwareensee wurde eine neue Bewässerungsanlage installiert. Außerdem erfolgte die Reparatur der Schattierung im Gewächshaus.

Um den zu Betreuenden im Bereich der Montage in der Gievitzer Straße 88a mehr Platz für den Aufenthalt in den Pausen auf dem Hinterhof zu schaffen, begann in 2023 die Neugestaltung des Areals.

Dazu wurde das komplette Gelände ausgekoffert und zum angrenzenden Nachbargrundstück entstand eine Stützmauer. Zudem wurden Steinkörbe zur Böschungssicherung aufgestellt. Auf dem Parkplatz vor dem Montagebereich der Gievitzer Straße 88a erfolgten weitere Bepflanzungen sowie die Inbetriebnahme der Bewässerungsanlage. Zudem wurde eine neue Laderampe errichtet und neu gepflastert.

Die ehemaligen Räumlichkeiten der Kantine in der Gievitzer Straße 88a wurden renoviert und zum neuen Werkstattladen umgestaltet. Die Eröffnung des neuen Standortes ist für Mai 2024 geplant.

Der Laden in der Kirchenstraße wurde zum 30.06.2023 geschlossen.

Im Hotel am Tiefwareensee erfolgte die Installation einer neuen Sprech- und Brandmeldeanlage. Außerdem wurde ein neuer Personenaufzug im Hauptgebäude des Hotels eingebaut. In der Villa des Hotels wurde die Zentralsauganlage erneuert und es wurden kleinere Reparaturen und Renovierungsarbeiten in den Zimmern und Bädern in der Villa durchgeführt.

Im gesamten Treppenhaus im Hotel fanden Sanierungsarbeiten statt sowie die Verlegung von neuem Teppichboden. Außerdem erfolgte die Anschaffung eines neuen Gewerbekühlschranks, eines Mixgerätes, einer Panorama-Kühlvitrine, eines Backwarentiefkühlschranks, eines Gas-Hockerkochers und eines Kühltresens.

Der Hauswirtschaftsbereich im Kindergarten „Lütt Matten“ erhielt eine neue Hauben-Spülmaschine mit Ablauftisch. Der Krippenbereich bekam eine moderne Wickelkombination mit Aufgang und Schränken für den Wickelbedarf. Außerdem wurden die Toiletten in der Krippe durch altersgerechte

Baby- und Kindertoiletten ersetzt. Das Fundament und die Unterkonstruktion der Terrasse im Bereich der Krippe wurde vorbereitet. Die Verlegung der WPC-Terrassendielen ist ins Frühjahr 2024 verlegt worden.

Die Fassade des Kindergartens „Buntes Leben“ bekam einen frischen Anstrich. Auf dem Spielplatz wurde die Rohrumbauung fertiggestellt und um eine Edelstahlrutsche erweitert. Das Büro der Kindergartenleiterin erhielt neue Möbel. Der Glasfaseranschluss wurde in Betrieb genommen und die Installation des WLANs zur Nutzung der Tablets in allen Räumlichkeiten konnte abgeschlossen werden.

Für die Wohneinrichtung am Teschenberg wurde im Außenbereich eine großzügige Pergola errichtet. Die Bewohner erhielten zudem neu gefertigte Sitzgelegenheiten bestehend aus drei Sitzgarnituren sowie zwei zusätzlichen Bänken aus stabilem und witterungsbeständigem Douglasienholz. In den Zimmern der Bewohner erfolgte ein Austausch der Bodenbeläge und die Renovierung der Wände. Für die Bewohner der Wohneinrichtung auf dem Müritzhof wurde eine Antennenumsetzanlage installiert.

Die Fassade des Pavillons der Wohneinrichtung am Kietz wurde saniert. Außerdem wurde ein Bewohnerzimmer neu gestrichen und mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet. Für den Bereich Assistenz in der eigenen Wohnung wurde ein neuer Pkw angeschafft.

Auf dem Grundstück um die Sünnerbar erfolgten weitere Bepflanzungen und das automatische Bewässerungssystem konnte in Betrieb genommen werden. Durch weitere Pflasterarbeiten konnte zudem der vorhandene Müllplatz erweitert werden.

Die Großküche erhielt ein modernes, multifunktionales Gargerät, einen Elektro-Combi-Dämpfer, neue Tablettwagen und die Menüausschilderung in der Sünnerbar wurde installiert.

Für das Jahr 2023 wurden ein weiteres Mal für sämtliche Leistungstypen Übergangsvereinbarungen mit dem Leistungsträger vereinbart. Dazu wurde im Vergleich zur Vorjahresvergütung eine Steigerung um 2,3 % für Personalkosten inkl. Stufensteigerungen und 4,5 % für Sachkosten vereinbart.

Zum 01.01.2023 wurde die in der Gesellschafterversammlung vom 23.08.2022 beschlossene Tarifierungsanpassung, mit Stand 01.04.2022 - 31.12.2022 TVÖD VKA, mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 1,8 % umgesetzt. Die Absenkung der Wochenarbeitszeit von 40 Stunden auf 39,5 Stunden für eine Vollzeitkraft konnte aufgrund der Weiterführung der Übergangsvereinbarungen auch in 2023 nicht umgesetzt werden.

Zum 01.01.2023 hat Herr David Wülferling die Position des Werkstattleiters Finanzen sowie die Bereiche Müritzhof, die Gärtnerei in Schwenzin und die Bereichsleitung der Handwerkertruppe übernommen. Die Verwaltungsleitung wurde mit Wirkung zum 01.01.2023 an Frau Andrea Scharnowski übertragen.

Die anhaltende Inflation belastet die deutsche Wirtschaft nach wie vor, was auch in 2023 zu erheblichen Preissteigerungen in allen Lebensbereichen führte.

Um die Auswirkungen der steigenden Inflation auszugleichen, wurden in 2023 über das Jahr verteilt insgesamt 1.550,00 € pro Vollzeitstelle als Inflationsausgleichsprämie steuerfrei an die Fachkräfte ausgezahlt.

Insgesamt war das Jahr 2023 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die betrieblichen Erträge (ohne Zinserträge) beliefen sich auf 16.640 T€, das entspricht einer Steigerung um 835 T€ (5,29 %) gegenüber dem Vorjahr.

Die Werkstatteerlöse konnten um 20,39 % auf 3.347 T€ gesteigert werden.

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss 2023 beträgt 774,4 T€. Der Bilanzgewinn beläuft sich nach Bildung der Rücklagen auf 0 €.

## Ertragslage

Die Erträge aus den Leistungsentgelten, den Erlösen der Kindergärten, den Erstattungen der SV-Beiträge für Betreute sowie den übrigen Erlösen sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % auf 12.611 T€ angestiegen.

Für den Bereich der Leistungsentgelte können folgende Aussagen getätigt werden:

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

Die Erlöse im Kindergarten „Lütt Matten“ sind im Regelbereich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 82,5 T€ gestiegen. Grund für den Anstieg sind Mehreinnahmen aus der Neuverhandlung des Regelkostensatzes in Höhe von 75,8 T€. Obwohl die Belegung etwas geringer ausfiel als in 2022 konnten aufgrund einer höheren Belegung von Ganztagsplätzen zudem Mehreinnahmen in Höhe von 2,0 T€ erzielt werden. Im Bereich der anteiligen Berechnung konnten außerdem 4,7 T€ mehr erwirtschaftet werden. Besuchten in 2022 durchschnittlich 111,67 Kinder den Kindergarten, waren es in 2023 durchschnittlich 111,00 Kinder.

Im Bereich der Einzelbetreuung und im integrativen Bereich sind in 2023 die Erlöse um 15,7 T€ gesunken. Erhielten in 2022 im Durchschnitt 2,7 Kinder eine Einzelbetreuung, so waren es in 2023 nur 1,7 Kinder. Somit wurden im Bereich der Einzelbetreuung 38,9 T€ weniger erwirtschaftet als im Vorjahr. Im integrativen Bereich wurden durch die Erhöhung des Kostensatzes zum 01.01.2023 von 39,74 € auf 40,82 € Mehreinnahmen in Höhe von 8,9 T€ erzielt. Durch eine Erhöhung der Belegung der integrativen Plätze von 21,42 Kinder in 2022 auf 22,58 Kinder in 2023 wurden 17,3 T€ mehr Einnahmen für die Betreuung integrativer Kinder erzielt.

Das Bundesprogramm „Sprachkita“ wurde zum 01.07.2023 durch das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Bund übernommen. Insgesamt erhielt der Kindergarten, wie im Vorjahr, Zuschüsse für 12 Monate in Höhe von insgesamt 25,0 T€.

Über die Landesfinanzierung für Alltagshilfen erhielt der Kindergarten „Lütt Matten“ in 2023 einen Personalkostenzuschuss in Höhe von 2 T€.

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

Die Erlöse im Kindergarten „Buntes Leben“ sind im Regelbereich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 83,2 T€ gestiegen. Grund für die Steigerung sind zum einen Mehreinnahmen in Höhe von 71,6 T€ aus der Neuverhandlung der Kostensätze. Obwohl die Belegung etwas geringer ausfiel als in 2022 konnten aufgrund einer höheren Belegung von Ganztagsplätzen zudem Mehreinnahmen in Höhe von 11,2 T€ erzielt werden. Für die anteilige Betreuung wurden zudem 0,4 T€ mehr erzielt als im Vorjahr.

Die Belegung betrug in 2023 im Jahresdurchschnitt 97,58 Kinder, in 2022 besuchten durchschnittlich 98,08 Kinder den Regelbereich des Kindergartens.

Im integrativen Bereich und im Bereich der Einzelbetreuungen sind die Erlöse im Vergleich zu 2022 in 2023 um 43,5 T€ gestiegen. Hierauf entfallen 29,6 T€ an Mehreinnahmen auf den Bereich der Einzelintegrationen. Im Jahr 2023 wurde ein Kind im Rahmen einer Einzelintegration von Januar bis August betreut. In 2022 wurde für einen Zeitraum von vier Monaten ein Kind in Form einer Einzelintegration betreut. In 2023 wurden im integrativen Bereich 13,9 T€ mehr Erlöse realisiert als in 2022. 7,1 T€ Mehreinnahmen wurden durch die Erhöhung des Kostensatzes generiert. Durch eine leichte Steigerung der Belegung konnten in 2023 3,7 T€ mehr erzielt werden als in 2022. Außerdem wurden im integrativen Bereich in 2023 für die anteilige Betreuung 3,1 T€ mehr erzielt als im Vorjahr. In 2023 wurden im Durchschnitt 17,92 integrative Kinder betreut, in 2022 waren es noch 17,67 integrative Kinder.

- **Frühförderung:**

Die Erlöse der mobilen Frühförderung sind in 2023 um 17,2 T€ gestiegen. Davon resultieren 4,9 T€ der Mehreinnahmen aus der Kostensatzanpassung. Durch den Anstieg an Fachleistungsstunden konnten 12,3 T€ mehr erzielt werden. (2023 = 1.963,0 FLSt.; 2022 = 1.835,0 FLSt.)

- **Fördergruppe Gievitzer Straße:**

Die durchschnittliche Belegung lag in 2023 bei 12,83 Betreuten. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Belegung um 0,17 Betreute. 2022 wurden 13,0 Personen betreut. Die Betreuungserlöse erhöhten sich um 4,1 T€.

- **Fördergruppe Neustrelitz:**

Die durchschnittliche Auslastung erhöhte sich auf 8,0 Betreute. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,5 Betreute. Die Betreuungserlöse stiegen im Vergleichszeitraum um 17,4 T€ an.

- **Fördergruppe Teschenberg:**

Die durchschnittliche Auslastung in 2023 betrug 10,42 Betreute. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Belegung um 0,41 Betreute. Die Betreuungserlöse verringerten sich um 4,5 T€.

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

Durchschnittlich wurden 39,33 Personen im Rahmen einer Assistenzleistung in der eigenen Wohnung betreut. 2022 wurden durchschnittlich 41,92 Personen betreut. Die Erlöse verringerten sich im Vergleich zu 2022 um 26,3 T€.

- **Essengeld Arbeitsbereich Werkstatt:**

Im Jahr 2023 wurden im Arbeitsbereich der Werkstatt 144,5 T€ für Essengelder vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 10,4 T€. In 2022 betragen die Erlöse für Essengelder 134,1 T€.

- **Essengeld Berufsbildungsbereich:**

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhten sich die Erlöse für das Essen im Berufsbildungsbereich um 2,1 T€. Als Grund ist die Zunahme der durchschnittlichen Auslastung im Berufsbildungsbereich, um durchschnittlich 1,2 Teilnehmer, anzuführen.

- **Essengeld Fördergruppen:**

Insgesamt wurden 23,2 T€ im Jahr 2023 im Leistungsbereich der Fördergruppen für die Teilnahme an der Mittagsverpflegung eingenommen.

- **Essengeld Wohneinrichtungen:**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Essengelderlöse um 4,6 T€ gesteigert werden. In 2023 wurden 83,4 T€ eingenommen, in 2022 waren es 78,8 T€.



- **Betreuungskosten behinderte Mitarbeiter:**

Die Betreuungskosten (Erträge aus Vergütungssätzen für den Arbeitsbereich, den Berufsbildungsbereich und die Wohneinrichtungen) erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 140 T€ auf 5.933 T€.

Folgende Sachverhalte erklären diese Veränderung:

Im Jahr 2023 sind die Belegungszahlen im Berufsbildungsbereich (BBB) durchschnittlich um 1,17 Teilnehmer (TN) gestiegen. Die Belegung betrug 23,92 TN, im Vorjahr waren es 22,75 TN (2014 = 23,58 TN, 2015 = 20,50 TN, 2016 = 20,00 TN, 2017 = 13,83 TN, 2018 = 15,75 TN, 2019 = 18,25 TN, 2020 = 14,50 TN, 2021 = 18,25 TN). Die Einnahmen des BBB erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 59,2 T€.

Im Arbeitsbereich dagegen sank die Anzahl der Mitarbeiter von 258,25 im Jahr 2022 auf 255,75 Mitarbeiter im Jahr 2023. Es wurden im Vergleich zum Vorjahr 94,3 T€ mehr vereinnahmt. Die Einnahmen für die Betreuung der Bewohner in der Wohneinrichtung am Teschenberg verringerte sich in 2023 um 9,4 T€ auf 387,4 T€.

Die Erlöse der Wohneinrichtung auf dem Müritzhof verringerten sich von 325,6 T€ in 2022 um 15,3 T€ auf 310,3 T€ in 2023.

Für die Betreuung der Bewohner in der Wohneinrichtung am Kietz wurden 10,8 T€ mehr vereinnahmt als im Vorjahr. Die Erlöse in 2023 betragen 768,6 T€.

- **Unterkunft Wohneinrichtungen:**

Im Jahr 2023 betragen die Kosten der Unterkunft für die Wohneinrichtung Haus am Teschenberg 77,1 T€, für die Wohneinrichtung Müritzhof 57,4 T€ und für die Wohneinrichtung Haus am Kietz 160,5 T€. Insgesamt belaufen sich die Erlöse für die Unterkunft auf 295,0 T€.

- **Hauswirtschaft Wohneinrichtungen:**

Die Kosten für die Hauswirtschaft betragen 2023 insgesamt 85,3 T€ und setzen sich aus den Erlösen für das Haus am Teschenberg 22,3 T€, für die Wohneinrichtung Müritzhof 16,6 T€ und für die Wohneinrichtung Haus am Kietz 46,4 T€ zusammen.

- **Sozialversicherung Behinderte:**

Die Sozialversicherungsbeiträge erhöhten sich gegenüber 2022 um 68,5 T€.

- **Mieteinnahmen:**

Die Mieteinnahmen, einschließlich der Nebenkosten, sind in 2023 um 3,8 T€ gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

- **Werkstatterlöse:**

Die Werkstatterlöse, bereinigt um die Innenumsätze, sind um 20,39 % gestiegen und beliefen sich auf 3.347 T€. Im Vorjahr wurden Einnahmen von 2.780 T€ erwirtschaftet. Ein Großteil der Mehreinnahmen wurden durch die Kantine/Großküche in der Gievitzer Straße 88 c erzielt. Hier konnten Mehreinnahmen im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 496 T€ erzielt werden. Die Konditorei konnte ihre Erlöse um 56,6 T€ steigern. Weiterhin wurden im Hotel am Tiefwarensee Mehreinnahmen in Höhe von 38,3 T€ erzielt.

- **Sonstige betriebliche Erträge:**

Die sonstigen betriebliche Erträge (mit anderen aktivierten Eigenleistungen) haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 192,0 T€ verringert. So wurden in 2023 für durchgeführte Corona-Testungen 59,7 T€ über die Kassenärztliche Vereinigung abgerechnet. Im Vorjahr wurden 406,6 T€ abgerechnet. Außerdem wurden in 2022 für die Erstattung der Energiepreispauschale 133,8 T€ vereinnahmt, in 2023 gab es diese Erstattung nicht. Dementgegen stehen Einnahmen in Höhe von 306,4 T€, die aus der Ausbuchung der Verbindlichkeit gegenüber des Kostenträgers resultieren.

- **Gesamtaufwendungen (ohne Zinsaufwand):**

Die Gesamtaufwendungen (ohne Zinsaufwand) der Gesellschaft nahmen gegenüber 2022 um 1.117,1 T€ zu. Diese setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen:

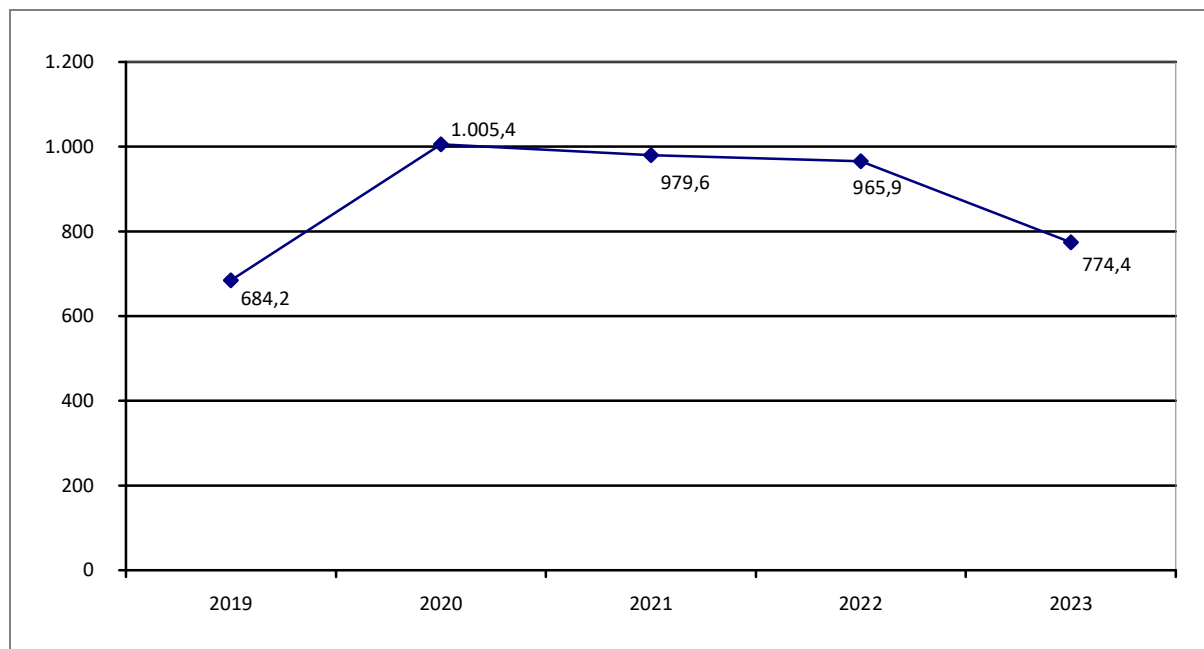
Die Personalkosten für Fachkräfte und Betreute erhöhten sich um 673,5 T€. Gründe für die Erhöhung sind die Tarifierpassung zum 01.01.23, vermehrte Neueinstellungen und die Zahlung von Inflationsausgleichsprämien. Die Abschreibungen verringerten sich um 18,2 T€. Der Wareneinsatz erhöhte sich um 278,1 T€. Grund hierfür sind die durch die anhaltende Inflation gestiegenen Einkaufspreise. Der übrige Materialaufwand erhöhte sich um 183,5 T€. Vorrangig resultiert die Erhöhung aus den deutlich gestiegenen Energiekosten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bestehend aus Raum- und Bewirtschaftungskosten, übrige Aufwendungen sowie Verwaltungskosten und Abgaben erhöhten sich um 0,2 T€.

- **Personal- und Sozialbereich:**

Der durchschnittliche Personalbestand ist im Jahr 2023 um 12 Fachkräfte auf 199 gegenüber dem Jahr 2022 angestiegen.

Die Personalkosten stiegen gegenüber 2022 um 7,94 %. Sie beliefen sich, ohne die Personalkosten für die Betreuten, auf 8.880,75 T€. Die Personalkosten für Betreute beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.654,3 T€.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)**



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2023 auf 20.444,3 T€. Gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum ist das eine Erhöhung um 166,4 T€.

Das Anlagevermögen beträgt 13.178,2 T€, zum Vorjahreszeitraum ist es um 301,1 T€ gesunken. Die Abschreibungen verringerten sich um 18,2 T€ auf 952,7 T€. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 664,2 T€ an Investitionen ins Anlagevermögen getätigt. Der größte Anteil der Zugänge betrifft die Neuanschaffung von fünf Fahrzeugen für insgesamt 114 T€, den Einbau des neuen Aufzugs im Hotel mit 73 T€, die Beräumungskosten des Grundstücks in der Gievitzer Str. 24 und die Herstellkosten der Parkflächen in Gievitzer Straße 20, 22 und 24 mit 77,5 T€ und die Hinterhofgestaltung in der Gievitzer Str. 88 a mit 57 T€.

Die Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken sowie beim Inventar beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 456,4 T€. Im Jahr 2022 wurden 389,5 T€ aufgewandt.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 464,8 T€ auf 7.260,3 T€. Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 6.180 T€ (Vorjahr 5.661 T€). Das Eigenkapital erhöhte sich um 774,4 T€ auf 16.671,0 T€. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 4,87 %. Der Anteil des Eigenkapitals zur Bilanzsumme beträgt 81,5 %. Die Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden um 147,7 T€ gegenüber 2022 gemindert. Sie belaufen sich zum 31.12.2023 auf 2.035,7 T€. Die Verbindlichkeiten verringerten sich um 418,4 T€ auf 1.225,4 T€.

Unter Beachtung des Vorsichtsprinzips wurde aufgrund von Überzahlungen des WfbM-Kostenträgers im Jahresabschluss 2020 eine Verbindlichkeit zzgl. möglicher Zinsen gebildet. Die Verbindlichkeit wurde erwartungsgemäß nicht vom Kostenträger in Anspruch genommen und verjährt somit zum 31.12.2023. Dementsprechend wurde die Verbindlichkeit zum 31.12.2023 ausgebucht.

Die Vermögens- und Finanzlage ist als gut zu bezeichnen.

---

## Ausblick

Um für die Mitarbeiter und Fachkräfte bessere Arbeitsbedingungen zu schaffen und den steigenden Kundenanforderungen gerecht zu werden, ist ab Ende 2024 der Umbau der Wäscherei in der Gievitzer Straße 1 geplant. Dazu werden die Räumlichkeiten der ehemaligen Großküche komplett neugestaltet und durch einen großzügigen Anbau ergänzt. So werden ausreichend große Räumlichkeiten geschaffen, um zukunftssichere Technik wie eine moderne Wäschemangel zu installieren. Die Prozesse und Arbeitsabläufe in der Wäscherei sollen so optimiert und vereinfacht werden.

Im Obergeschoss des Neuanbaus sowie im jetzigen Arbeitsbereich der Wäscherei werden Räumlichkeiten entstehen, die sowohl als Tagesgruppe als auch als Arbeitsbereich genutzt werden können. Sie ermöglichen, jederzeit auf veränderte Gegebenheiten reagieren zu können.

Für Mai 2024 ist die Neueröffnung des Werkstatt-Ladens geplant. Vorrangig sollen hier zukünftig in der WfbM hergestellte Produkte angeboten werden. Ebenso soll im Laden ein kleines Café seinen Platz finden, in welchem die Produkte der hauseigenen Konditorei angeboten werden.

Für das Jahr 2025 plant die gGmbH mit dem Beginn des Umbaus der Gievitzer Straße 24 im Rahmen eines Wohnprojektes.

Ohne die Entwicklung und die weiteren Auswirkungen der anhaltenden Inflation als auch der Neuverhandlung der Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen abschließend beurteilen zu können, geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 zum jetzigen Zeitpunkt von einem positiven Jahresergebnis (in einer Bandbreite bis zu 971 T€) aus.

## Risiken

Für die Lebenshilfswerk Waren gGmbH bestehen aktuell keine bestandsgefährdenden Risiken. Allerdings ergeben sich noch nicht absehbare Risiken hinsichtlich der neu zu vereinbarenden Vergütungen für alle Leistungen der Eingliederungshilfe ab 2025.

Bereits für das Jahr 2024 mussten zur Fristwahrung Schiedsstellenanträge gestellt werden, da aufgrund von fehlendem Personal im Leistungsbereich SGB VIII keine rechtzeitige Bearbeitung der eingereichten Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen durch den Leistungsträger erfolgen konnte. Für zukünftige Verhandlungen sind besonders im Bereich der Wohneinrichtungen Schwierigkeiten zu erwarten. Aufgrund der personenzentrierten und nicht wie gehabt einrichtungsbezogenen Refinanzierung der Kosten bleibt abzuwarten, inwieweit die tatsächlich entstandenen Aufwendungen abgedeckt werden können. Ebenso könnte die Abgrenzung von Zuständigkeiten zwischen Trägern der Eingliederungshilfe und der Pflege mögliche Vereinbarungsabschlüsse verzögern und so zu einem finanziellen Risiko werden.

Aus der anhaltenden Inflation und den damit einhergehenden massiven Preissteigerungen ergeben sich mögliche zukünftige Risiken. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese durch die anstehenden Vergütungsverhandlungen kompensiert werden können. Außerdem erschweren Verzögerungen in den Lieferketten die Beschaffung bestimmter Produkte und Materialien, was zu Verzögerungen bei Instandhaltungsarbeiten und Neubaumaßnahmen führt.

Der Fachkräftemangel, insbesondere in den Wohnbereichen und in den Kindergärten, ist weiterhin spürbar. Deshalb ist es wichtiger denn je, sich von Wettbewerbern abzuheben, um für zu besetzende Stellen entsprechendes Fachpersonal zu finden und zu halten. Mit guten Arbeitsbedingungen werden neben der räumlichen und sächlichen Ausstattung, durch die Zahlung von Zuschlägen sowie betrieblichen Zusatzleistungen Anreize geschaffen, um Personal zu binden. Immer mehr Bewerber sind nicht bereit dauerhaft im Schichtdienst oder an Sonn- und Feiertagen zu arbeiten. Außerdem entsprechen die Gehaltsvorstellungen der Bewerber nicht den durch den Leistungsträger finanzierten Einstufungen.

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

Ein weiteres Risiko könnte sich aus dem Ersatzneubau der Brücke B192 über die Deutsche Bahn AG in Waren (Müritz) ergeben. Die Bauarbeiten sollen vier Jahre andauern und werden zu starken Einschränkungen des Verkehrsflusses (stadteinwärts/stadtauswärts) führen. Neben einem zeit- und kostenaufwendigeren Behindertentransport, ist anzunehmen, dass sich der Ersatzneubau auf die Mittagsgäste in der Sünnerbar auswirken wird. Daher muss über eine adäquate Kompensation des noch nicht einzuschätzenden Besucherrückganges nachgedacht werden. Als Alternativen wären hier die Wiederaufnahme des Partyservices und/oder die Belieferung zusätzlicher Einrichtungen zu nennen.

Chancen ergeben sich aus dem zunehmenden Bedarf an Betreuungsplätzen in den Fördergruppen und in der individuellen Tagesbetreuung von WfbM-Mitarbeitern in „schwachen“ Gruppen. Eine breite Aufstellung und ein vielfältiges Angebot in allen Bereichen sind wichtiger denn je, um individuelle Bedarfe auch zukünftig umfassend abdecken zu können. Im Berufsbildungsbereich ist im Jahre 2023 die Auslastung um 1,17 auf 23,92 Teilnehmer angestiegen. Damit setzt sich der Trend fort, dass sich die rückläufige Auslastung erholt. Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken beschrieben, analysiert und bewertet. Für die Risikosteuerung sind Maßnahmen und Verantwortungen festgelegt. Zu den Risiken zählt u.a. auch der Verlust eines Großauftrages. Dieser wird im Schadensausmaß mit „mittel“ bewertet. Maßnahmen, um einem Verlust entgegenzuwirken, sind eine stetig hohe Qualität der erbrachten Leistung und die immerwährende Kommunikation mit dem Auftraggeber. Dies führt zu einer guten Kundenbindung.

Verantwortlich sind hier der Werkstattleiter und die Fachkräfte vor Ort. Darüber hinaus ist die gGmbH bestrebt, immer wieder neue Aufträge zu akquirieren. In einer Region, die weniger industriell geprägt ist, sind diese Aufträge jedoch weniger groß, sind handwerklicher Natur oder werden als Dienstleistung erbracht.

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

### Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€

Aktiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Anlagevermögen</b>	10.306,5	11.768,4	13.659,8	13.479,3	13.178,2
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	146,4	165,8	161,4	205,1	189,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	997,6	815,8	862,3	929,3	890,8
Schecks, Kassenbestand	5.035,0	5.781,2	4.805,1	5.661,1	6.180,1
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4,7	1,9	2,6	3,1	5,8
	<b>16.490,1</b>	<b>18.533,0</b>	<b>19.491,3</b>	<b>20.277,9</b>	<b>20.444,3</b>
Passiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2
Eigene Anteile	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Kapitalrücklage	515,7	515,7	515,7	515,7	515,7
Gewinnrücklagen	12.409,2	13.414,6	14.394,2	15.360,1	16.134,5
	<b>12.945,7</b>	<b>13.951,1</b>	<b>14.930,7</b>	<b>15.896,6</b>	<b>16.671,0</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	2.318,7	2.179,3	2.360,5	2.183,3	2.035,7
<b>C. Rückstellungen</b>	473,9	439,3	363,5	550,3	506,5
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	750,0	1.961,4	1.830,4	1.643,8	1.225,4
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1,8	1,8	6,2	3,8	5,7
	<b>16.490,1</b>	<b>18.533,0</b>	<b>19.491,3</b>	<b>20.277,9</b>	<b>20.444,3</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€

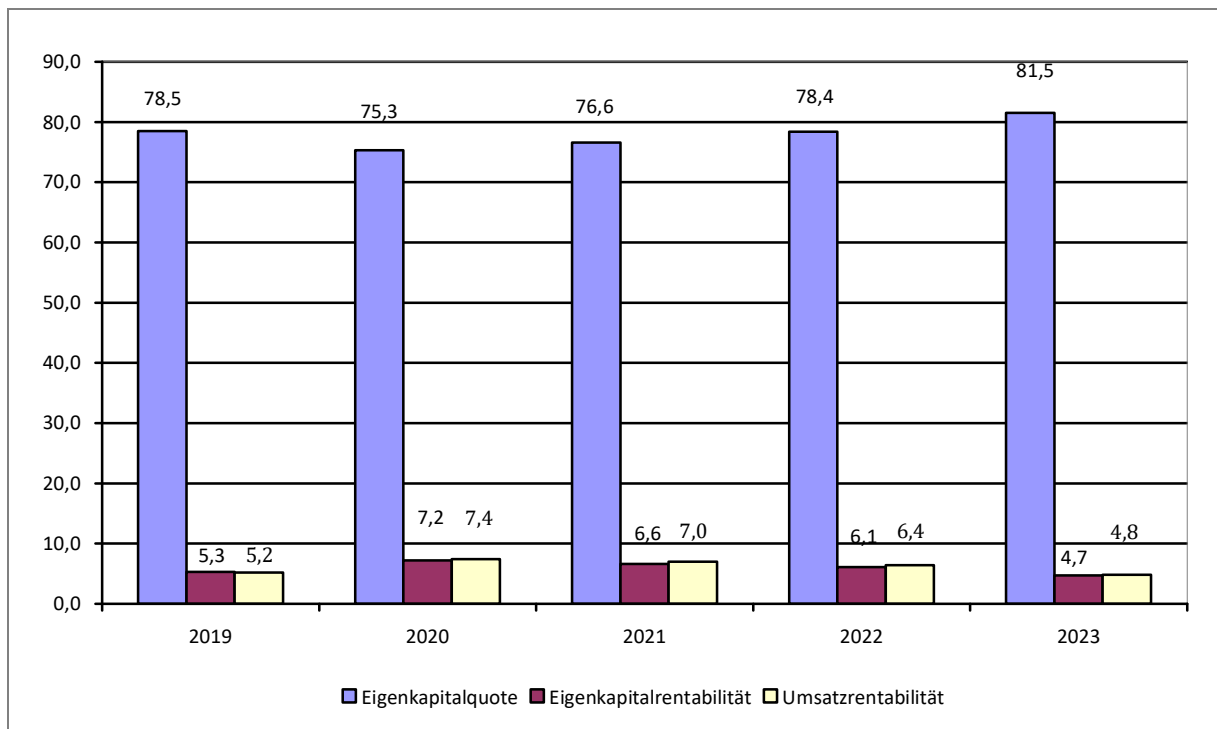
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	13.246,5	13.520,6	14.001,3	14.982,3	16.009,6
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	-	1,3	5,9	23,4	2,1
3. Sonstige betriebliche Erträge	228,3	272,7	497,8	798,8	628,2
4. Materialaufwand	1.359,8	1.129,7	1.346,0	1.568,3	2.029,9
5. Personalaufwand	9.778,5	9.850,5	10.372,9	10.861,6	11.535,0
6. Abschreibungen	708,1	686,7	705,7	970,8	952,7
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	930,9	1.094,8	1.076,9	1.407,0	1.407,2
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,3	-	-	-	78,3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9,8	20,9	21,3	28,8	16,2
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,5	0,5	0,5	-	-
11. Sonstige Steuern	3,3	6,1	2,1	2,1	2,6
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>684,2</b>	<b>1.005,4</b>	<b>979,6</b>	<b>965,9</b>	<b>774,4</b>
13. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	8,0	-	-	192,2	246,9
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	692,2	1.005,4	979,6	1.158,1	1.021,3
15. Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	78,5	75,3	76,6	78,4	81,5
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	5,3	7,2	6,6	6,1	4,7
3. Umsatzrentabilität (in %)	5,2	7,4	7,0	6,4	4,8
4. Liquidität 1. Grades (in %)	1.204,5	752,8	414,6	773,4	1.576,6
5. Liquidität 2. Grades (in %)	1.443,2	859,0	484,6	900,3	1.803,8
6. Liquidität 3. Grades (in %)	1.478,2	880,6	498,5	928,3	1.852,1
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	k. A.	1.992	1.812	k. A.	k. A.
7.2. aus Investitionstätigkeit	k. A.	-2.149.	-2.601	k. A.	k. A.
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	k. A.	903	-187	k. A.	k. A.

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)



Zum 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität 1. Grades** 1.576,6 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 1.803,8 %. Unter Einbeziehung der offenen Forderungen ergibt sich eine Liquidität 3. Grades von 1.852,1 %.

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

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



## Kontaktdaten

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



## Gründung

2017

## Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Förderung von

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

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

## Geschäftsführung

Herr Andreas Jadatz

## Gesellschafter

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

## Anteil am Stammkapital

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

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat

## Beteiligungen

keine

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der ÜAZ Waren gGmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

Keine Angaben

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

Produktkonto 626000.11120000 – Kapitaleinlage, Stammkapital

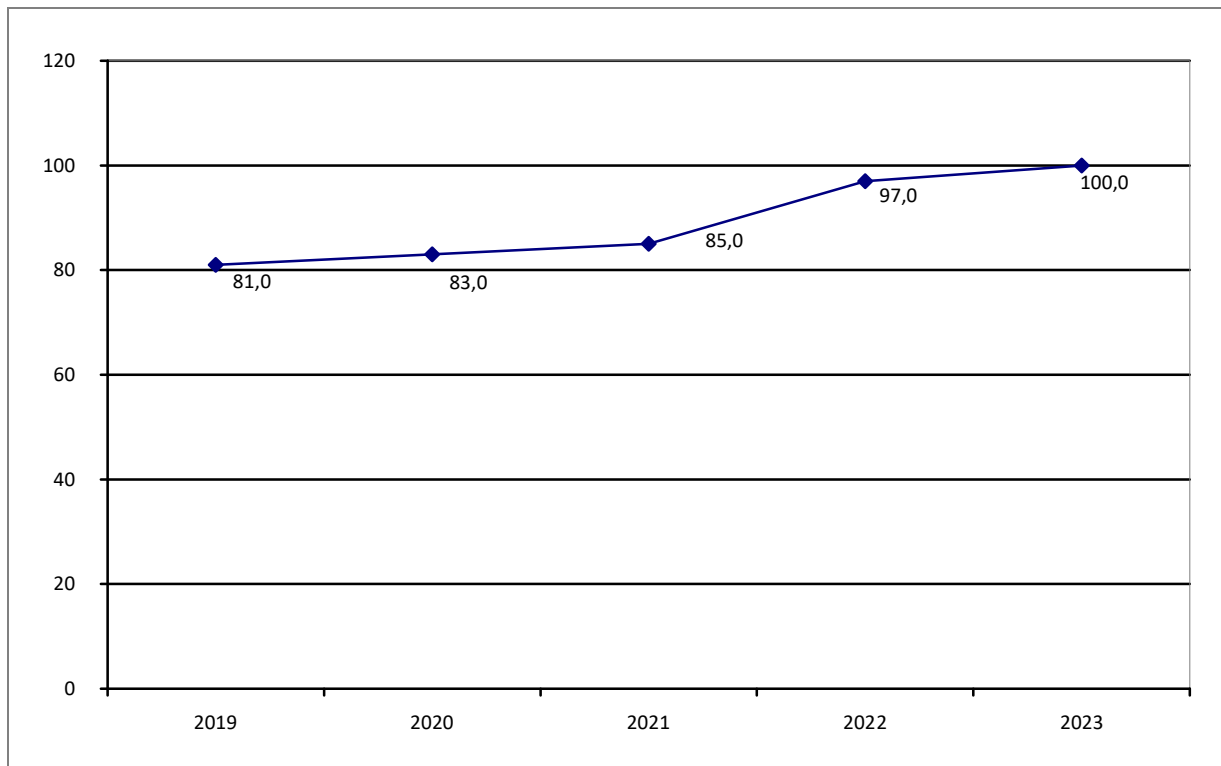
## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
Fidelis Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Gievitzer Straße 99  
17192 Waren (Müritz)  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	81,0	83,0	85,0	97,0	100,0

### Diagramm: Entwicklung Gesamtbezüge Geschäftsführung (in T€)



## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	43	36	33	32	30
Auszubildende	-	-	-	-	-

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

Im § 2 Abs. 2 der KV M-V heißt es, dass zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises u. a. die Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten öffentlichen Angebotes an Bildungseinrichtungen gehört.

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 - 2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Erlöse</b>					
aus Projekten	270,3	153,0	292,0	367,0	237,0
aus Fort- & Weiterbildung	744,2	698,0	675,0	706,1	782,0
aus Ausbildung/Berufsorientierung	765,8	627,0	507,0	465,2	538,0
aus Internat	353,8	282,0	300,0	393,7	397,0
aus Vermietung und Verpachtung	75,9	71,0	83,0	74,6	77
Erlöse Personalgestellung	-	-	-	-	12,0

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

Es liegen keine Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Überregionalen Ausbildungszentrum gGmbH vor.

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Das Jahr 2023 hat das ÜAZ und seine Kunden erneut vor große Herausforderungen gestellt. Hierfür waren maßgeblich der anhaltende Krieg in der Ukraine und die sehr hohe Inflation in Deutschland verantwortlich.

Das ÜAZ hat sich im Jahr 2023 an verschiedenen Ausschreibungen und Projekten beteiligt. Eine Ausschreibung der Arbeitsagentur zur Berufsvorbereitung (BVB) mit einer Maßnahmenlaufzeit bis 2026 konnte gewonnen werden. Eine Berufsvorbereitungsmaßnahme Reha in Bietergemeinschaft wurde bis August 2024 verlängert. Andere Maßnahmen und Projekte konnten in diesem Jahr ebenfalls verlängert werden bzw. neu starten.

Für 2024 sind weitere Beteiligungen an Ausschreibungen sowie Verlängerungsanträge für Projekte und Maßnahmen geplant.

Die Bundesagentur für Arbeit Neubrandenburg hat im Jahr 2023 in mehreren Gesprächen die positive und erfolgreiche Arbeit des ÜAZ hervorgehoben und schätzt die Gesellschaft als zuverlässigen Partner.

Dies gilt sowohl für die Teilnehmerzufriedenheit, die Zusammenarbeit mit dem Arbeitgeberservice und den Fachberatern der Teilnehmenden. Wesentliche Kennzahlen zur Bildungsleistung (Teilnehmerzahlen, Teilnehmerzufriedenheit, Teilnehmererfolg) werden im Verlauf der Bildungsmaßnahmen (z. B. Teilqualifizierung HOGA, DeinZ, FB Pflege und Gesundheit, BvB) mit den verantwortlichen Mitarbeitenden und Kooperationspartnern regelmäßig besprochen und ausgewertet. Das Feedback der Kunden und Auftraggeber erfolgt, je nach Maßnahme, im Maßnahmenverlauf oder spätestens nach Beendigung der Maßnahme.

Alle Bewertungen waren positiv.

Das ÜAZ ist ein Bildungsdienstleister mit einem breiten Leistungsspektrum in der Berufsorientierung, der Berufsvorbereitung sowie der beruflichen Aus- und Weiterbildung. Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist das ÜAZ engmaschig vernetzt. Zu den Kunden gehören regionale und überregionale Betriebe, die Agenturen für Arbeit, die Jobcenter, Verbände, verschiedene Institutionen, Städte und Gemeinden, allgemeinbildende Schulen und Berufliche Schulen. Die Kunden sind der Kern des regionalen Netzwerks, das die Gesellschaft kontinuierlich betreuen und ausbauen wird. Die permanente Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit den Akteuren des regionalen Ausbildungs- und Arbeitsmarktes ist ein wesentlicher Punkt der operativen Arbeit. Das ÜAZ verfügt insbesondere mit seiner materiell technischen Basis über ein Alleinstellungsmerkmal unter den Bildungsdienstleistern in der Mecklenburgischen Seenplatte.

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

In der Bildungszielplanung werden die Umsätze und Kosten auf Monatsbasis geplant. Durch ein betriebsinternes Controlling werden Umsatz, Kosten sowie Liquidität, monatlich analysiert und ausgewertet. Die Planwerte werden mit den Ist-Werten verglichen und ausgewertet. Bei Abweichungen vom Plan kann somit schnell reagiert werden und einer negativen Entwicklung des Ergebnisses ggf. entgegengewirkt werden.

Das ÜAZ hat das Ziel, in 2024 ein ausgeglichenes Betriebsergebnis zu erwirtschaften. Dieses stellt die gGmbH vor eine große Herausforderung. Insbesondere die Bundesdurchschnittskostensätze, die bei der Zertifizierung von Maßnahmen Anwendung finden, haben sich in den letzten Jahren nicht proportional zum Mindestlohn in der Weiterbildung entwickelt und widerspiegeln in keinem Fall die Entwicklung der Energie- sowie Materialkosten sowie der anhaltenden Inflation. Ganz im Gegenteil, so wurden die Bundesdurchschnittskosten (Kostensatz pro Teilnehmer und Stunde) in 2023 in mehreren Ausbildungsbereichen, beispielsweise im Rahmen der Schweißausbildung, sogar reduziert. Zertifizierungen in Kleingruppen oder über dem BDKS sind die Ausnahme. Dies liegt z. T. an langen Bearbeitungszeiten, hohen Kosten und einer mindestens vorgegebenen Gruppengröße von 6 bzw. 15 Teilnehmenden. Aufgrund des ländlichen Raumes, der z. T. minimal ausgeprägten Anbindung an den ÖPNV ist eine Gruppengröße von 15 Teilnehmenden die absolute Ausnahme. Die Personalkosten

sind neben den Energie- und Materialkosten die größte Kostenposition in Maßnahmen der Aus- und Weiterbildung.

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

Es erfolgte eine Veränderung der Arbeitsmarktpolitik bei den Arbeitsagenturen und Jobcentren in Richtung individueller, abschlussorientierter, betriebsnaher oder betrieblicher Angebote. Hierbei spielen insbesondere die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Produkte die entscheidende Rolle. Bei der Bewertung von Konzepten und der Vergabe von Ausschreibungen ist weiterhin, neben der Wirtschaftlichkeit des Angebotes, auch die Vermittlungs- und Abbruchquote aus Maßnahmen der vergangenen Jahre entscheidend. Das Aktivieren, Orientieren und Trainieren von Kunden der Arbeitsagenturen und Jobcentren steht nicht mehr im Vordergrund. Maßnahmen der Berufsvorbereitung und überbetrieblichen Ausbildung sind kaum noch Bestandteil von Ausschreibungen der Arbeitsagenturen und Jobcentren.

Der Ergebnisdruck für die Bildungsträger, der insbesondere durch die überproportionalen Erhöhungen im Mindestlohntarif der letzten Jahre begründet ist, wird weiter bestehen bleiben. Der gesetzliche Mindestlohn in der Weiterbildung stieg weiter. Lag dieser im Jahr 2015 noch bei 12,50 €/h, so stieg er 2023 auf 18,41 €/h.

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

Im Jahr 2023 erfolgten die geplanten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen in Höhe von 53 T€. Für die Instandhaltung der Gebäude wurden 79 T€ und für die Instandhaltung der Ausrüstung 29 T€ aufgewendet. Die Finanzierung sämtlicher Instandhaltungen und Investitionen erfolgte zu 100 % durch Eigenmittel.

In 2024 sind weitere Ersatzinvestitionen und Instandhaltungen im Internat notwendig. Im Zuge der Digitalisierung benötigt das Unternehmen einen neuen Server und Rechentechnik ca. 35.000 € sowie Maschinen und Technik zur Pflege der Außenanlagen.

Das ÜAZ verfügt über eine geordnete Vermögenslage. Die liquiden Mittel in 2023 sind annähernd gleichgeblieben. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten ist die Finanzlage 2023 als stabil und gesichert einzuschätzen. Dieses wurde unter anderem durch konsequente Kostenoptimierungen und Einsparungen sowie vorausschauendes Wirtschaften erreicht. In den kommenden Jahren wird es verstärkt darauf ankommen, mit den erzielten Erlösen die vorhandene Infrastruktur, Grundstücke mit den sich darauf befindlichen Bauten (Schulungsräume, Ausbildungshallen, Fachkabinette, Internatsgebäude) möglichst wirtschaftlich zu betreiben, um ausgeglichene Betriebsergebnisse zu sichern.

- **Umsatz- und Auftragsentwicklung**

Das ÜAZ konnte in 2023 die Übernachtungszahlen im Internat wieder auf das Niveau vor der Pandemie und der davorliegenden Jahre bringen. Das führt auch zu einer deutlichen Stabilisierung der Umsatzerlöse in diesem Bereich. Zur Entwicklung der Betriebskosten in 2024 kann zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherte Aussage getroffen werden. Fest steht jedoch, dass die Strom- und Gaspreise in 2023 deutlich gestiegen sind und in den Folgejahren mit weiteren Erhöhungen gerechnet werden muss. Eine Weitergabe an die Endverbraucher, sprich die Auszubildenden, wird nicht in voller Höhe möglich sein, da davon auszugehen ist, dass dann die Übernachtungszahlen erneut stark einbrechen werden.

Wie für viele andere Unternehmen war das Jahr 2023, bedingt durch den Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation in Deutschland und die damit verbundenen vielfältigen Unsicherheiten wie Energiekrise, abnehmende finanzielle Mittel der Unternehmen für die Aus- und Weiterbildung und der Auftraggeber wie Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit (sehr geringes Budget für Qualifizierung), auch für das ÜAZ ein besonders schwieriges Jahr.

Den überwiegenden Teil der Erlöse erzielte das ÜAZ aus Maßnahmen der Berufsfrühorientierung, aus Weiterbildungsmaßnahmen gemäß §§ 77 ff. SGB III, aus Erstausbildungsmaßnahmen im Verbund (Ausbildung von betrieblichen Lehrlingen) sowie durch die erfolgreiche Realisierung von Bundes- und Landesprojekten.

Weitere Einnahmenquellen sind Weiterbildungsmaßnahmen von Beschäftigten aus Unternehmen, welche anteilig durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit mittels Bildungsschecks gefördert werden. Ein relativ geringer Anteil der Erlöse wird durch die ungeforderte Fort- und Weiterbildung erzielt.

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

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

Das Unternehmen konnte die Auftragsausbildung (ehemals Verbundausbildung) mit den Unternehmen 2023 auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren fortführen. Die Anzahl der Unternehmen, für die die Auftragsausbildung durchgeführt wurde, ist um zwei im Metallbereich gestiegen. Da nicht alle Unternehmen ihre Ausbildungsplätze besetzen können, sind weitere Erhöhungen der Teilnehmerzahlen eher unwahrscheinlich. Die Betriebe, welche Auszubildende unter Vertrag haben, sind jedoch bereit, die Verweildauer im Rahmen der Auftragsausbildung in der gGmbH zu erhöhen und den Auszubildenden zusätzliche Bildungsangebote zu ermöglichen.

### **Ertragslage**

Die Gesellschaft vermietet in Waren (Müritz) seit 1997 Lehrwerkstätten und Ausbildungsräume zur Sicherstellung der überbetrieblichen Lehrunterweisungen für das Tischlerhandwerk an die Kreishandwerkerschaft Mecklenburgische Seenplatte. Ein Gespräch mit der Geschäftsführerin Frau Lange ergab, dass eine Mietsteigerung oder die notwendige Erhöhung der Betriebskosten zur Auflösung des Mietvertrages führen kann. Eine Auslastung der gemieteten Flächen ist aufgrund der stark rückläufigen Zahl der Auszubildenden in diesem Bereich nicht mehr gegeben.

Kostensteigerungen können nicht kompensiert werden. Weitere durch die Gesellschaft nicht genutzte Räume oder Gebäudeteile sind lang- und kurzfristig an Unternehmen aus der Region vermietet. Hier erfolgte eine Anpassung der Mieten im Jahr 2023.

In sehr geringem Umfang unterhält das ÜAZ einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, es erfolgt die Fertigung von Druckerzeugnissen sowie die Vermietung von Seminarräumen.

Ausgangspunkt der Wirtschaftsplanung für 2024 bilden der geprüfte Jahresabschluss 2022 und die aktuelle Geschäftsentwicklung im Jahr 2023. Eine Bereichsunterteilung existiert nicht.

Eine Abgrenzung zwischen Bildungsmaßnahmen im Rahmen der Aus- bzw. Weiterbildung erfolgt nicht, da die Übergänge in den Maßnahmen fließend sind und somit keine Unterteilung in reine Aus- bzw. Weiterbildung zulassen.

Die geplanten Umsatzerlöse basieren auf den Entwicklungstendenzen des letzten Jahres auf dem Aus- und Weiterbildungsmarkt sowie auf Prognosen der Arbeitsagentur und des Bildungsministeriums.

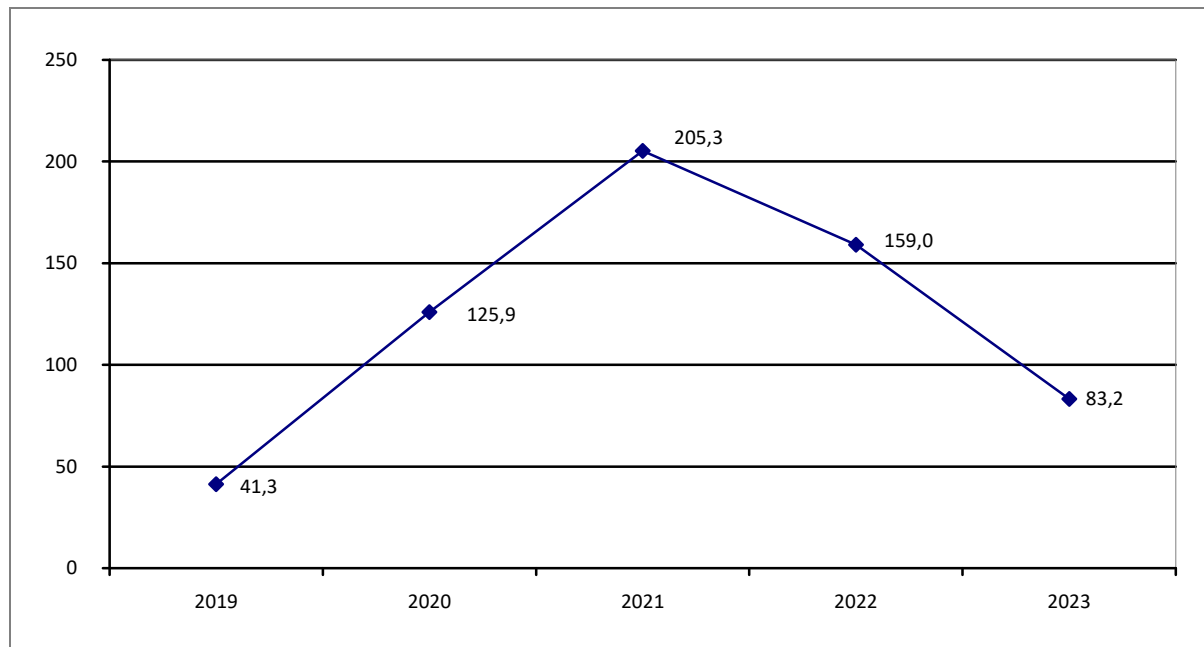
Es kann gegenwärtig keine gesicherte Aussage zur Entwicklung der Bereitstellung finanzieller Mittel durch Bund und Länder getroffen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die finanziellen Mittel in den nächsten Jahren für Aus- und Weiterbildung deutlich rückläufig sein werden.

Der Hauptteil der Kosten entfällt auf die Personalkosten, die Instandhaltung und Wartung der Gebäude und Anlagen, Abschreibungen und weiterhin werden auch die Energiekosten (Strom-, Gas- und Kraftstoffpreise) einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen. Wie hiermit umzugehen ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Es bleibt für die Gesellschaft nur zu hoffen, dass durch die Bundesregierung auch für Bildungsdienstleister Entlastungspakete bzw. Förderungen kommen werden, die bisher nicht in der Branche ge-griffen haben. Wie in den vorherigen Jahren werden sich die Personalkosten je Mitarbeiter im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöhen. Fest steht, dass der allgemein verbindliche Mindestlohn in der Weiterbildung von 2023 bis 2026 pro Jahr um mindestens 4 % steigt. Sollten weitere Steigerungen beschlossen werden, können diese durch laufende Maßnahmen nicht mehr ausgeglichen werden, da bei diesen Maßnahmen die Kostensätze und Laufzeiten vertraglich festgeschrieben sind.

Bei der beschlossenen Lohnsteigerung steigt der Mindestlohn in Weiterbildungsunternehmen in Stufe 2 (Niveau 6 DQR und höher) für pädagogisches Personal bei einer 39 Stundenwoche von 3.002,52 € in 2022 auf 3.537,27 € in 2026. Die Entwicklung der Personalkosten und die rückläufige Ertragslage wird für Bildungsträger in Mecklenburg-Vorpommern die größte Herausforderung in der Zukunft sein, die es zu meistern gilt, um am Markt bestehen zu können.

Die geplanten Aufwendungen beziehen sich in erster Linie auf die Durchführung der Berufsfrühorientierung und der Aus- und Weiterbildung sowie das zu unterhaltende Internat. Ein Großteil der Sachkosten entfällt dabei auf die Materialien, auf die Sanierung der Gebäude (Internat und den Hauptsitz Warendorfer Str. 18), die Instandhaltung der Ausrüstung sowie die Immobilien- und Grundstücksbewirtschaftung.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage des ÜAZ bleibt auch in 2023 stabil. Das Anlagevermögen umfasst einen Anteil von ca. 53 % der Bilanzsumme. Dieser wird im Wesentlichen durch Grundstücke und Gebäude getragen. Die Liquidität des ÜAZ war stabil und jederzeit gesichert. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 83 T€ auf 2.361 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 52,6 % in Bezug auf die Bilanzsumme. Ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse ergäbe sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 83,5 %. Die Verringerung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse resultiert aus der planmäßigen ertragswirksamen Auflösung entsprechend den

Abschreibungen auf die bezuschussten Anlagegüter. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungsleistungen weiter verringert.

Für die Finanzierung der Investition „Modernisierung des Internates Karl-Liebknecht-Straße“ besteht ein Darlehen bei der Müritz-Sparkasse in Waren (Müritz). Das Darlehen ist durch Bestellung von Grundschulden am betreffenden Objekt gesichert.

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

Trotz annähernd gleicher Erträge im Vergleich zum Vorjahr kann nach jetzigem Stand ein ausgeglichenes Betriebsergebnis in 2024 erzielt werden. Das ist insbesondere auf die Reduzierung der Kosten trotz der bereits vorher erwähnten Entwicklungen in den Kostenpositionen zurückzuführen. Ein Unsicherheitsfaktor hierbei ist die noch nicht vorliegende Jahresabrechnung für Strom, Heizung und Wasser für das Internat.

Die Zins- und Darlehenstilgung für den langfristigen Kredit wurden 2023 und werden auch in 2024 fristgerecht fortgeführt.

Das Darlehenskonto 601 000 5912 mit Vertrag vom 18.05.2009 wies ursprünglich einen Nominalbetrag von 766.000 € aus. Mit Stichtag 31.12.2023 beträgt der Kontostand 263.620,04 €.

---

## Ausblick

Die Marktposition des ÜAZ konnte 2023 gesichert werden. Dies ist u. a. auch auf die Fortführung der abschlussorientierten Bildungsmaßnahmen für die Hotel- und Gastgewerblichen Berufe und die weitere Marktbereinigung im Bildungssegment zurückzuführen.

Gemeinsam mit den Kunden wird die Gesellschaft ihr Dienstleistungsgeschäft bei den Teilqualifizierungen für Beschäftigte weiter fortführen. Online-Weiterbildungsangebote sind zu entwickeln bzw. sind hierzu Kooperationen mit anderen Trägern abzuschließen. So können auch Einzelteilnehmer erfolgreich weitergebildet werden. Um dauerhaft am Markt bestehen zu können, sind weiterhin Instandhaltungen an den Gebäuden und der Ausrüstung sowie Investitionen zu tätigen, um die Qualität der Angebote zu halten oder auszubauen. Hierfür wurden in 2023 entsprechende Mittel eingesetzt.

Das Kursangebot, insbesondere im gewerblichen Bereich, wird gut angenommen, jedoch sind Preisveränderungen am Markt kaum durchzusetzen. Der Mindestlohn in der Weiterbildung sowie weitere absehbare Tarifanpassungen stellen das Unternehmen zukünftig vor enorme Herausforderungen. Zukünftig darf sich nicht nur auf den Nachwuchs konzentriert werden. Es geht darum, unabhängig vom Alter so zu qualifizieren, dass die Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben. Dieser Umstand setzt zwingend auch ein Umdenken der Mitarbeiter sowie ihre Weiterbildung im Hinblick auf den methodisch-didaktischen Bereich unter Einbeziehung von neuen Medien voraus. Bei Ausschreibungen der Jobcenter und der Arbeitsagenturen sind auch weiterhin Bietergemeinschaften, wegen der in einem Los aufgenommenen unterschiedlichen Standorte bzw. der unterschiedlichen Berufsfelder, erforderlich. Das birgt angesichts der Marktlage für Bildungsträger die Gefahr in sich, dass Insolvenzen einzelner Mitglieder die Gesamtheit betreffen. Darüber hinaus besteht eine Abhängigkeit vom Umfang der Ausschreibungen und der Haushaltslage der Arbeitsagentur und den Jobcentern. Die geplanten Umsatzerlöse werden im Geschäftsjahr 2024 hauptsächlich durch Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch die Unterbringung von Auszubildenden im Internat realisiert.

---

## Risiken

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



Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€

Aktiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Anlagevermögen</b>	3.128,9	2.871,3	2.661,6	2.475,3	2.384,4
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	224,1	193,9	219,2	284,6	243,8
Schecks, Kassenbestand	1.272,5	1.465,9	1.683,2	1.830,6	1.847,2
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9,5	10,8	12,3	13,7	11,9
	<b>4.635,0</b>	<b>4.541,8</b>	<b>4.579,4</b>	<b>4.605,8</b>	<b>4.488,0</b>
Passiva					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Kapitalrücklagen	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5	1.090,5
Gewinnrücklagen	5.816,1	5.816,1	5.816,1	5.816,1	5.816,1
Verlustvortrag	-5.209,7	-5.168,5	-5.042,6	-4.837,2	-4.678,2
Jahresüberschuss	41,3	125,9	205,3	159,0	83,2
	<b>1.788,2</b>	<b>1.914,1</b>	<b>2.119,4</b>	<b>2.278,4</b>	<b>2.361,7</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	2.201,9	2.015,7	1.873,8	1.758,0	1.660,5
<b>C. Rückstellungen</b>	99,2	100,9	136,5	127,9	124,4
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	545,4	487,8	427,1	388,6	340,6
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,3	23,4	22,7	52,9	0,8
	<b>4.635,0</b>	<b>4.541,8</b>	<b>4.579,4</b>	<b>4.605,8</b>	<b>4.488,0</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€

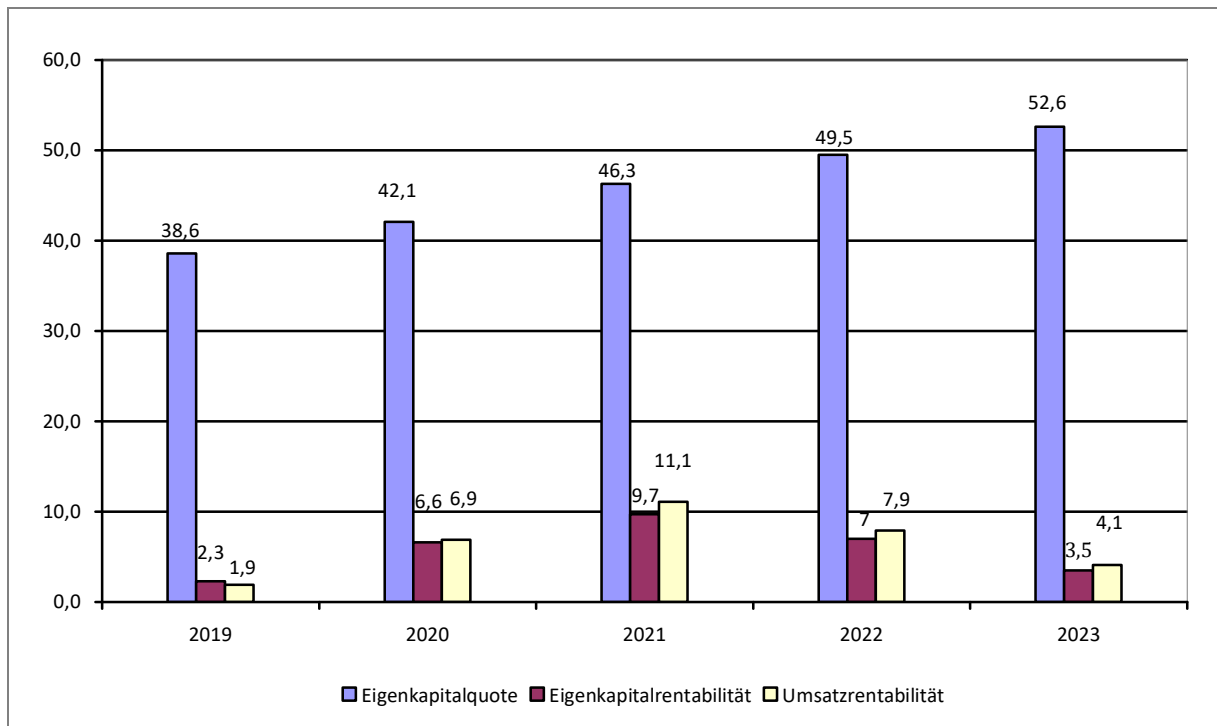
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	2.209,8	1.831,1	1.856,6	2.006,6	2.042,7
2. Sonstige betriebliche Erträge	326,6	331,1	234,8	181,2	162,4
3. Materialaufwand	107,7	88,0	77,7	93,3	79,1
4. Personalaufwand	1.442,8	1.242,2	1.127,1	1.209,7	1.260,8
5. Abschreibungen	374,0	259,8	212,0	200,2	145,4
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	556,2	434,7	460,7	516,5	628,4
7. Erträge aus Beteiligungen	5,7	-	-	-	-
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16,9	10,4	8,9	7,8	6,8
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,9	-	-1,6	-	-
10. Sonstige Steuern	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>41,3</b>	<b>125,9</b>	<b>205,3</b>	<b>159,0</b>	<b>83,2</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 -2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	38,6	42,1	46,3	49,5	52,6
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	2,3	6,6	9,7	7,0	3,5
3. Umsatzrentabilität (in %)	1,9	6,9	11,1	7,9	4,1
4. Liquidität 1. Grades (in %)	860,1	1.094,0	662,6	723,7	741,8
5. Liquidität 2. Grades (in %)	1.011,5	1.238,8	748,8	836,4	839,8
6. Liquidität 3. Grades (in %)	1.011,5	1.238,8	748,8	836,4	839,8
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	252	279	276	212	106
7.2. aus Investitionstätigkeit	20	-2	-6	-12	-37
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	-101	-84	-53	-52	-53

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)**



Zum 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 741,8 %. Das kurzfristige Fremdkapital ist vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 839,8 %. Da das Unternehmen keine Vorräte zu verzeichnen hat, bleibt auch die Liquidität 3. Grades bei 839,8 %.

Die Zahlungsfähigkeit der ÜAZ Waren gGmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt auf, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 nahm um 16 T€ zu.

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

# 1. Kommunalwind Nord GmbH

## Kontaktdaten

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

## Gründung

2013

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Herr Harald Jahnke

## Gesellschafter

Stadtwerke Prenzlau GmbH  
Stadtwerke Waren GmbH

## Anteil am Stammkapital

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

## Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat.

## Beteiligungen

Enertrag Windfeld Uckermark BO GmbH & Co. KG (Kommanditanteil)	781.765,47 €
GREE Güstow GmbH & Co. KG (Kommanditanteil)	552,5 €

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Kommunalwind Nord GmbH entnommen werden.

## Wichtige Verträge

Keine Angaben

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

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

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Berlin  
Chausseestraße 128/129  
10115 Berlin  
durchgeführt.

## Gesamtbezüge Geschäftsführung 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft kein Gehalt.				

## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	0	0	1	1	2

## Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Jedes Handeln der Kommune, auch das ihrer Unternehmen, muss von einem öffentlichen Zweck getragen sein (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V). Ein öffentlicher Zweck ist dann gegeben, wenn Lieferungen und Leistungen sachlich und räumlich im Wirkungskreis der Gemeinde liegen und mit ihnen die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde befriedigt werden.

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

### Leistungskennzahlen 2019 -2023

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

Mit dieser WEA wurden 8.467.249 kWh Strom in 2023 erzeugt. Dieser Strom wurde vollständig in das Netz der E.DIS AG eingespeist und verkauft (über Direktvermarkter). Eine Eigennutzung fand nicht statt. Weiterhin wurden 879.188,57 kWh aus Abschaltungen und Regelmaßnahmen (Redispatch) des Jahres 2023 vergütet. Rückwirkend für das Jahr 2022 wurden noch 52.075 kWh aus Regelmaßnahmen (Redispatch) nachvergütet.

Die KWN ist Eigentümerin von 4 PV-Anlagen:

1. PV-Anlage Wilsickow mit einer Leistung von 499,95 kWp: in 2023 wurden 429.032,84 kWh erzeugt und in das Netz der E.DIS AG eingespeist und vollständig verkauft.
2. PV Anlage Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH in Prenzlau mit einer Leistung von 296,96 kWp: Die PV-Anlage ist seit dem 26.06.2020 an die Verkehrsgesellschaft verpachtet.
3. PV-Anlage Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH in Templin mit einer Leistung von 61,2 kWp: Die PV-Anlage ist seit dem 08.07.2021 an die Verkehrsgesellschaft verpachtet.
4. PV-Anlage CPG Campingplatzgesellschaft mbH Prenzlau mit einer Leistung von 21,87 kWp: Die Anlage ist seit dem 04.09.2023 an die CPG Campingplatzgesellschaft mbH Prenzlau verpachtet.

## Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Kommunalwind Nord GmbH in den Jahren 2019 - 2023

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

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

## Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

Die Kommunalwind Nord GmbH mit Sitz in Prenzlau wurde am 07.03.2013 gegründet. Gesellschafter dieses Unternehmens sind jeweils zu 50 % die Stadtwerke Prenzlau GmbH und die Stadtwerke Waren GmbH.

Hierbei handelt es sich um äußerst solide und zu 100 % kommunale Stadtwerke.

Gegenstand der Kommunalwind Nord GmbH ist die Projektierung, die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus Wind und anderen erneuerbaren Energien. Davon ausgenommen sind Nearshore- und Offshore-Windkraftanlagen.

Zudem ist die Kommunalwind Nord GmbH berechtigt, Unternehmen mit einem gleichen oder verwandten Unternehmensgegenstand zu gründen, zu erwerben oder sich an ihnen zu beteiligen.

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

Im Februar 2020 konnte die erste eigene Anlage der Kommunalwind Nord vom Typ ENERCON E-115 mit einer Leistung von 3 MW in Wilsickow in Betrieb genommen werden.

Zum 01.07.2020 erwarb die Kommunalwind Nord GmbH Kommanditanteile an der GREE Güstow GmbH & Co. KG. Der Anteil der der Beteiligung beträgt 11,05 %.

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

Auf den Dächern der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft mbH in Prenzlau und Templin wurden jeweils eine PV Anlage mit einer Leistung von 296,96 kWp in Prenzlau und 61,20 kWp in Templin errichtet. Beide PV-Anlagen wurden zu einem festen Preis für 20 Jahre an die Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH verpachtet. Die Anlage in Prenzlau ging in 2020 in Betrieb, während die Anlage in Templin in 2021 in Betrieb genommen wurde. In 2022 sicherte die Kommunalwind Nord GmbH diverse Flächen zur Errichtung weiterer Wind- und PV-Anlagen. Im September 2023 wurde eine PV-Dach-Anlage auf dem Campingplatz in Prenzlau mit einer Leistung von 21,84 kW in Betrieb genommen. Diese Anlage wurde für 20 Jahre an die CPG Campingplatzgesellschaft mbH Prenzlau verpachtet. In 2024 soll eine weitere Anlage als Pachtmodell errichtet werden. Außerdem soll der Bau einer Freiflächen-PV-Anlage in Ballin erfolgen.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Kommunalwind Nord GmbH beträgt im Berichtsjahr 238,6 T€. Die Umsatzerlöse in Höhe von 856,7 T€ wurden hauptsächlich durch die am 12.03.2018 in Betrieb gegangene PV-Anlage und die am 26.02.2020 in Betrieb genommene Windenergieanlage in Wilsickow erzielt. Die für 2023 geplanten Umsatzerlöse konnten nicht erzielt werden, da die Errichtung und Inbetriebnahme einer PV-Freiflächenanlage in Ballin wegen der Verfehlung im Ausschreibungsverfahren nicht erfolgen konnte.

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 674,9 T€ liegen 283,4 T€ unter dem Planwert für das Geschäftsjahr. Die größten Kostenpositionen sind die Abschreibungen mit 328,6 T€ sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 142,8 T€. Diese setzen sich aus Pachtentgelten in



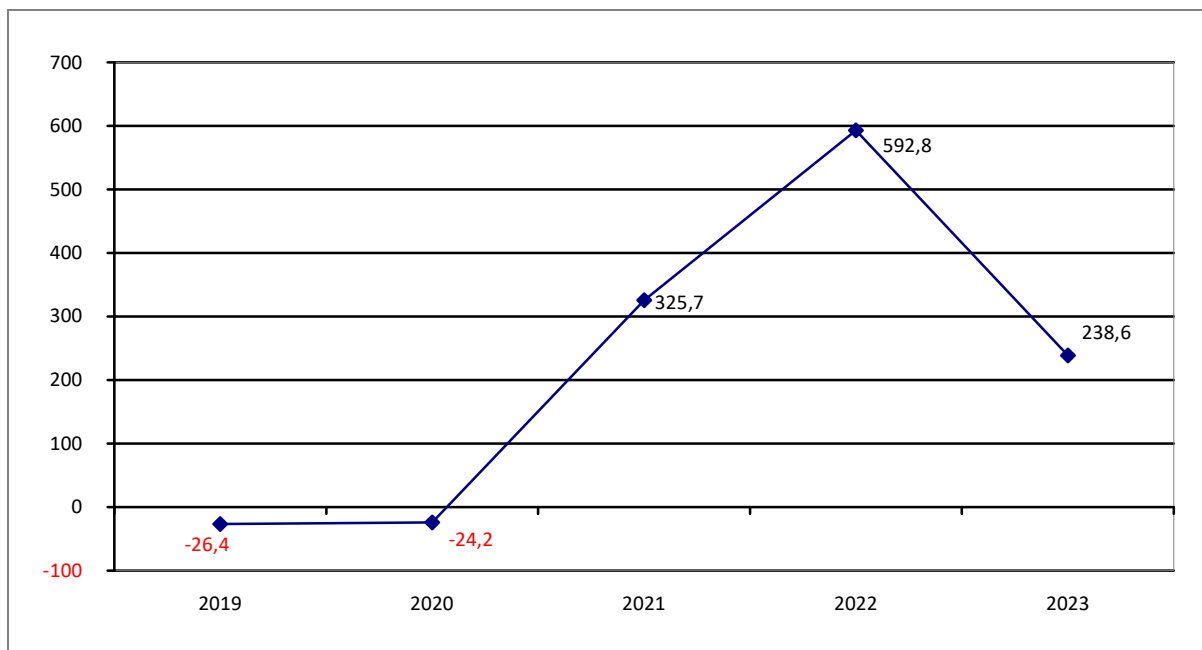
Höhe von 53,4 T€, Versicherungsbeiträgen von 10,0 T€ sowie Abschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von 12,0 T€ zusammen.

Auf die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 der ENERTRAG Windfeld Uckermark B0 GmbH & Co. KG wurde laut Gesellschafterbeschluss verzichtet. Die Mittel sollen dazu verwendet werden, nach Auslauf der Zinsbindung einen Teil des Fremdkapitals zurückzuführen. Der nicht ausgeschüttete Gewinnanteil wurde als Beteiligungsertrag erfasst und im Gegenzug eine Forderung gegenüber der Beteiligungsgesellschaft eröffnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 53,7 T€ fielen für die Darlehen zur Finanzierung der Windenergie- und PV-Anlage in Wilsickow an. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich im Geschäftsjahr auf 51,0 T€.

Auch für die Folgejahre wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen.

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

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

Die Bilanzsumme der Kommunalwind beträgt im Berichtsjahr 11.219 T€ und liegt somit 88 T€ unter dem Vorjahreswert.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme liegt bei 65,3 % (Vorjahr 62,7 %).

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen erhöhte sich auf 52,4 % (Vorjahr 47,5 %). Auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten entfallen somit 47,6 % (Vorjahr 52,5 %). Der prozentuale Anteil der passiven latenten Steuern beläuft sich auf 1,0 % (Vorjahr 1,1 %).

---

### Ausblick

Der Jahresüberschuss in Höhe von 238,6 T€ liegt über den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023. Die Kommunalwind Nord GmbH plant für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von 86,5 T€. Die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-freien Stromproduktion als nicht-finanzieller Leistungsindikator ist weiter fester Bestandteil des Unternehmensziels. Dazu hat die Kommunalwind Nord GmbH

Investitionen in Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien in Höhe von ca. 4 Mio. € geplant.

---

## Risiken

Veränderungen in der Energiepolitik oder Regulierungen können sich negativ auf die Rentabilität von erneuerbaren Energieanlagen auswirken.

Ein weiteres Risiko stellt das neue Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) dar. Danach erhält der Anlagenbetreiber keine feste Einspeisevergütung, sondern muss sich an einer Ausschreibung der Bundesnetzagentur beteiligen. Der Markt für erneuerbare Energien ist zunehmend wettbewerbsintensiv, was zu einem Preisdruck und geringeren Margen führen kann.

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

Der Zubau der erneuerbaren Energien wirkt sich auf die Netzkapazitäten aus. Der Netzausbau erfolgt nicht parallel zum Zubau der Erneuerbaren-Energie-Anlagen. Dies führt dazu, dass Netzengpässe zu einer Reduzierung oder Abregelung von Anlagen führen. Dieses wirkt sich vor allem zu Zeiten hoher Marktwerte negativ auf die Erlöse der Anlagenbetreiber aus.

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

**Bilanzen der Jahre 2019 - 2023 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	5.682,3	5.754,6	5.738,6	5.373,6	5.883,4
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	144,7	31,8	184,7	92,3	259,5
Schecks, Kassenbestand	2.235,9	2.689,1	3.761,1	5.788,0	5.027,7
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	52,3	49,9	46,8	53,7	48,9
	<b>8.115,2</b>	<b>8.525,5</b>	<b>9.731,2</b>	<b>11.307,6</b>	<b>11.219,5</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Kapitalrücklagen	3.250,0	4.250,0	5.250,0	6.250,0	6.250,0
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-79,4	-105,8	-130,0	195,7	788,5
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	-26,4	-24,2	325,7	593,0	238,6
	<b>3.194,2</b>	<b>4.170,0</b>	<b>5.495,7</b>	<b>7.088,5</b>	<b>7.327,1</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	621,7	134,1	145,8	445,7	413,1
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	4.169,8	4.097,1	4.051,0	3.646,6	3.362,1
<b>D. Passiv latente Steuern</b>	129,5	124,4	38,7	126,8	117,1
	<b>8.155,2</b>	<b>8.525,5</b>	<b>9.731,2</b>	<b>11.307,6</b>	<b>11.219,5</b>

## Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2019 - 2023 in T€

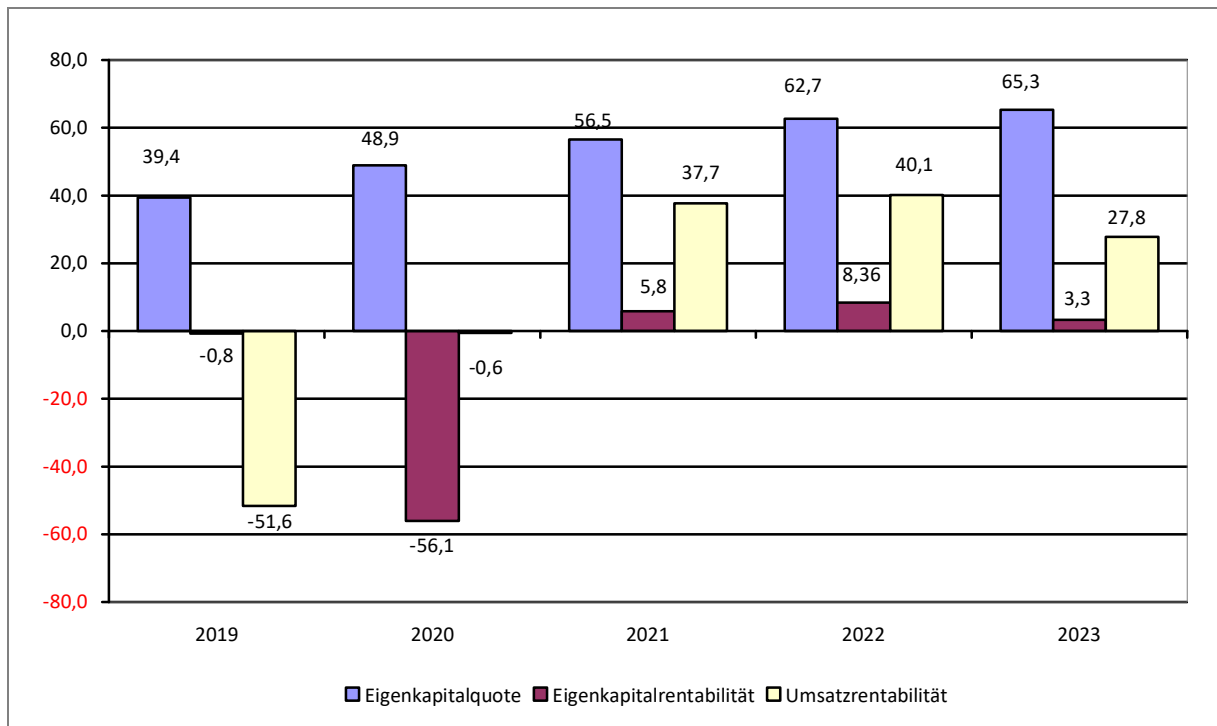
	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	51,1	376,2	831,8	1.479,1	856,7
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,4	15,6	17,2	1,4	21,2
3. Materialaufwand	7,7	22,9	28,6	154,5	104,5
4. Personalaufwand	-	-	58,4	36,7	99,0
5. Abschreibungen	27,5	291,8	334,0	334,2	328,6
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	22,1	79,6	113,7	158,7	142,8
7. Erträge aus Beteiligungen	16,2	42,7	-	84,8	105,1
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	-	-	-	35,4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40,9	69,5	63,8	59,5	53,7
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4,1	-5,1	-75,3	228,8	51,0
11. Sonstige Steuern	-	0,1	0,2	0,2	238,8
<b>12. Jahresüberschuss/fehlbetrag</b>	<b>-26,4</b>	<b>-24,2</b>	<b>325,7</b>	<b>592,8</b>	<b>238,6</b>

## Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	39,4	48,9	56,5	62,7	65,3
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	-178,9	-56,1	5,8	8,36	3,3
3. Umsatzrentabilität (in %)	-11,2	-0,6	37,7	40,1	27,8
4. Liquidität 1. Grades (in %)	691,1	970,3	427,4	1.563,9	1.404,0
5. Liquidität 2. Grades (in %)	735,8	981,8	596,1	1.588,9	1.476,5
6. Liquidität 3. Grades (in %)	735,8	981,8	596,1	1.588,9	1.476,5
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	779	-326	691	1.289	397
7.2. aus Investitionstätigkeit	-4.241	-380	-348	10	-892
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	3.932	1.159	729	729	-266

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.

**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)**



Zum 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität** 1. Grades 1.404,0 %. Den flüssigen Mitteln von 5.027,7 T€ stehen kurzfristige Verbindlichkeiten i. H. v. 358,1 T€ gegenüber. Das kurzfristige Fremdkapital ist damit vollständig durch flüssige Mittel gedeckt. Nach Einzug der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (123,6 T€) kommt es zu einer Liquidität 2. Grades i. H. v. 1.476,5 %. Da das Unternehmen keine Vorräte zu verzeichnen hat, bleibt auch die Liquidität 3. Grades bei 1.476,5 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Kommunalwind Nord GmbH war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der **Cashflow** zeigt an, dass nicht ausreichend Mittel erwirtschaftet werden, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 verringerte sich um 760 T€.

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

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

## Kontaktdaten

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



## Gründung

1991

## Unternehmensgegenstand

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

## Geschäftsführung

Herr Michael Hübner

## Verbandsmitglieder

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

## Vorstand

Herr Enrico Malow	Verbandsvorsteher
Herr Norbert Möller	1. Stellvertreter
Herr Sven Flechner	2. Stellvertreter
Herr Thomas Diener	Vorstandsmitglied
Herr Matthias Kagel	Vorstandsmitglied

## Beteiligungen

Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH	2.633,03 €
---	------------

## Mitgliedschaften

Informationen zu den Mitgliedschaften können bei Bedarf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes entnommen werden.

## Wichtige Verträge

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

## Ausweis im Haushaltsplan der Stadt Waren (Müritz)

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



---

## Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der  
BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Wismarsche Straße 182  
19053 Schwerin  
durchgeführt.

---

## Gesamtbezüge der Geschäftsführung 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung erhält von dem Verband kein Gehalt. *				

\* Dem Vorstandsvorsteher wurde eine Aufwandsentschädigung i. H. v. 4.440,00 € gezahlt. Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Berichtsjahr Sitzungsgelder i. H. v. 270 T€.

---

## Personalentwicklung 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte	Der Zweckverband beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.				

---

## Voraussetzung zur Gründung eines Zweckverbandes

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

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

**Tabelle: Leistungskennzahlen 2019 - 2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Betriebszweig Wasserversorgung</b>					
<b>1. Versorgungsgebiet</b>					
Einwohner (in Pers.)	16.177	16.189	16.262	16.323	16.266
Fläche des Versorgungsgebietes (in km <sup>2</sup> )	717	717	717	717	717
<b>2. Technische Einrichtungen</b>					
Wasserwerke (Anzahl)	8	8	8	8	7
<b>3. Wassermenge</b>					
Geförderte Wassermenge (in m <sup>3</sup> )	539.197	565.549	546.868	551.343	533.878
Verkaufte Wassermenge (in m <sup>3</sup> )	794.705	824.686	791.774	793.850	776.197
<b>Betriebszweig Abwasserversorgung</b>					
<b>1. Versorgungsgebiet</b>					
Hausanschlüsse (Anzahl)	37.275	37.363	37.459	37.737	37.531
Anschlussgrad (in %)	88	89	89	89	89
<b>2. Technische Einrichtungen</b>					
Kläranlagen (Anzahl)	19	19	19	19	19
<b>3. Wassermenge</b>					
Entsorgte Abwassermenge (in m <sup>3</sup> )	1.816.459	1.841.011	1.827.509	1.779.596	1.760.474

### Wichtigste Zahlungsströme zwischen der Stadt Waren (Müritz) und dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband in den Jahren 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
--	------	------	------	------	------

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

### Geschäftsverlauf und Aufgabenerfüllung 2023

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

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

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

Der Verband wurde im Wirtschaftsjahr 2023 durch den Vorstandsvorsteher Herrn Enrico Malow geleitet.

Im Auftrag des Vorstandsvorstehers und des Vorstandes war ebenfalls der von der Verbandsversammlung bestellte Geschäftsführer, Herr Michael Hübner, tätig (zugleich Geschäftsführer der Stadtwerke Waren GmbH). Die Stadtwerke Waren GmbH ist für den Zweckverband als Betriebsführungsgesellschaft sowohl für die technischen als auch für die kaufmännischen Aufgaben einschließlich der Stellung des Personals zuständig. Der Zweckverband selbst beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

### **Wasserversorgung**

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurde die Wasserversorgung des Zweckverbandes durch den Betrieb von 7 (Vorjahr 7) verbandseigenen Wasserwerken sichergestellt.

Der Trinkwasserabsatz ist im Berichtsjahr leicht gesunken auf 776.197 m<sup>3</sup> gegenüber 793.850 m<sup>3</sup> im Vorjahr (-2,2 %). Der Fremdwasserbezug stieg dagegen von 368.729 m<sup>3</sup> im Vorjahr auf 385.393 m<sup>3</sup> in 2023 (+4,5 %).

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

### **Abwasserbeseitigung**

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

Zur öffentlichen Entsorgung des Abwassers werden durch den Verband 19 Kläranlagen (Vorjahr 19) betrieben. Die Gesamtmenge des entsorgten und gereinigten Abwassers verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.779.596 m<sup>3</sup> auf 1.760.474 m<sup>3</sup> (-1,1 %).

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

### **Ertragslage**

Das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 5 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 477 T€) ab. Gegenüber dem Plan verschlechterte sich das Ergebnis um 261 T€ (Planergebnis 256 T€). Wesentliche Ursache waren leichte Mengenrückgänge gegenüber den Vorjahren und ein deutlicher Anstieg der Strombezugskosten.

Am Jahresergebnis 2023 ist der Betriebszweig Wasserversorgung mit einem Jahresüberschuss von 119 T€ (Vorjahr 200 T€) und der Betriebszweig Abwasserbeseitigung mit einem Jahresfehlbetrag von 124 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 277 T€) beteiligt.

Im Bereich der Wasserversorgung wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse insgesamt in Höhe von 1.870 T€ erzielt. Sie liegen mit 36 T€ unter denen des Vorjahres in Höhe von 1.906 T€ (-1,9 %).

Die Umsatzerlöse im Abwasserbereich sind von 5.707 T€ (inkl. Auflösung BKZ) auf 5.586 T€ im Berichtsjahr um 121 T€ (-2,1 %) gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von 47 T€ im Vorjahr auf 223 T€ im Berichtsjahr im Wesentlichen durch die Minderung der Stromkosten unter Berücksichtigung der Strompreisbremse.

Der Materialaufwand kletterte durch die stark gestiegenen Stromkosten von 4.751 T€ auf 5.270 T€ um 519 T€ (+11,0 %).

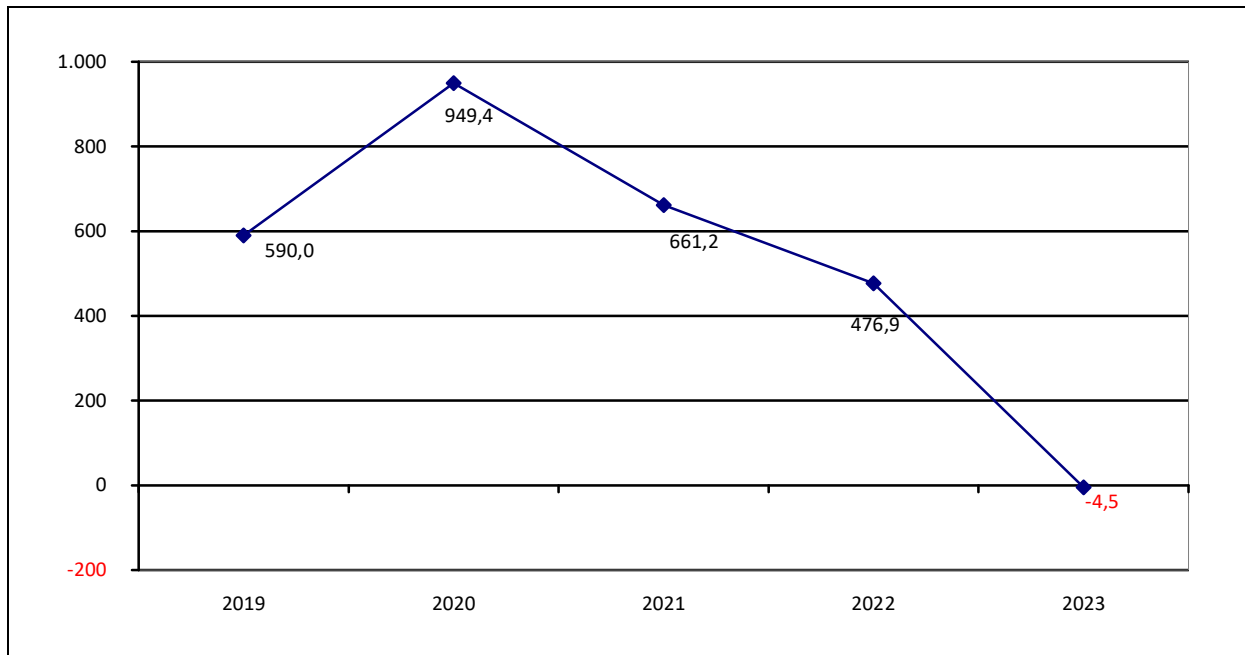
Die Abschreibungen liegen mit 2.609 T€ auf dem Vorjahresniveau mit 2.593 T€.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 4 - 6 EigVO betragen unverändert zum Vorjahr 919 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 17 T€ von 662 T€ in 2022 auf 679 T€ im Berichtsjahr, vorrangig durch höhere Rechts- und Beratungskosten und periodenfremde Aufwendungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen nur auf den gewerblichen Bereich der Wasserversorgung. Für das Jahr 2023 betragen diese 43 T€ (Vorjahr 94 T€).

**Diagramm: Ergebnisentwicklungen von 2019 - 2023 (in T€)**



### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Zweckverbandes erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr um 432 T€ von 64.387 T€ auf 64.819 T€. Das Anlagevermögen stieg von 52.743 T€ auf 53.696 T€ an und macht 82,8 % (Vorjahr 81,9 %) der Bilanzsumme aus. Das Eigenkapital verringerte sich durch das negative Ergebnis in 2023 auf 44.435 T€ (Vorjahr 44.439 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag nach der Verwaltungsvorschrift zur Eigenbetriebsverordnung - VVEigVO - (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten für Investitionszuschüsse und empfangenen Ertragszuschüssen gekürzten Bilanzsumme) 97,7 % (Vorjahr 97,8 %). Die Sonderposten mit Rücklageanteil erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 18.943 T€ auf 19.333 T€ um 390 T€.

---

### Ausblick

Für das Wirtschaftsjahr 2024 erwartet der Zweckverband auf der Grundlage des bestätigten Wirtschaftsplans ein Ergebnis in Höhe von 606 T€. Aufgrund der gestiegenen Aufwendungen für Energie, Personal und Material erfolgte vorfristig zum 01.01.2024 eine Erhöhung des Trinkwasserpreises und der Gebühren für die Abwasserbeseitigung.

Für das Jahr 2024 ist geplant in die Netze und Anlagen 400 T€ im Bereich der Wasserversorgung und 1.400 T€ in die Abwasserbeseitigung zu investieren. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln ohne Aufnahme von Krediten. Schwerpunkte sind der weitere Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im Verbandsgebiet. Dazu zählen der letzte Bauabschnitt der Abwasserdruckrohrleitung vom Kameruner Weg zur Kläranlage Waren, die Fertigstellung der Abwasserleitung in der Rosa-Luxemburg-Straße im Zusammenhang mit dem Straßenbau und die Fortführung der Erschließung des B-Plan-Gebietes 24a in Waren (Müritz). In der Gemeinde Möllenhagen (Am Burgwall) wird die Trinkwasserleitung und Abwasserleitung ebenfalls im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde fortgesetzt. Der Bau der Trinkwasserleitung von Waren (Müritz) nach Jabel und Damerow wird

fortgesetzt, um diese beiden Gemeinden ab ca. 2024/2025 über das Wasserwerk Warenshof mit Trinkwasser zu versorgen.

---

## Risiken

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage belegt, dass der Verband auf der Basis stabiler Verhältnisse wirtschaftet. Als Risikofaktoren des Zweckverbandes werden das Wegbrechen von Sonderkunden in der Stadt Waren (Müritz) und die sich abzeichnende demografische Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen in Mecklenburg-Vorpommern allgemein gesehen. Für die Zukunft ist deshalb tendenziell mit sinkenden Trinkwasserabsatz- und Abwasserentsorgungsmengen zu rechnen. Risikofaktoren aus technischer Sicht können im Bereich der Abwasserentsorgung auftreten, insbesondere bei den Hauptpumpwerken in Penzlin und Waren (Müritz) und bei der Kläranlage Waren. Durch planmäßige Wartungs- und Instandhaltungsleistungen an diesen besonderen Schwerpunkten kann dieses Risiko begrenzt werden. Weitere zusätzliche Kosten zeichnen sich in der immer aktueller werdenden Thematik Klärschlamm Entsorgung und Phosphorrückgewinnung ab. In diesem Zusammenhang sind auch die Aufwendungen für den Transport zu berücksichtigen. Im Wasserbereich findet durch die schrittweise Realisierung des Trinkwasserkonzeptes mit dem Bau von Verbindungsleitungen und Wegfall von Wasserwerken eine Zentralisierung statt. Damit erhöhen sich in der Regel die Trinkwasserqualität und die Versorgungssicherheit. Andererseits sind bei einer Störung eines Wasserwerkes oder bei einem Rohrbruch tendenziell mehr Einwohner betroffen. Die Ausfallrisiken werden minimiert durch die schrittweise technische Aufrüstung der zukünftigen Bestandswasserwerke mit Netzersatzanlagen und automatisierten Meldeanlagen sowie ein funktionierendes Bereitschaftssystem des Betriebsführers. Die Trinkwasserressourcen sind zukünftig noch sorgfältiger zu überwachen, um frühzeitig potenzielle mikrobielle sowie chemische Risiken zu erkennen.

Zu den Kernaufgaben des Verbandes gehören der sichere und umweltfreundliche Betrieb der Wasser- und Abwassernetze und damit die Versorgungssicherheit für die Bevölkerung.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind durch Preissteigerungen in sämtlichen Bereichen spürbar geworden. Ein deutlicher Anstieg der Strompreise ist bereits ab dem Jahr 2023 zu verzeichnen. Hinzu kommen steigende Inflationsraten. Eventuelle Betriebsschließungen, drohende Insolvenzen und zunehmende Forderungsausfälle sind nicht auszuschließen.

Diese Feststellungen werden sich unweigerlich auf die zukünftigen Preise und Gebühren des Verbandes auswirken. Das Ausmaß und die Risiken, die sich für die weitere Entwicklung des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes ergeben, sind derzeit nicht verlässlich abschätzbar.

Das Thema „thermische Klärschlammverwertung“ wird in den nächsten Jahren alle Abwasserentsorger beschäftigen. Die neuen Verordnungen zur Klärschlammverwertung regeln den Einstieg in ein umfassendes Phosphorrecycling und beenden langfristig die bodenbezogene Verwertung von Schlämmen aus großen Kläranlagen. Durch eine weitgehende Harmonisierung mit der Düngemittelverordnung werden für die bodenbezogene Verwertung zusätzliche Untersuchungspflichten der Bodenproben eingeführt, die Feldrandlagerung auf eine Woche verkürzt und die Ausbringung im Wasserschutzgebiet, auch in der Zone 3, untersagt. Diese zahlreichen Detailregelungen haben in der Praxis spürbare Auswirkungen. Es werden insgesamt eine deutliche Reduzierung der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung und eine Zunahme der thermischen Behandlung erwartet. Da die Phosphorgewinnung aus den Aschen der Monoverbrennung als besonders effektiv eingeschätzt wird, wird die thermische Vorbehandlung in Monoverbrennungsanlagen an Bedeutung gewinnen. Da alle abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaften im Land vor dieser neuen Aufgabe stehen, wurde in einem ersten Schritt die „Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern“ GmbH gegründet. Mit Notarvertrag vom 11.12.2018 wurde der Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband Gesellschafter der „Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern“ GmbH. Derzeit sind vierzehn abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaften in diesem Verbund. Die Ausschreibung zur Errichtung

der Klärschlammverwertungsanlage wurde am 20. August 2023 aufgrund des Nichtvorliegens eines verwertbaren Angebotes aufgehoben. Die im Mai 2023 erteilte Genehmigung gilt bis zum 31. Dezember 2026, bis dahin ist das Baufeld ebenfalls gesichert. Der Bau der Klärschlammverwertungsanlage wird vorerst zurückgestellt bis sich die Rahmenbedingungen (Preise, Realisierungsdauer, Fremdfinanzierung, Inflation u. ä.) wieder in einem stabilen Zustand bewegen. Um die Entsorgungssicherheit mittelfristig sicherzustellen, werden die Klärschlämme gemeinsam und kostenoptimiert verwertet. Die Berichte zur Phosphorrückgewinnungsstrategie wurden an die zuständigen Behörden übergeben, ohne derzeitige Rückmeldung.

Da aktuell noch keine großindustrielle Phosphor-Recyclinganlage auf dem Markt stabil und kostenoptimiert im Regelbetrieb betrieben wird, ist von weiteren Kostensteigerungen auszugehen. Die Beteiligung an der "Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern" GmbH wird immer noch als vorteilhaft angesehen, da das Unternehmen nicht auf den Markt angewiesen ist und ohne Klärschlammtourismus auch der gesetzlichen Forderung des Phosphorrecyclings nachkommen. Die konkret zu erwartenden Entgelte für die zukünftige Verwertung des Klärschlammes können erst nach der Submission der Ausschreibung berechnet werden. Bis dahin sind Verträge für die landwirtschaftliche Klärschlammverwertung abgeschlossen.

Der Vorstandsvorsteher sieht zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine bestandsgefährdenden Risiken.

**Bilanz der Jahre 2019 - 2023 in T€**

<b>Aktiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	54.904,4	54.382,3	53.633,5	52.742,8	53.695,9
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	-	-	-	-	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.443,4	1.194,6	1.298,6	1.291,5	1.140,3
Schecks, Kassenbestand	7.027,8	8.930,4	9.698,5	10.352,3	9.983,2
	<b>63.375,6</b>	<b>64.507,3</b>	<b>64.630,6</b>	<b>64.386,6</b>	<b>64.819,4</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6
Allgemeine Rücklagen	41.736,4	42.326,4	43.275,8	43.936,9	44.413,8
Jahresüberschuss	590,0	949,4	661,2	476,9	-4,5
	<b>42.351,9</b>	<b>43.301,3</b>	<b>43.962,5</b>	<b>44.439,4</b>	<b>44.434,9</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	18.928,6	19.123,5	19.101,3	18.522,3	18.936,5
<b>C. Sonderposten aus Abwasserabgabe nach § 10 ABwAG</b>	539,4	496,8	455,9	421,0	396,6
<b>D. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	219,3	21,2	10,2	-	-
<b>E. Rückstellungen</b>	399,6	403,0	279,7	246,5	233,3
<b>F. Verbindlichkeiten</b>	926,7	1.151,3	811,0	747,4	808,0
<b>G. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1
	<b>63.375,6</b>	<b>64.507,3</b>	<b>64.630,6</b>	<b>64.386,6</b>	<b>64.819,4</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2019 - 2023 in T€

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Umsatzerlöse	7.452,7	7.970,7	7.818,6	7.612,4	7.456,1
2. Sonstige betriebliche Erträge	41,4	28,9	53,2	46,6	222,5
3. Materialaufwand	4.530,9	4.546,7	4.852,2	4.751,4	5.269,5
4. Abschreibungen	2.658,5	2.682,0	2.558,2	2.593,2	2.609,3
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	966,9	966,2	908,8	918,9	919,4
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	595,3	660,1	558,4	662,3	678,7
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,6	1,2	0,3	1,5	0,6
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-	0,4	-	1,0
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-87,6	127,5	145,3	93,9	43,3
10. Sonstige Steuern	-1,3	1,3	5,2	1,8	1,4
<b>11. Jahresüberschuss/fehlbetrag</b>	<b>590,0</b>	<b>949,4</b>	<b>661,2</b>	<b>476,9</b>	<b>-4,5</b>

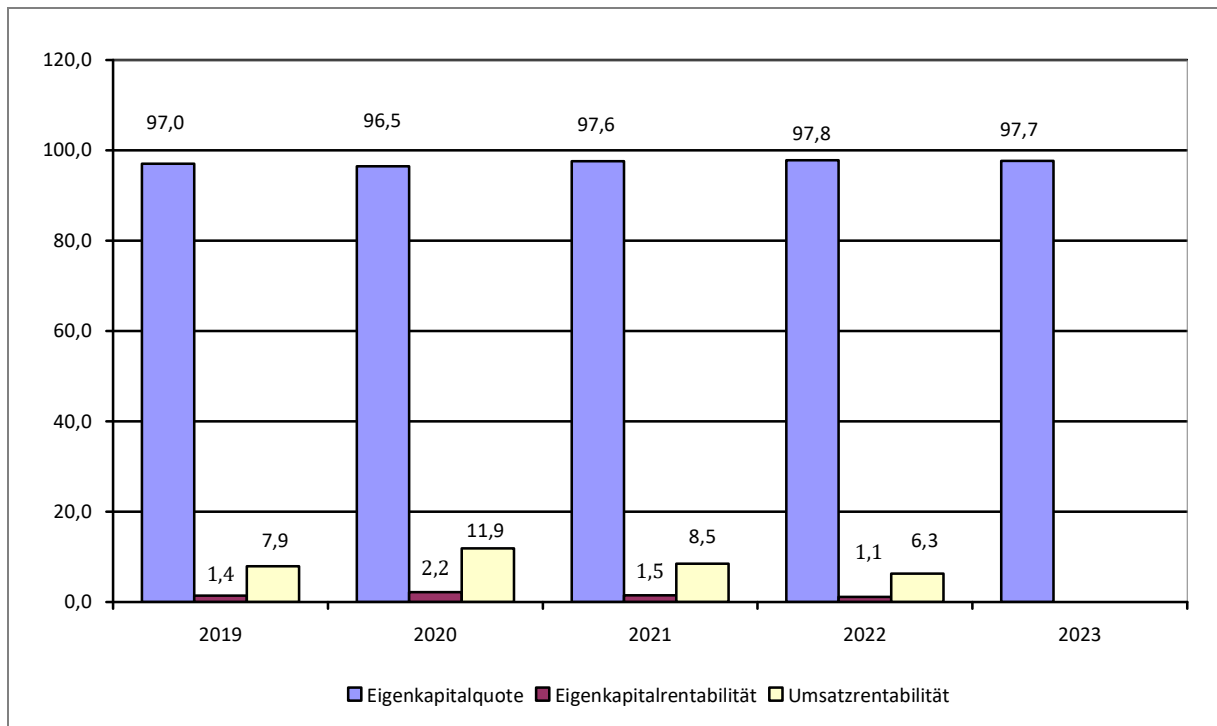
### Bilanz- und sonstige Kennzahlen 2019 - 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
1. Eigenkapitalquote (in %)	97,0	96,5	97,6	97,8	97,7
2. Eigenkapitalrentabilität (in %)	1,4	2,2	1,5	1,1	-
3. Umsatzrentabilität (in %)	7,9	11,9	8,5	6,3	-
4. Liquidität 1. Grades (in %)	758,4	775,7	1.195,9	1.385,2	1.235,6
5. Liquidität 2. Grades (in %)	912,8	878,4	1.355,2	1.556,7	1.375,7
6. Liquidität 3. Grades (in %)	912,8	878,4	1.355,2	1.556,7	1.375,7
7. Cash Flow (in T€)					
7.1. aus laufender Geschäftstätigkeit	1.757	2.947	1.734	2.039	1.876
7.2. aus Investitionstätigkeit	-1.845	-2.163	-1.811	-1.691	-3.554
7.3. aus Finanzierungstätigkeit	836	-1.118	846	305	1.309

Anmerkung: Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden auf Seite 6 erläutert.



**Diagramm: Entwicklung der Kennzahlen der Kapitalstruktur und Rentabilität 2019 - 2023 (in %)**



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt die **Liquidität 1. Grades** (Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten durch flüssige Mittel) 1.235,6 %, die **Liquidität 2. Grades** (Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten durch flüssige Mittel zuzüglich kurzfristiger Forderungen) 1.375,7 %.

Die Zahlungsfähigkeit des Zweckverbandes war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Der **Cashflow** aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit reichte nicht aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 nahm um 369 T€ ab.