

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

<i>Fachamt:</i> Eigenbetrieb <i>Bearbeitung:</i> Elke Beltz	<i>Datum</i> 01.11.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Betriebsausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	18.11.2021	N
Hauptausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	30.11.2021	N
Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin wurden durch die Möhrle Happ Luther GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, unter Einbeziehung der Buchführung für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020, der eine Bilanzsumme von 47.979.538,30 € ausweist, und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sind mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 878.840,19 € festgestellt worden.

Nach der Überzeugung der Wirtschaftsprüfer entspricht der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der EigVO M-V und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr 2020. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung haben zu keinen Einwendungen geführt.

Vollständig unterzeichnete Berichtsexemplare befinden sich zur Einsichtnahme bei Frau Beltz, Zimmer 16, Stettiner Str.2.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über den Jahresabschluss zum 31.12.2020 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin wie folgt:

1. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit einer Bilanzsumme von 47.979.538,30 € und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 werden festgestellt.
2. Vom Verlustvortrag vom 01.01.2020 in Höhe von 420.508,05 € werden der Jahresüberschuss 2020 von 878.840,19 € und der Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin von 6.336,83 € abgezogen, so dass ein Ergebnisvortrag von 464.668,97 € auf neue Rechnung zum 01.01.2021 vorgetragen wird.
3. Dem Bürgermeister, der die Funktion des Eigenbetriebsleiters erfüllte, wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

Die Beschlüsse zu den Nr. 1 bis 3 werden unter Vorbehalt der Zustimmung des Landesrechnungshofes M-V zu den Ausführungen der Möhrle Happ Luther GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, gefasst.

Anlage/n

1	Jahresabschlussbericht Eigenbetrieb 2020 öffentlich
---	---

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt	x		Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis		
JA	NEIN	ENTHALTEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichts

des

**Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der
Stadt Eggesin, Eggesin**



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Prüfungsauftrag	1
2.	Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung	2
2.2	Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG	5
2.2.1	Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen	5
2.2.2	Unregelmäßigkeiten	6
3.	Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	6
4.	Durchführung der Prüfung	6
4.1	Gegenstand der Prüfung	6
4.2	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
5.	Feststellungen zur Rechnungslegung	10
5.1.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
5.1.1	Buchführung und zugehörige Unterlagen	10
5.1.2	Vorjahresabschluss	11
5.1.3	Jahresabschluss	11
5.1.4	Lagebericht	12
5.2.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
5.2.1	Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
5.2.2	Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und ausgenutzte Ermessensspielräume	12
5.2.3	Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
6.	Wirtschaftliche Verhältnisse	13
6.1	Ertragslage	13
6.2	Vermögenslage	14
6.3	Finanzlage	16
6.3.1	Cashflow	16
6.3.2	Liquiditätslage	17
6.4	Wirtschaftsplan	17



8.	Sonstige Feststellungen	18
8.1	Sachverhalte mit einigem Gewicht	18
8.2	Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	19
8.3	Bereichsrechnungen	19
8.4	Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	19
8.5	Eigenkapital	20
8.6	Verbindlichkeiten	20
8.7	Derivative Geschäfte	20
8.8	Beihilfen	20
8.9	Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	20
8.10	Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	20
8.11	Geschäftsführerbezüge	21
8.12	Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	21
8.13	Wohnungswirtschaftlichen Kennziffern	21
9.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	22
10.	Schlussbemerkung	28



ANLAGEN

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
3. Finanzrechnung 2020
4. Bereichsrechnungen 2020
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2020
6. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
7. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
8. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse – Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
9. Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
10. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
11. Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
12. Kreditentwicklung 2020
13. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 31. Dezember 2020
14. Allgemeine Auftragsbedingungen



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz
AV-JAP	Allgemeine Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe
BIG Städtebau	BIG Städtebau GmbH, Neubrandenburg
BgA	Betrieb gewerblicher Art
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
EStG	Einkommensteuergesetz
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
LFI	Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin
PS	Prüfungsstandard
qm	Quadratmeter
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung
WE	Wohneinheiten
Wfl.	Wohnfläche



An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

1. Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern erteilte uns gemäß § 13 Abs. 2 KPG M-V mit Vertrag vom 14. April 2021 im Namen und für Rechnung des

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin,

- im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb " oder "Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft" genannt -

den Auftrag, den Jahresabschluss des Eigenbetriebs für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 zu prüfen.

Bei dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin handelt es sich um einen Eigenbetrieb, für dessen Jahresabschluss nach der EigVO M-V die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB Anwendung finden. Die Prüfungspflicht ergibt sich aus § 11 Abs. 1 KPG.

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, weitergehende, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen in der Anlage 9 dieses Prüfungsberichts dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in Abschnitt 6 dieses Berichts dargestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 KPG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG). Wir verweisen auf unsere Berichterstattung im Abschnitt 7 bzw. auf Anlage 8 unseres Berichts.



Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n.F. und denen des IDW PH 9.450.1 (Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen) sowie unter Beachtung des § 14 Abs. 2 KPG erstellt. Außerdem haben wir das Grundwerk des Landesrechnungshofes M-V (Stand 18. Dezember 2020) beachtet.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 14 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber dem Eigenbetrieb und zur Vorlage beim Landesrechnungshof und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Betriebsleitung

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

Leerstandsquote liegt trotz umfangreicher Sanierungen bei 16,2 % (Vj. 15,9 %)

Zur Hauptaufgabe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zählt vor allem weiterhin die Senkung des Leerstands. Die Leerstandsquote im Wohnungsbestand betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 16,2 % (Vj. 15,9 %). In der Wohnanlage Ziegelstr. mit 112 Wohnungen betrug die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag insgesamt 4,5 % (Vorjahr 6,2 %). Hier wirken sich die umfangreichen Instandhaltungen der vergangenen Jahre und die Nachrüstung von Fahrstühlen positiv aus.



Das Problem der leerstehenden Wohnungen hat sich von dem vergleichsweise hochwertigen Wohnraum in der Wohnanlage Ziegelstraße in den teilsanierten Bereich verlagert. Dazu gehören die Hans-Fischer-Str. 1-12, die Max-Matern-Str. 1-9 und 25-27. In diesem Bereich lag die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 bei 32,2 % (i.Vj. 27,3 %).

Anstieg des Jahresüberschusses in 2020 auf TEUR 879 (i.Vj. TEUR 409)

Das Geschäftsjahr 2020 hat der Eigenbetrieb mit einem Jahresüberschuss von TEUR 879 abgeschlossen. Hauptursache für die Ergebnisverbesserung sind die um TEUR 334 geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Infolge der Einschränkungen durch Corona konnten einige umfangreiche Instandhaltungen nicht durchgeführt werden. Außerdem war der Abriss des Wohngebäudes Zlotower Straße 1-2 mit TEUR 210 geplant, benötigt wurden nur TEUR 101.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 23 gestiegen. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 429 verringert, da im Vorjahr ein Darlehen mit einem Restsaldo von EUR 13,4 Mio. vollständig getilgt werden konnte. Außerdem konnten im Vorjahr Darlehen mit einem Saldo von EUR 6,3 Mio. zinsgünstig umgeschuldet werden.

Verbesserte Vermögens- und Finanzlage durch Entschuldung in Vorjahren

Auf der Grundlage einer Konsolidierungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Eggesin vom 6. Dezember 2018 erhielt der Eigenbetrieb im Vorjahr eine Verlustausgleichszahlung durch die Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 17.017. Zudem erfolgte in 2020 ein Verlustausgleich für 2019 durch die Stadt Eggesin in Höhe von TEUR 6 für den Betrieb des Sportplatzes Lützowstraße.

Der bisher durch die BIG Städtebau verwaltete Bestand von vier Wohneinheiten und diversen Grundstücken ging zum 1. Januar 2020 in den Bestand des Eigenbetriebs über, da der Verwaltervertrag gekündigt wurde und das Vermögen an die Stadt Eggesin zurück übertragen wurde. Das Eigenkapital hat sich dadurch um TEUR 68 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2020 20,6 % (Vj. 18,5 %) der Bilanzsumme.



Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war in 2020 jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Ein Kassenkredit wurde nicht in Anspruch genommen. Die erwirtschafteten Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit haben ausgereicht, den planmäßigen Kapitaldienst aus den Kreditverpflichtungen zu decken.

Risiko aus der demographischen Entwicklung und Leerstand bleibt bestehen

Für die Stadt Eggesin wird auf Basis eines Stadtentwicklungskonzepts eine sinkende Einwohnerzahl in den kommenden Jahren prognostiziert. Diese soll allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren abnehmen. Die Anzahl der Haushalte wird dementsprechend zurückgehen und der Anteil älterer Menschen steigen. Der Eigenbetrieb plant mit Maßnahmen, die im Haushaltssicherungskonzept der Stadt Eggesin festgelegt sind. Die Grundlage dafür ist das Haushaltskonsolidierungskonzept, welches im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Europa erstellt wurde.

Zu den wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes wird auch zukünftig die Entwicklung des Leerstands gehören. In 2020 wurde der bisher unsanierte Wohnblock in der Zlotower Str. 1-2 mit 20 Wohneinheiten abgerissen. In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes werden in den kommenden Jahren weitere Wohnblöcke zurückgebaut werden müssen. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich vorwiegend um 3- und 4- Raum-Wohnungen in den oberen Etagenlagen. Diese Wohnungen können trotz abgesenkter Grundmiete nur schwer vermietet werden. Dagegen steigt die Nachfrage nach preisgünstigem kleinerem Wohnraum weiter, kann aber nicht ausreichend befriedigt werden. Gleichzeitig steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, insbesondere nach Wohnungen in den unteren Etagen.

Versorgung des eigenen Bestands durch eigenes Heizhaus

Der Auslastungsgrad des Heizhauses ist nach Erweiterung des Fernwärmenetzes gestiegen. In 2020 wurde die Fernwärmetrasse um den Anschluss neuer Wohngebäude im Baugebiet Adolf-Bytzeck-Straße sowie mit dem Anschluss eines neugebauten privaten Gebäudes erweitert.



Die Versorgung der eigenen Wohnungen mit kostengünstiger Fernwärme aus dem eigenen Heizhaus stellt einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Erweiterung des Fernwärmenetzes zur Versorgung von fremden Eigentümern unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit wird weiter vorangetrieben.

Prognose eines positiven Jahresergebnisses für 2021

Die Ausbreitung des Coronavirus beeinflusst seit Anfang des Jahres 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage. Es ist noch nicht vollständig einschätzbar, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf den zukünftigen Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes hat. Gegenwärtig mussten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungen und Baumaßnahmen sowie Kostensteigerungen durch Corona-Schutzmaßnahmen in Kauf genommen werden. Danach schließt der Erfolgsplan 2021 mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 684 ab. Im Wirtschaftsplan 2021 wird für das Heizhaus von einem Jahresergebnis von TEUR 102 ausgegangen.

Gesamtaussage

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

2.2 Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG

2.2.1 Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder bestandsgefährdende Tatsachen

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen zu berichten, die wir bei Durchführung der Prüfung festgestellt haben.

Der Eigenbetrieb hat trotz umfassender Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnobjekten einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote zu verzeichnen. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Lagebericht in Anlage 6 dieses Berichts, wonach die Leerstandsquote im Durchschnitt bei 16,2% (i.Vj. 15,9%) liegt.



Eine hohe strukturelle Leerstandsquote über 10% stellt ein Risiko einer Entwicklungsbeeinträchtigung eines Wohnungsunternehmens dar. Sollte die Leerstandsquote in den nächsten Jahren weiter ansteigen, kann sich daraus eine Bestandsgefährdung ergeben.

Zudem weisen wir darauf hin, dass der Eigenbetrieb bis 2018 seine finanziellen Verpflichtungen nur über die Inanspruchnahme eines Kassenkredites realisieren konnte. In den Jahren 2018 und 2019 erfolgten Verlustausgleichzahlungen der Stadt Eggesin, durch die die Rückzahlung eines Darlehens der Sparkasse Uecker-Randow mit einem Restsaldo von TEUR 13.356 ermöglicht wurde. Die Belastung durch den Kapitaldienst konnte dadurch nachhaltig gesenkt werden. Zukünftig plant der Eigenbetrieb, seine laufenden finanziellen Verpflichtungen ohne die Inanspruchnahme eines Kassenkredites zu erfüllen. Zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen in Zusammenhang mit der Vorfinanzierung von Investitionsmaßnahmen hat der Eigenbetrieb einen Kassenkredit von TEUR 1.500 und für 2021 von TEUR 1.000 bewilligt bekommen.

2.2.2 Unregelmäßigkeiten

Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Mitarbeitern gegen Gesetz oder Satzung darstellen, haben wir bei der Durchführung unserer Prüfung nicht festgestellt.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen sind in der Anlage 10 zu diesem Bericht dargestellt.

4. Durchführung der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr geprüft.



Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs ist verantwortlich für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den Vorschriften der EigVO M-V, den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen Satzung, die eingerichteten internen Kontrollen sowie die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht ergeben.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 13 Abs. 3 KPG i.V.m. § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 13 Abs. 3 KPG M-V i.V.m. § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und Lagebericht der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin zutreffend sind.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Eigenbetriebs oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Grundlage unserer Prüfung ist das Verständnis für das Geschäft unseres Mandanten.



Wir haben uns

- mit dem Umfeld und der Branche sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens befasst,
- mit dem Rechnungslegungssystem und den Rechnungslegungsmethoden im Unternehmen vertraut gemacht und
- ein Verständnis des internen Kontrollsystems, dessen Qualität und Funktionsfähigkeit von grundlegender Bedeutung für unser Prüfungsvorgehen ist, verschafft.

Auf dieser Basis haben wir die Risiken für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin eingeschätzt und unter Berücksichtigung des Wesentlichkeitsgrundsatzes die Auswirkungen auf Jahresabschluss und Lagebericht beurteilt. Unsere Risikoeinschätzung basierte auf einem kontinuierlichen Austausch mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin und spiegelt unsere Analyse der wesentlichen Risiken des Eigenbetriebs wider.

Branchenkenntnis, Geschäftsverständnis und Risikoeinschätzung bildeten die Basis für die detaillierte Planung und Schwerpunktsetzung unserer Prüfung. Auf diese Weise haben wir unsere Abschlussprüfung insbesondere auf die folgenden Schwerpunkte ausgerichtet:

- Vollständigkeit der Eröffnungsbilanzwertwerte im Rahmen unserer Erstprüfung
- Existenz und Bewertung der Sachanlagen
- Werthaltigkeit der Mietforderungen
- Vollständigkeit der Rückstellungen
- Umsatzrealisation

Im Rahmen unserer Prüfungsplanung wählten wir das Prüfungsteam aus. Zudem bestimmten wir die Strategie und den zeitlichen Ablauf der Prüfung, sodass sich ein strukturierter risikoorientierter Prüfungsplan ergab.

Aufgrund unserer Risikobeurteilung und der Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin haben wir eingeschätzt, welche Prüfungsgebiete auf Basis kontrollbasierter Prüfungshandlungen beurteilt werden sollten.



Dies umfasste die Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der von uns zur Prüfung ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen. In den Bereichen, in denen wir die Kontrollmaßnahmen als verlässlich einschätzten, konnte die stichprobenartige Prüfung von Belegen und Einzelsachverhalten reduziert werden.

Neben kontrollbasierten Prüfungshandlungen führten wir stichprobenweise Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten durch, um insgesamt eine hinreichende Prüfungssicherheit zu erlangen. In dieser Phase beschäftigten wir uns schwerpunktmäßig mit Einzelsachverhalten und mit den im Abschluss abgebildeten Beträgen und Angaben unter Berücksichtigung der Ausübung von Bilanzierungswahlrechten und der Nutzung von Ermessensspielräumen. Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir auch Bestätigungen der für den Eigenbetrieb tätigen Rechtsanwälte und Kreditinstitute eingeholt. Analytische Prüfungshandlungen bei Abschlussposten wurden beispielsweise mithilfe der Kennzahlenanalyse durchgeführt, um festzustellen, ob sich bestimmte Trends wie erwartet entwickelt haben.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir in Stichproben Saldenbestätigungen von Lieferanten eingeholt. Die Bestimmung dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit unserer Erkenntnisse über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der jeweils zu beurteilenden Geschäftsvorfälle im Wege einer bewussten Auswahl der zu prüfenden Stichprobenelemente.

Im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte haben wir uns auch auf Ergebnisse des Abschlussprüfers für den Vorjahresabschluss gestützt. Die Verwertbarkeit dieser Ergebnisse haben wir anhand einer kritischen Durchsicht des entsprechenden Prüfungsberichts eingeschätzt.

Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war, ob insbesondere die Aussagen über den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage sowie die Angaben zu den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren mit dem Jahresabschluss in Einklang stehen. Wir haben eine Plausibilitäts- und Übereinstimmungsprüfung mit den im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen bezüglich wertender und prognostischer Angaben durchgeführt. Dies gilt vor allem für die Angaben zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie für die Beurteilung und Erläuterung der voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken.



Bei der Beurteilung der zukunftsorientierten Angaben haben wir die Plausibilität der zugrundeliegenden Annahmen und die Realitätsnähe der Prognosen eingeschätzt.

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720) zugrunde. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 7.

Abschließend haben wir eine Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse sowie des Jahresabschlusses und Lageberichts vorgenommen. Aufgrund dieser Gesamtbeurteilung bildeten wir unser Prüfungsurteil, den Bestätigungsvermerk. Dieser ist neben dem Prüfungsbericht Bestandteil unserer Berichterstattung über die durchgeführte Prüfung.

An der - mit Unterbrechnungen - im August und September 2021 überwiegend in den Räumen des Eigenbetriebs durchgeführten Prüfung waren maßgeblich Herr Kai Voige, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, als verantwortlicher Wirtschaftsprüfer und Herr Carsten Krassow, Steuerberater, als Prüfungsleiter beteiligt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

5. Feststellungen zur Rechnungslegung

5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen

Die Bücher des Eigenbetriebs sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die zugehörigen Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.



Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von dem Eigenbetrieb getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

5.1.2 Vorjahresabschluss

Der von der ECOVIS Audit AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rostock-Bentwisch, geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 nebst Lagebericht wurde von der Stadtvertretung Eggesin unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landesrechnungshofes M-V zu den Ausführungen der ECOVIS Audit AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 10. Dezember 2020 festgestellt. Außerdem wurde beschlossen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 408.961,85 und den Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin von EUR 17.029.274,56 mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Dem Bürgermeister, der die Funktion des Betriebsleiters erfüllte, wurde für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Die gemäß § 14 Abs. 5 KPG geforderte Bekanntmachung und der Hinweis auf die öffentliche Auslegung des testierten und festgestellten Jahresabschlusses erfolgte am 15. Dezember 2020 in den Räumen der Stadtverwaltung Eggesin.

5.1.3 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen des Eigenbetriebs entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebs wurde nach den Vorschriften der EigVO M-V, des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.



5.1.4 Lagebericht

Der Lagebericht der Betriebsleitung entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die allgemeinen Bewertungsgrundsätze sind im Anhang (vgl. Anlage 5) beschrieben.

Wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen haben wir nicht festgestellt. Änderungen der Ausübung der Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte haben sich nicht ergeben.

5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und ausgenutzte Ermessensspielräume

Nachfolgend dargestellte Ausnutzung von Ermessensspielräumen hat wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs:

Auf Grundlage des vom Eigenbetrieb durchgeführten Vergleichs zwischen dem Buchwert der Gebäude sowie des dazugehörigen Grund und Bodens nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen der nächsten fünf Jahre und dem Ertragswert zum Stichtag 31. Dezember 2020 besteht ein potentieller Wertminderungsbedarf von TEUR 148. Nach Ansicht der Betriebsleitung bleibt die gegenwärtige Auslastung jedoch nicht auf dem aktuellen Niveau, sodass eine dauerhafte Wertminderung nicht gegeben ist. Insoweit wurde auf eine Wertberichtigung verzichtet.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs wurden nicht vorgenommen.

5.2.3 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.



6. Wirtschaftliche Verhältnisse

6.1 Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2020		2019		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
Mieteinnahmen	3.322	64,9	3.339	65,4	-17	-0,5
Betriebskosten	1.527	29,9	1.487	29,1	40	2,7
Sonstige	241	4,7	229	4,5	12	5,2
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	8	0,2	9	0,2	-1	-11,1
	5.098	99,7	5.064	99,2	34	0,7
Bestandsveränderung	17	0,3	41	0,8	-24	-58,5
Betriebsleistung	5.115	100,0	5.105	100,0	10	0,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.007	-39,3	-1.979	-38,8	-28	-1,4
Personalaufwand	-509	-10,0	-518	-10,1	9	1,7
Abschreibungen	-1.592	-31,1	-1.575	-30,9	-17	-1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-437	-8,5	-422	-8,3	-15	-3,6
Betriebsaufwand	-4.545	-88,9	-4.494	-88,1	-51	-1,1
Sonstige betriebliche Erträge	429	8,4	349	6,8	80	22,9
Betriebsergebnis	999	19,5	960	18,7	39	4,1
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-148	-2,9	-576	-11,3	428	74,3
Neutrales Ergebnis	28	0,5	25	0,5	3	12,0
Jahresergebnis	879	17,1	409	7,9	470	>100,0

Zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung geben wir folgende Erläuterungen (Abweichungen zwischen Lagendarstellung und Gewinn- und Verlustrechnung sind auf die Ausgliederung des neutralen Ergebnisses zurückzuführen):

Die Mieteinnahmen haben sich um TEUR 17 auf TEUR 3.322 leicht reduziert. Die Betriebskostenumlagen liegen mit TEUR 1.527 leicht über denen des Vorjahrs.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Ursachen sind gestiegene Versicherungsaufwendungen und Kosten für die Legionellenprüfung, die nur alle 3 Jahre durchgeführt wird. Die unter in dieser Position enthaltenen Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 192 gesunken.



Das verbesserte Finanzergebnis hat sich aufgrund der Entschuldung von Darlehen im Vorjahr deutlich um TEUR 428 auf TEUR 148 verbessert.

Das **neutrale Ergebnis** ergibt sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR	+/- TEUR
Erträge aus Anlagenabgängen	54	17	37
Auflösung von Rückstellungen	-	76	-76
Neutrale Erträge	<u>54</u>	<u>93</u>	<u>-39</u>
Verluste aus Anlagenabgängen	-13	-49	36
Abführung der Zinsersparnis an die Stadt	-13	-19	6
Neutrale Aufwendungen	<u>-26</u>	<u>-68</u>	<u>42</u>
Neutrales Ergebnis	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>3</u>

6.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	0	0,0	3	0,0
Sachanlagen	<u>45.318</u>	<u>94,5</u>	<u>45.831</u>	<u>94,9</u>	<u>-513</u>	<u>-1,1</u>
Anlagevermögen	<u>45.321</u>	<u>94,5</u>	<u>45.831</u>	<u>94,9</u>	<u>-510</u>	<u>-1,1</u>
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.574	3,3	1.593	3,3	-19	-1,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	258	0,5	121	0,3	137	>100,0
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	5	0,0	0	0,0
Liquide Mittel	<u>822</u>	<u>1,7</u>	<u>727</u>	<u>1,5</u>	<u>95</u>	<u>13,1</u>
Umlaufvermögen	<u>2.659</u>	<u>5,5</u>	<u>2.446</u>	<u>5,1</u>	<u>213</u>	<u>8,7</u>
	<u>47.980</u>	<u>100,0</u>	<u>48.277</u>	<u>100,0</u>	<u>-297</u>	<u>-0,6</u>

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen durch die **Sachanlagen** geprägt, deren Buchwert sich im Berichtsjahr durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.592, Investitionen in Höhe von TEUR 1.144 und Abgänge von TEUR 61 verändert haben.



Die Zunahme der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** resultiert im Wesentlichen aus einer Forderung aus Einspeisevergütungen sowie einer Forderung aus einem noch nicht ausgezahlten Investitionszuschuss.

Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Stammkapital	7.500	15,6	7.500	15,5	0	0,0
Rücklagen	1.927	4,0	1.860	3,9	67	3,6
Verlustvortrag	-414	-0,9	-829	-1,7	415	50,1
Jahresergebnis	879	1,8	409	0,8	470	>100,0
Eigenkapital	9.892	20,5	8.940	18,5	952	10,6
Sonderposten mit Rücklageanteil	9.223	19,2	9.117	18,9	106	1,2
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.230	52,7	26.757	55,4	-1.527	-5,7
Langfristiges Fremdkapital	34.453	71,9	35.874	74,3	-1.421	-4,0
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	73	0,2	77	0,2	-4	-5,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.530	3,2	1.540	3,2	-10	-0,6
Erhaltene Anzahlungen	1.539	3,2	1.516	3,1	23	1,5
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	493	1,0	330	0,7	163	49,4
Kurzfristiges Fremdkapital	3.635	7,6	3.463	7,2	172	5,0
	47.980	100,0	48.277	100,0	-297	-0,6

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss auf TEUR 9.892 bzw. 20,5% der Bilanzsumme. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 39,7 % (i.Vj. 37,4 %) der Bilanzsumme. Die Rücklagen erhöhten sich durch Einlagen der Stadt Eggesin um TEUR 67. Im Übrigen reduziert der im Wesentlichen der Jahresüberschuss des Vorjahres sowie der Verlustausgleich durch die Stadt den bestehenden Verlustvortrag.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** erhöhte sich um TEUR 106 aufgrund von erhaltenen Zuschüssen in Höhe von TEUR 460. Der Posten wurde zudem planmäßig in Höhe von TEUR 354 aufgelöst.

Der Rückgang der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus planmäßigen Tilgungen. Im Berichtsjahr erfolgten keine Neuaufnahmen von Krediten.



Die übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich insbesondere durch Zahlungsverpflichtungen gegenüber der BIG Städtebau.

6.3 Finanzlage

6.3.1 Cashflow

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2020 TEUR	2019 TEUR	+/- TEUR	+/- %
Periodenergebnis	879	409	470	114,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.592	1.575	17	1,1
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen	-353	-330	-23	7
- Abnahme der Rückstellungen	-4	-69	65	-94,2
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41	37	-78	
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-118	-26	-92	353,8
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	185	94	91	96,8
+ Zinsaufwand	148	576	-428	-74,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.288	2.266	22	1,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	102	99	3	3,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.003	-612	-391	63,9
+ Erhaltene Zinsen	5	5	-	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896	-508	-388	76,4
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	6	17.029	-17.023	-100,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.540	-15.057	13.517	-89,8
- Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	390	282	108	38,3
- Gezahlte Zinsen	-153	-581	428	-73,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.297	1.673	-2.970	-177,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	95	3.431	-3.336	-97,2
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	727	-2.704	3.431	-126,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	822	727	95	13,1

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit konnten vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Der Finanzmittelfonds – bestehend aus den liquiden Mitteln – erhöhte sich darüber hinaus um TEUR 95 auf TEUR 822.



6.3.2 Liquiditätslage

	31.12.2020	31.12.2019	+/-	+/-
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Liquide Mittel	822	727	95	13,1
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	263	120	143	119,2
Unfertige Leistungen / Betriebskosten	<u>1.574</u>	<u>1.593</u>	<u>-19</u>	<u>-1,2</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.659	2.440	219	9,0
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	-3.635	-3.451	-184	5,3
Working Capital	<u><u>-976</u></u>	<u><u>-1.011</u></u>	<u><u>35</u></u>	-3,5

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten sind zum Bilanzstichtag nicht in voller Höhe durch liquides oder kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt. Die in 2021 vorzunehmenden Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten müssen aus dem Cashflow des laufenden Geschäftsjahres bedient werden.

Liquidität 1. Grades	Flüssige Mittel / Kurzfristiges Fremdkapital	22,61 % (i. V. 21,07%)
Liquidität 2. Grades	(Flüssige Mittel + Forderungen) / Kurzfristiges Fremdkapital	29,85 % (i. V. 24,54%)
Liquidität 3. Grades	Kurzfristiges Umlaufvermögen (inkl. RAP) / Kurzfristiges Fremdkapital	73,15 % (i. V. 70,70%)

6.4 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde in Anlehnung an § 14 EigVO M-V aufgestellt. Die Stadtvertretung hat den Wirtschaftsplan in seiner Sitzung vom 12. Dezember 2019 für das Jahr 2020 beschlossen. Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplanes und der Ist-Werte ist den Tabellen in Ablage 11 zu entnehmen.



7. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 Kommunalprüfungsgesetz M-V i. V. m. § 53 HGrG

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 8 zusammengestellt.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Satzungsbestimmungen und der Geschäftsordnung für die Betriebsleitung geführt.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung Anlass zu Beanstandungen ergeben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 2.2.1 des Prüfungsberichts.

8. Sonstige Feststellungen

8.1 Sachverhalte mit einigem Gewicht

Der in 2019 begonnene Abriss eines unsanierten Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten in der Zlotower Straße 1-2, Eggesin, auf eigenem Grund und Boden wurde in 2020 beendet. Die Abrisskosten betrugen in 2020 TEUR 101. Daneben wurden von der Stadt Eggesin Grundstücke aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet mit einem Einbringungswert von TEUR 68 in den Eigenbetrieb eingebracht.



8.2 Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit

Hierzu weisen wir auf den Abschnitt 2.2.1 "Entwicklungsbeeinträchtigende und/oder Bestandsgefährdende Tatsachen" unseres Prüfungsberichtes hin und ergänzend auf die Darstellungen des gesetzlichen Vertreters im Lagebericht. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Anhaltspunkte für eine Überschuldung oder drohende Zahlungsunfähigkeit vor. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass der Eigenbetrieb nicht insolvenzfähig ist.

8.3 Bereichsrechnungen

Gemäß § 36 EigVO M-V sind die Bereichsrechnungen für die Bereiche

- Vermögensverwaltung
- Heizhaus
- Fremdverwaltung
- Sportplatz

bestehend aus Bereichsbilanz, Bereichsgewinn- und Verlustrechnung sowie Bereichsfinanzrechnung unserem Prüfungsbericht als Anlage 4 beigelegt.

8.4 Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 EigVO M-V sowie § 64 Abs. 1 KV M-V wurde für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der in der Zusammenstellung zum Wirtschaftsplan 2020/2021 festgesetzte und von der Stadtvertretung beschlossene Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit (Kassenkredite) von EUR 1,5 Mio. durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald für 2020 genehmigt. Eine Inanspruchnahme im Berichtsjahr war nicht erforderlich.

Weitere Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen sind nicht vorhanden.



8.5 Eigenkapital

Hierzu weisen wir auf den Abschnitt 6.2 (Vermögenslage und Kapitalstruktur) unseres Prüfungsberichts und ergänzend auf die Darstellungen des gesetzlichen Vertreters im Lagebericht hin.

Der Eigenbetrieb verfügt über eine Eigenkapitalquote von ca. 20% der Bilanzsumme. Das Eigenkapital zuzüglich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt TEUR 19.115 (i.Vj. TEUR 18.057). Gemessen an der Bilanzsumme ist dies ein Anteil von 39,7% (i.Vj. 37,4%). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote kann damit als angemessen angesehen werden. Sie liegt auch über der vom Landesrechnungshof für Wohnungsunternehmen geforderten Quote von 30%.

8.6 Verbindlichkeiten

Zu Einzelheiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die Anlage 12 des Prüfungsberichts.

8.7 Derivative Geschäfte

Derivative Geschäfte wurden im Berichtsjahr weder beansprucht noch empfangen.

8.8 Beihilfen

Staatliche Mittel oder Beihilfen wurden im Berichtsjahr durch das Land Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der nachhaltigen ländlichen Entwicklung des ländlichen Raums unter anderen mit Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds (ELER) zur Verfügung gestellt.

8.9 Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen.

8.10 Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs wird satzungsgemäß durch den Bürgermeister ausgeübt. Ein Betriebsführungs- oder ein Geschäftsbesorgungsvertrag wurde nicht abgeschlossen.



8.11 Geschäftsführerbezüge

Die an den Betriebsleiter gezahlten Bezüge sind im Anhang (Anlage 5) angegeben.

8.12 Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung

Gemäß der Anlage 2 des Grundwerks des Landesrechnungshofes vom 18. Dezember 2020 sind die Mitglieder des Aufsichtsorgans zur Abgabe einer Erklärung zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung verpflichtet.

Aus den uns vorgelegten Erklärungen der Mitglieder der Betriebsausschusses haben sich keine Interessenkollisionen ergeben.

8.13 Wohnungswirtschaftlichen Kennziffern

Die wohnungswirtschaftlichen Kennziffern sind in Anlage 13 dieses Berichts dargestellt.

Bezüglich der Unterschreitung der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter verweisen wir auf die Ausführungen der Betriebsleitung im Lagebericht unter Abschnitt 3.5.



9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 24. September 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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



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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



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

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

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

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

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetriebs seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.



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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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



Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

10. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).

Schwerin, den 24. September 2021

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dodenhoff)
Wirtschaftsprüfer

(Voige)
Wirtschaftsprüfer

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.849.087,85	4.826.421,80
b) aus der Betreuungstätigkeit	8.383,27	8.827,48
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>240.430,36</u>	<u>228.562,77</u>
	5.097.901,48	5.063.812,05
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	17.430,54	41.006,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	130.074,54	112.605,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.717.621,69	-1.730.208,06
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-289.363,96</u>	<u>-248.886,68</u>
	-2.006.985,65	-1.979.094,74
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-407.703,98	-417.510,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-101.331,59	-100.584,94
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung: EUR 15.951,22 (i.V. EUR 15.649,42)	<u></u>	<u></u>
	-509.035,57	-518.095,70
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.591.981,57	-1.575.101,42
7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	353.168,60	329.557,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346.994,50	-372.880,83
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.500,60	5.156,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-152.223,82	-580.715,19
11. Ergebnis nach Steuern	995.854,65	526.249,88
12. Sonstige Steuern	<u>-117.014,46</u>	<u>-117.288,03</u>
13. Jahresüberschuss	<u>878.840,19</u>	<u>408.961,85</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Jahresabschluss zum 31.12.2020
Finanzrechnung

Angaben in TEURO

		2020	2019
1	Periodenergebnis	878,8	408,9
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.591,9	1.575,0
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-4,2	-68,6
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-353,2	-329,5
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-118,1	-25,7
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	184,6	93,9
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41,1	36,5
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	148,3	575,6
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0,0	0,0
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0,0	0,0
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0,0	0,0
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0,0	0,0
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0,0	0,0
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.287,0	2.266,1
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0,0	0,0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2,9	0,0
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	102,4	98,5
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.000,0	-611,8
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0,0	0,0
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0,0	0,0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0,0	0,0
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0,0	0,0
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0,0	0,0
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0,0	0,0
26	Erhaltene Zinsen (+)	4,5	5,1
27	Erhaltene Dividenden (+)	0,0	0,0
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896,0	-508,2
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	6,3	17.029,3
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	0,0	0,0
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0,0	0,0
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.540,1	-15.056,9
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0,0	0,0

	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		0,0	0,0
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)		390,3	281,6
	a)	von der Gemeinde	0,0	0,0
	b)	einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0,0	0,0
	c)	von sonstigen Dritten	0,0	0,0
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)		0,0	0,0
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)		0,0	0,0
36	Gezahlte Zinsen (-)		-152,8	-580,7
37	Gezahlte Dividenden (-)		0,0	0,0
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.296,3	1.673,3
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		94,7	3.431,2
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)			
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)		726,8	-2.704,4
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode		821,5	726,8
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören				

Bilanz

zum 31.12.2020

001 / Eigenbetrieb Vermögensverwaltung
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Aktiva
Vorjahr

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.809,51 EUR	5,51 EUR
	<u>2.809,51 EUR</u>	<u>5,51 EUR</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	26.623.280,67 EUR	27.385.652,09 EUR
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	13.931.399,10 EUR	13.460.555,41 EUR
3. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	2.683.572,87 EUR	2.725.391,85 EUR
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94 EUR	13.965,94 EUR
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.528,02 EUR	12.225,92 EUR
6. Bauvorbereitungskosten	197.608,04 EUR	385.666,62 EUR
	<u>43.470.354,64 EUR</u>	<u>43.983.457,83 EUR</u>

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.542.497,75 EUR	1.525.067,21 EUR
2. Andere Vorräte	3.604,00 EUR	4.082,00 EUR
	<u>1.546.101,75 EUR</u>	<u>1.529.149,21 EUR</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	52.105,95 EUR	51.872,46 EUR
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.755,64 EUR	12.941,44 EUR
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.363.276,62 EUR	2.345.683,30 EUR
4. Sonstige Vermögensgegenstände	35.862,95 EUR	76.463,02 EUR
	<u>2.557.001,16 EUR</u>	<u>2.486.960,22 EUR</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	750.423,79 EUR	681.168,74 EUR
	<u>750.423,79 EUR</u>	<u>681.168,74 EUR</u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

4.961,05 EUR	4.961,05 EUR
<u>4.961,05 EUR</u>	<u>4.961,05 EUR</u>
<u>48.331.651,90 EUR</u>	<u>48.685.702,56 EUR</u>

Bilanz

zum 31.12.2020

001 / Eigenbetrieb Vermögensverwaltung
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin**Passiva****Geschäftsjahr****Vorjahr****Passiva****A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital

7.500.000,00 EUR 7.500.000,00 EUR

II. Kapitalrücklage

448.027,67 EUR 380.523,48 EUR

III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag

2.639.612,85 EUR 2.326.096,25 EUR

Gewinn

821.292,83 EUR 313.516,60 EUR

11.408.933,35 EUR 10.520.136,33 EUR

B. Rückstellungen

I. Sonderposten

9.122.981,82 EUR 9.070.243,42 EUR

9.122.981,82 EUR 9.070.243,42 EUR

II. Sonstige Rückstellungen

66.079,00 EUR 68.946,00 EUR

66.079,00 EUR 68.946,00 EUR

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

25.780.808,35 EUR 27.209.467,75 EUR

25.780.808,35 EUR 27.209.467,75 EUR

II. Erhaltene Anzahlungen

1.538.890,66 EUR 1.516.008,43 EUR

1.538.890,66 EUR 1.516.008,43 EUR

III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

401.012,81 EUR 288.148,85 EUR

401.012,81 EUR 288.148,85 EUR

IV. Sonstige Verbindlichkeiten

5.853,02 EUR 6.106,10 EUR

5.853,02 EUR 6.106,10 EUR

V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern

6.810,39 EUR 6.555,58 EUR

6.810,39 EUR 6.555,58 EUR

D. Rechnungsabgrenzungsposten

282,50 EUR 90,10 EUR

282,50 EUR 90,10 EUR

48.331.651,90 EUR 48.685.702,56 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

001 / Eigenbetrieb Vermögensverwaltung
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
1. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.849.087,85 EUR	4.826.421,80 EUR
4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.232,09 EUR	68.617,29 EUR
2. Bestandsänderung Vorräte u. zum Verkauf best. Grundstücke		
4. Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	17.430,54 EUR	41.006,34 EUR
3. Sonstige betriebliche Erträge	467.632,57 EUR	438.537,21 EUR
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.500,60 EUR	5.156,56 EUR
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
1. Betriebskosten	-1.777.232,48 EUR	-1.698.478,59 EUR
2. Instandhaltungskosten	-395.607,39 EUR	-587.636,29 EUR
3. Andere Aufwendungen	-114.763,60 EUR	-21.973,66 EUR
Deckungsbetrag I	3.111.280,18 EUR	3.071.650,66 EUR
6. Personalaufwand		
1. Löhne und Gehälter	-358.120,52 EUR	-369.559,03 EUR
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-87.873,07 EUR	-89.841,14 EUR
Deckungsbetrag II	2.665.286,59 EUR	2.612.250,49 EUR
7. Abschreibungen		
1. Immat.Vermögensgegenstände des Anlageverm.u.Sachanl.	-1.403.440,06 EUR	-1.390.710,28 EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183.620,28 EUR	-223.297,17 EUR
Deckungsbetrag III	1.078.226,25 EUR	998.243,04 EUR
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-140.042,96 EUR	-567.705,76 EUR
Deckungsbetrag III	938.183,29 EUR	430.537,28 EUR
10. Sonstige Steuern	-116.890,46 EUR	-117.020,68 EUR
Gewinn 2020	821.292,83 EUR	
Gewinn 2019		313.516,60 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse

4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

758.202,08 EUR

745.391,97 EUR

2. Sonstige betriebliche Erträge

13.904,53 EUR

1.277,42 EUR

3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

III. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

-289.363,96 EUR

-248.886,68 EUR

Deckungsbetrag I

482.742,65 EUR

497.782,71 EUR

4. Personalaufwand

1. Löhne und Gehälter

-49.583,46 EUR

-47.951,73 EUR

2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

-13.458,52 EUR

-10.743,80 EUR

Deckungsbetrag II

419.700,67 EUR

439.087,18 EUR

5. Abschreibungen

1. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

-180.910,51 EUR

-176.760,14 EUR

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

-155.898,28 EUR

-142.297,81 EUR

Deckungsbetrag III

82.891,88 EUR

120.029,23 EUR

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

-12.180,86 EUR

-13.009,43 EUR

Deckungsbetrag III

70.711,02 EUR

107.019,80 EUR

8. Sonstige Steuern

-124,00 EUR

-124,00 EUR

Gewinn 2020

70.587,02 EUR

Gewinn 2019

106.895,80 EUR

Bilanz

zum 31.12.2020

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Aktiva

Vorjahr

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	134.758,69 EUR	156.747,69 EUR
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.416.266,84 EUR	1.318.924,31 EUR
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.126,80 EUR	1.404,82 EUR
4. Bauvorbereitungskosten	6.715,00 EUR	74.230,99 EUR
	<u>1.559.867,33 EUR</u>	<u>1.551.307,81 EUR</u>

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Andere Vorräte	27.659,00 EUR	63.695,00 EUR
	<u>27.659,00 EUR</u>	<u>63.695,00 EUR</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.088,03 EUR	21.967,25 EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.730,10 EUR	9.884,55 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.732,74 EUR	2.024,37 EUR
	<u>84.550,87 EUR</u>	<u>33.876,17 EUR</u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	57.682,65 EUR	20.785,23 EUR
	<u>57.682,65 EUR</u>	<u>20.785,23 EUR</u>
	<u>1.729.759,85 EUR</u>	<u>1.669.664,21 EUR</u>

Bilanz

zum 31.12.2020

002 / Eigenbetrieb - Heizhaus -
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Passiva

Geschäftsjahr

Vorjahr

Passiva

A. Eigenkapital

I. Kapitalrücklage	415,89 EUR	0,00 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.830.561,92 EUR	-1.937.457,72 EUR
Gewinn	70.587,02 EUR	106.895,80 EUR
	<u>-1.759.559,01 EUR</u>	<u>-1.830.561,92 EUR</u>

B. Rückstellungen

I. Sonderposten	55.538,91 EUR	0,00 EUR
	<u>55.538,91 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
II. Sonstige Rückstellungen	4.243,00 EUR	5.620,00 EUR
	<u>4.243,00 EUR</u>	<u>5.620,00 EUR</u>

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	979.136,12 EUR	1.087.521,08 EUR
	<u>979.136,12 EUR</u>	<u>1.087.521,08 EUR</u>
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.547,75 EUR	37.524,14 EUR
	<u>63.547,75 EUR</u>	<u>37.524,14 EUR</u>
III. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	2.343.575,55 EUR	2.315.297,76 EUR
	<u>2.343.575,55 EUR</u>	<u>2.315.297,76 EUR</u>
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	42.402,90 EUR	53.433,53 EUR
	<u>42.402,90 EUR</u>	<u>53.433,53 EUR</u>
V. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	874,63 EUR	829,62 EUR
	<u>874,63 EUR</u>	<u>829,62 EUR</u>
	<u>1.729.759,85 EUR</u>	<u>1.669.664,21 EUR</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse

3. Erlöse aus Betreuungstätigkeit

8.383,27 EUR

8.827,48 EUR

4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

0,00 EUR

320,00 EUR

2. Sonstige betriebliche Erträge

19,80 EUR

79,63 EUR

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

-7.464,55 EUR

-8.396,07 EUR

Deckungsbetrag III

938,52 EUR

831,04 EUR

Gewinn 2020

938,52 EUR

Gewinn 2019

831,04 EUR

Bilanz

zum 31.12.2020

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Aktiva
Vorjahr

Aktiva

A. Umlaufvermögen

I. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.441,88 EUR	24.824,02 EUR
	13.441,88 EUR	24.824,02 EUR
	13.441,88 EUR	24.824,02 EUR

Bilanz

zum 31.12.2020

004 / Eigenbetrieb-Fremdverwaltg.
Stettiner Str. 1, 17367 Eggesin**Passiva**
Vorjahr**Geschäftsjahr****Passiva****A. Eigenkapital**I. Gewinnvortrag/Verlustvortrag
Gewinn

51.662,10 EUR

50.831,06 EUR

938,52 EUR

831,04 EUR

52.600,62 EUR

51.662,10 EUR

B. Rückstellungen

I. Sonstige Rückstellungen

1.500,00 EUR

1.500,00 EUR

1.500,00 EUR

1.500,00 EUR

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen

-41.963,08 EUR

-29.806,18 EUR

-41.963,08 EUR

-29.806,18 EUR

II. Sonstige Verbindlichkeiten

1.304,34 EUR

1.468,10 EUR

1.304,34 EUR

1.468,10 EUR

13.441,88 EUR

24.824,02 EUR

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Vorjahr

1. Umsatzerlöse

4. Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

2.920,97 EUR

3.978,99 EUR

2. Sonstige betriebliche Erträge

1.686,24 EUR

2.268,55 EUR

3. Abschreibungen

1. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

-7.631,00 EUR

-7.631,00 EUR

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

-10.954,39 EUR

-10.754,78 EUR

Deckungsbetrag III

-13.978,18 EUR

-12.138,24 EUR

5. Sonstige Steuern

0,00 EUR

-143,35 EUR

Verlust 2020

13.978,18 EUR

Verlust 2019

12.281,59 EUR

Bilanz

zum 31.12.2020

005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Aktiva

Vorjahr

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte andere Bauten	288.454,99 EUR	296.085,99 EUR
	<u>288.454,99 EUR</u>	<u>296.085,99 EUR</u>

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistun	0,00 EUR	0,00 EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.244,32 EUR	4.564,00 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände	112,16 EUR	75,01 EUR
	<u>3.356,48 EUR</u>	<u>4.639,01 EUR</u>
	<u>291.811,47 EUR</u>	<u>300.725,00 EUR</u>

Bilanz

zum 31.12.2020

005 / Eigenbetrieb-Sportplatz
Stettiner Str.1, 17367 Eggesin

Geschäftsjahr

Passiva
Vorjahr**Passiva****A. Eigenkapital**

I. Kapitalrücklage	1.478.984,67 EUR	1.478.984,67 EUR
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.274.884,25 EUR	-1.268.939,49 EUR
Verlust	-13.978,18 EUR	-12.281,59 EUR
	<u>190.122,24 EUR</u>	<u>197.763,59 EUR</u>

B. Rückstellungen

I. Sonderposten	44.685,39 EUR	46.371,63 EUR
	<u>44.685,39 EUR</u>	<u>46.371,63 EUR</u>
II. Sonstige Rückstellungen	1.500,00 EUR	1.500,00 EUR
	<u>1.500,00 EUR</u>	<u>1.500,00 EUR</u>

C. Verbindlichkeiten

I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,59 EUR	318,28 EUR
	<u>9,59 EUR</u>	<u>318,28 EUR</u>
II. Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	55.494,25 EUR	54.771,50 EUR
	<u>55.494,25 EUR</u>	<u>54.771,50 EUR</u>
	<u>291.811,47 EUR</u>	<u>300.725,00 EUR</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin hat seinen Sitz in Eggesin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Neubrandenburg (HRA 1662).

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und der Eigenbetriebsverordnung M-V vom 14. Juli 2017 aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Forderungs- und Verbindlichkeitsübersicht).

Gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung M-V finden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften i.S. des § 267 Abs.3 HGB Anwendung, so dass von größenabhängigen Erleichterungen kein Gebrauch gemacht werden kann.

Die auf den Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

b) Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die linearen Abschreibungen erfolgen planmäßig unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Wohngebäuden betragen diese bis zu 50 Jahre. Für andere Bauten wurden 40 Jahre und für Außenanlagen 20 Jahre zugrunde gelegt. Technische Anlagen und Maschinen werden bis zu 20 Jahren abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Nutzungsdauern von bis zu 12 Jahren angesetzt. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von € 250,00 bis € 1.000,00 wurden in Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Notwendig werdende Modernisierungsmaßnahmen werden nur dann als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn die Maßnahmen über die zeitgemäße substanzerhaltene Bestandteilserneuerung hinaus den Gebrauchswert des Objektes insgesamt deutlich erhöhen. Wegen dauerhafter Wertminderung erfolgten in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 17.478.

Investitionszuschüsse werden nicht mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten verrechnet, sondern in einen Sonderposten eingestellt. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Vermögensgegenstände über die jeweilige Nutzungsdauer.

c) Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Bewertung der Forderungen und der liquiden Mittel erfolgte zum Nominalwert. Erkennbaren Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

d) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

e) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, Betriebskostenabrechnungen, nicht genommenen Urlaub und die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die Bewertung aller Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden diese Rückstellungen mit einem entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

g) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

h) Latente Steuern

Ein Ausweis von latenten Steuern erfolgt nicht, da der Eigenbetrieb langfristig mit keinen Ertragssteuerbelastungen rechnet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

a) Anlagevermögen

Eine von den gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anhang beigelegt (Anlage 1).

Die Zugänge umfassen vor allem die Erweiterung und Sanierung einer Kindertagesstätte, die Installation eines Blockheizkraftwerkes und die Übertragung von einem Wohngebäude aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Außerdem wurde mit dem Erweiterungsbau der Grundschule und mit dem Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu einem Radwegpflegstützpunkt begonnen.

Die Abgänge betreffen insbesondere den Verkauf unbebauten Grundstücken.

b) Vorräte

Die unfertigen Leistungen beinhalten vor allem die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten und die Rohstoffe für das Heizhaus.

c) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungsübersicht ist dem Anhang beigelegt (Anlage 2).

Die Restlaufzeiten der Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Für das Mietausfallrisiko bei Forderungen aus Vermietung wurden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gebildet. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben.

Für die unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Forderungen gegenüber einem Stromlieferanten mussten infolge eines Insolvenzverfahrens ebenfalls Einzelwertberichtigungen gebildet werden.

d) Eigenkapital

Das satzungsmäßige Stammkapital beträgt T€ 7.500.

Die Kapitalrücklage beträgt insgesamt T€ 1.927 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 68 durch die Übertragung von Grundstücken aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet erhöht.

Zum 31.12.2020 wird ein Verlustvortrag von T€ 414 ausgewiesen. Dieser Verlustvortrag hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Jahresgewinn 2019 von T€ 409 und die Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den Sportplatz Lützowstraße von T€ 6 um insgesamt T€ 415 vermindert.

Nach Berücksichtigung des Verlustvortrages von T€ 414 und des Jahresergebnisses aus dem Wirtschaftsjahr 2020 von T€ 879 wird ein Eigenkapital in Höhe von T€ 9.892 ausgewiesen.

e) Sonderposten

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betrifft zweckgebundene Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden T€ 353 aufgelöst. Für die Erweiterung und Sanierung der Kindertagesstätte erhielt der Eigenbetrieb weitere Förderungen. Nach Abzug des nationalen Kofinanzierungsanteils verbleiben T€ 329 in den Sonderposten. Weiterhin erhielt der Eigenbetrieb Zuschüsse für die Verschattung der Fenster an der Grundschule (T€ 23) und für die Gestaltung des Sportplatzes in der Stettiner Straße (T€ 16).

Für den Beginn des Umbaus des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zum Radwegepflegstützpunkt wurden Zuwendungen in Höhe von T€ 25 gezahlt. Nach Rückzahlung des nationalen Kofinanzierungsanteils verbleiben T€ 23 in den Sonderposten aus Anzahlung.

f) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 73 betreffen Rückstellungen für externe Jahresabschlusskosten (T€ 15), interne Kosten für Betriebskostenabrechnungen und Jahresabschlusskosten (T€ 39) und Urlaubsrückstellungen (T€ 7).

Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden darüber hinaus Rückstellungen in Höhe von T€ 12 gebildet. Der Abzinsungsbetrag in Höhe von T€ 3 wurde als Zinsertrag ausgewiesen.

g) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 26.760. Dabei enthalten T€ 5.802 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und in Höhe von T€ 19.428 auf eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Alle weiteren Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Gegenüber der Stadt Eggesin bestehen Verbindlichkeiten vor allem für Dienstleistungen des Bauhofs und für Verwaltungsaufwendungen. Die Verbindlichkeiten wurden saldiert mit Forderungen aus Weiterberechnungen und Nutzungsentschädigungen.

Die Verbindlichkeitsübersicht mit den Restlaufzeiten ist dem Anhang beigelegt (Anlage 3).

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**a) Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und setzen sich wie folgt zusammen:

Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.849 T€
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	8 T€
Erlöse aus anderen Lieferungen u. Leistungen	<u>241 T€</u>
Umsatzerlöse gesamt	5.098 T€

b) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 483 enthalten vor allem Erträge aus dem Zuschuss für den Rückbau von Wohnbauten in Höhe von T€ 60 sowie Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 54.

c) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Diese Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt T€ 2.007 und setzen sich wie folgt zusammen:

Umlegbare und nicht umlegbare Betriebskosten	1.207 T€
Instandhaltungskosten	396 T€
Andere Aufwendungen	115 T€
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	289 T€

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 86 erhöht. Die Ursachen sind gestiegene Versicherungsaufwendungen und Kosten für die Legionellenprüfung, die nur alle 3 Jahre durchgeführt wird.

Die Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 192 gesunken, da infolge der Corona-Beschränkungen keine umfangreichen Instandhaltungen am Wohnungsbestand durchgeführt werden konnten.

Die anderen Aufwendungen enthalten die Abrisskosten für den Plattenbau Zlotower Straße 1-2 in Höhe von T€ 101.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten den Rohstoffeinsatz von Hackschnitzeln, Heizöl und Erdgas für das Heizhaus. Diese Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 40 gestiegen. Ursache ist vor allem ein höherer Verbrauch von Erdgas durch die Inbetriebnahme eines weiteren Blockheizkraftwerkes im Heizhaus.

d) Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 9 vermindert und betragen T€ 509. Ursachen sind die Auflösungen hoher Urlaubsrückstellungen aus dem Vorjahr und ein Mitarbeiterwechsel.

e) Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.592 vorgenommen. Die Abschreibungen haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 17 infolge von Neuinvestitionen erhöht.

f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 345 beinhalten:

Sächliche Verwaltungskosten (einschließlich BgA)	133 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Heizhaus	147 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen für Fremdverwaltung	2 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen für BgA Sportplatz	9 T€
Zins- und Erlösabführungen	13 T€
Sonstige Aufwendungen für Grundstücke und aus der Bewirtschaftung	41 T€

Die Zins- und Erlösabführungen betreffen Abführungen von Zinersparnissen an die Stadt Eggesin in Höhe von T€ 13. Nach der Entschuldung von KAF-Darlehen durch das Land erhält die Stadt Eggesin auf Grund einer Vereinbarung die dadurch eingesparten Zinsen.

Die sonstigen Aufwendungen für Grundstücke enthalten den Verlust aus dem Abgang von Grundstücken aus dem Anlagevermögen nach Verkauf in Höhe von T€ 13 und Aufwendungen für die Erstellung eines Bebauungsplanes von T€ 18.

Außerdem sind hier Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 5 enthalten.

g) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus abgeschlossenen Ratenzahlungen für Mieten wurden in Höhe von T€ 2 ausgewiesen. Für die Abzinsung von Rückstellungen entstanden T€ 3.

h) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Eigenbetrieb hatte Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 152, die für langfristige Darlehen erbracht wurden. Gegenüber dem Vorjahr sank der Zinsaufwand um T€ 429.

Die Zinseinsparungen nach der zum 30.04.2019 erfolgten Ablösung von Darlehen und der zum 31.07.2019 erfolgten zinsgünstigen Umschuldung von diversen Darlehen wurde in 2020 voll ergebniswirksam.

5. SONSTIGE ANGABEN

a) Haftungsverhältnisse

Nicht bilanzierte Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

b) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverhältnissen.

c) Treuhandvermögen

Zum Bilanzstichtag verwaltet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin auf Hauskonten geführtes fremdes Vermögen in Höhe von T€ 23 (Vorjahr T€ 19).

d) Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 durch die Möhrle Happ Luther GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwerin, wurde ein Honorar von T€ 8 (netto) vereinbart. Weitere Leistungen wurden vom Abschlussprüfer nicht erbracht.

e) Mitarbeiter

Im Berichtsjahr 2020 wurden durchschnittlich 10 Arbeitnehmer beschäftigt. Damit hat sich die Mitarbeiterzahl gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

f) Angaben zur Betriebsleitung

Entsprechend § 7 der Eigenbetriebssatzung nimmt die Aufgaben der Betriebsleitung der Bürgermeister wahr.

Seit dem 15.08.2008 ist Herr Dietmar Jesse Bürgermeister und übernimmt damit gleichzeitig die Aufgaben des Betriebsleiters.

Der Eigenbetrieb beteiligte sich über eine Umlage mit T€ 11 an den Personalkosten des Bürgermeisters.

g) Betriebsausschuss**Mitglieder des Betriebsausschusses ab 27.05.2019**

Name	Beruf/Tätigkeit
Herr Friedrich-Wilhelm Pott ,Vorsitzender	Rentner
Frau Bärbel Baumgarten	Betriebswirtin
Frau Ursula Wegner	Kindergärtnerin
Herr Udo Lehmann	Fahrschullehrer
Herr Daniel Stuth	Angestellter

Alle Betriebsausschussmitglieder haben eine Erklärung bezüglich ihrer geschäftlichen Beziehungen mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin abgegeben.

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten in 2020 Aufwandsentschädigungen in Form von Sitzungsgeldern in Höhe von T€ 0,7.

6. NACHTRAGSBERICHT

Die Ausbreitung des Coronavirus führt seit Anfang des Jahres 2020 zu einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Gegenwärtig müssen vor allem Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen in Kauf genommen werden, die wiederum zu Verzögerungen von geplanten Einnahmen führen. Aus derzeitiger Sicht bestehen jedoch keine existenzgefährdenden finanziellen Auswirkungen, da vor allem Mietausfälle in Zusammenhang mit dem Wohnungsbestand nur in geringem Umfang zu verzeichnen sind.

7. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresergebnis in Höhe von T€ 879 ab. Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag von T€ 414 zu verrechnen.

Eggesin, den 24. September 2021

Dietmar Jesse
- Bürgermeister -

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgängen	kumuliert 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.254,70	2.900,00	0,00	0,00	34.154,70	31.249,19	96,00	0,00	31.345,19	2.809,51	5,51
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.355.026,97	158.225,70	1.902,95	0,00	55.511.349,72	27.969.374,88	920.597,12	1.902,95	28.888.069,05	26.623.280,67	27.385.652,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.898.544,06	105.330,08	1.908,75	846.920,94	26.848.886,33	11.985.154,97	509.118,58	0,00	12.494.273,55	14.354.612,78	13.913.389,09
3. Grundstücke ohne Bauten	2.793.191,85	17.638,70	59.457,68	0,00	2.751.372,87	67.800,00	0,00	0,00	67.800,00	2.683.572,87	2.725.391,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94	0,00	0,00	0,00	13.965,94	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,94	13.965,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.526.124,66	117.413,14	0,00	134.808,81	4.778.346,61	3.207.200,35	154.879,42	0,00	3.362.079,77	1.416.266,84	1.318.924,31
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.657,42	16.315,53	4.869,01	0,00	264.103,94	239.026,68	7.290,45	4.868,01	241.449,12	22.654,82	13.630,74
7. Bauvorbereitungskosten	459.897,61	726.155,18	0,00	-981.729,75	204.323,04	0,00	0,00	0,00	0,00	204.323,04	459.897,61
	89.299.408,51	1.141.078,33	68.138,39	0,00	90.372.348,45	43.468.556,88	1.591.885,57	6.770,96	45.053.671,49	45.318.676,96	45.830.851,63
Anlagevermögen gesamt	89.330.663,21	1.143.978,33	68.138,39	0,00	90.406.503,15	43.499.806,07	1.591.981,57	6.770,96	45.085.016,68	45.321.486,47	45.830.857,14

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin			
Forderungsübersicht 2020			
	Bilanzwert am		Wertberichti-
	31.12.2020	31.12.2019	gungen
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	139.937	100.793	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	139.937		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Forderungen gegen die Gemeinde		2.272	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		2.272	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
sonstige Vermögensgegenstände	117.845	17.555	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	117.845		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren			
Summe	257.782	120.619	

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin Verbindlichkeitenübersicht 2020				
	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2020	31.12.2019	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.759.944	28.296.989		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.529.967	1.539.800		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	5.801.899	5.961.810		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	19.428.078	20.795.379		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.538.891	1.516.008		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.538.891	1.516.008		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	406.999	322.406		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	403.972	322.406		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	3.026			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	76.566			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	76.566			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
sonstige Verbindlichkeiten	8.231	7.385		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	8.231	7.385		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren				
Summe	28.790.630	30.142.789		

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens und Darstellung des Geschäftsverlaufs

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

2.2. Finanzlage

2.3. Ertragslage

3. Angabepflichten gemäß § 38 Eigenbetriebsverordnung M-V

3.1. Entwicklung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

3.2. Änderung im Bestand und der Leistungsfähigkeit

3.3. Stand der Anlagen im Bau und der geplanten Bauvorhaben

3.4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

3.5. Personal- und Sozialbereich

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin (im Folgenden: Eigenbetrieb) wurde als ein organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Eggesin 1996 gegründet.

Die Aufgaben des Eigenbetriebes sind die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen der Stadt sowie die Versorgung mit Fernwärme.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung der Stadt Eggesin. Durch Abwanderung, insbesondere durch den Abzug der Bundeswehr, hat die Stadt Eggesin seit 1990 rund die Hälfte der Einwohner verloren.

Auf diesen Bevölkerungsrückgang hat der Eigenbetrieb mit dem Abriss und dem Rückbau von ca. 880 Wohneinheiten reagiert. Der derzeitige Wohnungsbestand wurde in den Jahren 1957 bis 2000 errichtet und überwiegend in den Jahren 1996 bis 1999 saniert. Der Bestand entspricht dem marktüblichen Standard, wobei die Versorgung mit eigener Fernwärme einen Wettbewerbsvorteil bietet.

Die Vorschriften der Betriebsführung sind in der Satzung für den Eigenbetrieb vom 17.12.2008 gemäß § 8 der Eigenbetriebsverordnung geregelt. Mit Veröffentlichung vom 19.05.2014 trat die 1. Änderung der Satzung in Kraft.

Gegenwärtig befinden sich 1.003 eigene Wohnungen und Gewerberäume, 24 öffentliche Gebäude und alle Grundstücke der Stadt, soweit es sich nicht um Park- und Verkehrswege handelt, in der Verwaltung des Eigenbetriebes. Weiterhin verwaltet der Eigenbetrieb 564 Garagen und Stellplätze sowie 102 Grundstückspachtverträge.

Für Dritte werden derzeit 29 Wohnungen und Gewerberäume verwaltet.

Zum Bestand des Eigenbetriebes gehört ebenfalls das Heizhaus mit seinen technischen Anlagen und dem Fernwärmenetz.

Wohnungswirtschaft

Zur Hauptaufgabe der Wohnungswirtschaft zählt vor allem weiterhin die Senkung des Leerstandes. Die Leerstandsquote im Wohnungsbestand betrug zum 31.12.2020 insgesamt 16,2 % (Vorjahr 15,9 %).

In der Wohnanlage Ziegelstraße mit 112 Wohnungen betrug die Leerstandsquote zum 31.12.2020 insgesamt 4,5 % (Vorjahr 6,2 %). Hier wirken sich die umfangreichen Instandhaltungen der vergangenen Jahre und die Nachrüstung von Fahrstühlen positiv aus.

Damit hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen von dem vergleichsweise hochwertigen Wohnraum in der Wohnanlage Ziegelstraße in den teilsanierten Bereich verlagert. Dazu gehören die Hans-Fischer-Straße 1-12, die Max-Matern-Straße 1-9 und 25-27. In diesem Bereich lag die Leerstandsquote zum 31.12.2020 bei 32,2 % (Vorjahr 27,3 %).

Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich vorwiegend um 3- und 4- Raum-Wohnungen in den oberen Etagen. Diese Wohnungen können trotz abgesenkter Grundmiete nur schwer vermietet werden.

Dagegen steigt die Nachfrage nach preisgünstigem kleinerem Wohnraum weiter, kann aber nicht ausreichend befriedigt werden.

Gleichzeitig steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, insbesondere nach Wohnungen in den unteren Etagen.

Heizhaus

Über die Fernwärmetrasse des Heizhauses werden gegenwärtig 944 eigene und 104 fremde Wohnungen mit Fernwärme versorgt. Außerdem sind 9 öffentliche und soziale Einrichtungen an das Fernwärmenetz angeschlossen.

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wurden umfangreichen Baumaßnahmen mit Investitionskosten von ca. 970 T€ im Heizhaus durchgeführt.

Im Wesentlichen wurden 2 neue Hackschnitzelkessel als Ersatz für den verschlissenen vorhandenen Hackschnitzelkessel und die Ölkessel eingebaut. Außerdem wurde ein Pufferspeicher installiert. Ziel der Maßnahme ist eine von Heizöl unabhängige Erzeugung von Fernwärme.

Weiterhin betreibt das Heizhaus zur Strom-Wärmeproduktion 2 Block-Heizkraftwerke (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von jeweils 34 kW. In 2020 erfolgte die Erweiterung mit einem weiteren BHKW und einer elektrischen Leistung von 50kW.

In 2020 wurde die Fernwärmetrasse erweitert, um neue Wohngebäude im Bebauungsgebiet Adolf-Bytzeck-Straße anschließen zu können. Außerdem erfolgte der Anschluss eines neugebauten privaten Gebäudes (Friseursalon) an die Fernwärmetrasse.

Fremdverwaltung

Die Aufgabe der Fremdverwaltung bestand in 2020 in der Verwaltung von 29 Wohn- und Gewerberäumen für Dritte. Der bisher im Auftrag der BIG-Städtebau verwaltete Bestand an

4 Wohneinheiten und diversen Grundstücken ging zum 01.01.2020 in den eigenen Bestand über, da der Verwaltervertrag gekündigt wurde und das Vermögen an die Stadt Eggesin zurück übertragen wurde.

Sportplatz

Für den Sportplatz Lützowstraße setzen sich die Erlöse zusammen aus Nutzungsgebühren für den Schulsport und für die Vereine, die durch die Stadt Eggesin erhoben werden. Diese Einnahmen sind nicht kostendeckend. Der jährlich entstehende liquide Verlust wird durch den Stadthaushalt ausgeglichen.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite	47.979,5	100,0	48.276,1	100,0	-296,6
Anlagevermögen	45.321,5		45.830,9		-509,4
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	45.321,5	94,5	45.830,9	94,9	-509,4
Unfertige Leistungen, Vorräte	1.573,8		1.592,8		-19,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	262,7		125,6		137,1
Flüssige Mittel	821,5		726,8		94,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen	2.658,0	5,5	2.445,2	5,1	212,8
Passivseite	47.979,5	100,0	48.276,1	100,0	-296,6
Eigenkapital (inkl. 50% Sonderposten)	14.503,7	30,2	13.497,3	28,0	1.006,4
Sonderposten (50%)	4.611,6		4.558,3		53,3
Rückstellungen	11,8		11,1		0,7
Verbindlichkeiten	25.230,0		26.757,2		-1.527,2
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	29.853,4	62,3	31.326,6	64,9	-1.473,2
Rückstellungen	61,5		66,5		-5,0
Verbindlichkeiten	3.560,9		3.385,7		175,2
Kurzfristiges Fremdkapital	3.622,4	7,5	3.452,2	7,1	170,2

Das Anlagevermögen umfasst 94,5 % der Bilanzsumme.

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren vor allem aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.592,0 T€. Zugänge zum Anlagevermögen erfolgten in Höhe von 1.144,0 T€ und betreffen vor allem die Erweiterung und brandschutztechnische Ertüchtigung des Kindergartens, die Installation eines Blockheizkraftwerkes in Heizhaus und den Baubeginn eines Radwegepflegstützpunktes. Außerdem wurden nach Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Ortskern“ ein Wohngebäude und diverse Grundstücke in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes übertragen.

Anlagenabgänge erfolgten durch den Verkauf von Grundstücken mit einem Buchwertabgang von 61,3 T€. Aus den Anlagen im Bau erfolgten im Wesentlichen die Übernahme der sanierten Kindertagesstätte und des Blockheizkraftwerkes im Heizhaus in das Sachanlagevermögen.

Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 17,4 T€ erhöht. Ursache sind Erhöhungen bei Gebäudeversicherungen und die in 2020 wiederkehrende Legionellenprüfung im gesamten Wohnungsbestand.

Der Vorrat an Hackschnitzeln und Heizöl für das Heizhaus hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36,5 T€ verringert.

Zum 31.12.2020 werden Guthaben auf verschiedenen Bankkonten in Höhe von 821,5 T€ ausgewiesen.

Auf der Passivseite wird unter Zurechnung von 50% der Sonderposten ein Eigenkapital in Höhe von 14.503,7 T€ ausgewiesen. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Verlustausgleichszahlungen der Stadt Eggesin von 6,3 T€, den Jahresgewinn von 878,8 T€, den Veränderungen der Sonderposten von 53,4 T€ und der Übertragung aus dem städtebaulichen Sondervermögen von 67,9 T€ erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich infolge planmäßiger Tilgung um 1.540,1 T€ vermindert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind durch Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Stadt Eggesin und der BIG-Städtebau gestiegen.

Die Schuldentilgungsdauer für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit 17 Jahren geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer des Anlagevermögens von 28 Jahren.

Dem kurzfristigen Fremdkapital steht kurzfristiges Vermögen von nur 73,4 % gegenüber.

2.2. Finanzlage

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war im Wirtschaftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Ein Kassenkredit wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Stadt Eggesin zahlte eine Verlustausgleichszahlung für den Sportplatz Lütowstraße in Höhe von 6,3 T€.

Die erwirtschafteten Finanzmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit haben ausgereicht, den planmäßigen Kapaldienst aus den Kreditverpflichtungen zu decken.

Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2020 über Barmittel und Bankguthaben in den Betrieben gewerblicher Art Heizhaus, der Fremdverwaltung und der Vermögensverwaltung von 821,5 T€.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 94,7 T€ erhöht.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der finanziellen Mittel im Vergleich zum Vorjahr.

	T€ 2020	T€ 2019
Periodenergebnis	878,8	408,9
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.591,9	1.575,1
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-4,2	-68,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-353,2	-329,6
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-118,1	-25,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	184,6	93,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41,1	36,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	148,3	575,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.287,0	2.266,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2,9	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	-102,4	-98,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.000,0	-611,8
Erhaltene Zinsen (+)	4,5	5,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896,0	-508,2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	6,3	17.029,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.540,1	-15.056,9
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	390,3	281,6
Gezahlte Zinsen (-)	-152,8	-580,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.296,3	1.673,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	94,7	3.431,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	726,8	-2.704,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	821,5	726,8

2.3. Ertragslage

Das Wirtschaftsjahr 2020 hat der Eigenbetrieb mit einem Jahresergebnis von 878,8 T€ abgeschlossen.

Dabei entfielen auf die einzelnen Geschäftsbereiche folgende Ergebnisse:

- Wohnungswirtschaft (Vermögensverwaltung)	821,3 T€
- Heizhaus (Betrieb gewerblicher Art)	70,6 T€
- Fremdverwaltung (Betrieb gewerblicher Art)	0,9 T€

- Sportplatz (Betrieb gewerblicher Art) -14,0 T€

Im Wirtschaftsplan 2020 war ein Jahresgewinn von insgesamt 542,0 T€ eingeplant.

Für die Wohnungswirtschaft war ein Jahresgewinn von 441,0 T€ geplant. Hauptursache für die Ergebnisverbesserung sind die um 334 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Infolge der Einschränkungen durch Corona konnten einige umfangreiche Instandhaltungen nicht durchgeführt werden. Außerdem war der Abriss des Wohngebäudes Zlotower Straße 1-2 mit 210 T€ geplant, benötigt wurden nur 101 T€.

Das für den BgA Heizhaus mit 114,0 T€ geplante Betriebsergebnis konnte auf Grund der milden Witterungsverhältnisse nicht erreicht werden.

Die Fremdverwaltung hat durch die Verwaltung von Liegenschaften für Dritte ein ausgeglichenes Betriebsergebnis von 0,9 T€ erreicht. Der Wirtschaftsplan sah ein Ergebnis von 1,0 T€ vor.

Für den Sportplatz in der Lützowstraße betrug der Jahresfehlbetrag insgesamt 14,0 T€, der auch geplant war. Der liquide Verlust aus der Betreibung des Sportplatzes in Höhe von 8,0 T€ wird im Folgejahr durch den Stadthaushalt ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.849,1 T€	4.826,4 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten von Dritten	8,4 T€	8,8 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	240,4 T€	228,6 T€
Umsatzerlöse gesamt	5.097,9 T€	5.063,8 T€

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 22,7 T€ gestiegen. Die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres sind infolge der höherer umlegbaren Betriebskosten um 44,4 T€ höher ausgefallen und die Mieteinnahmen durch die Übernahme eines Objektes aus dem Sanierungsgebiet um 13,0 T€ gestiegen. Dagegen haben sich die Mietpreissenkungen für die Schulen negativ ausgewirkt.

Die wesentlichsten Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.007,0 T€	1.979,1 T€
Personalaufwand	509,0 T€	518,1 T€
Abschreibungen	1.592,0 T€	1.575,1 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	347,0 T€	372,9 T€
Zinsaufwand	152,2 T€	580,7 T€

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um 27,9 T€ gestiegen.

Dabei sind die Instandhaltungsaufwendungen um 192 T€ infolge der Corona-Beschränkungen gesunken. Dagegen haben sich die Betriebskosten durch Erhöhungen bei der Gebäudeversicherung und den alle 3 Jahren wiederkehrenden Legionellenprüfungen um 86,7 T€ erhöht. Außerdem enthalten diese Aufwendungen die Abbruchkosten für die Zlotower Str. 1-2 von 101 T€.

Die Personalaufwendungen haben sich durch die Auflösung der hohen Urlaubsrückstellungen des Vorjahres und durch einen Mitarbeiterwechsel reduziert.

Die planmäßigen Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr um 16,9 T€ infolge von Neuinvestitionen gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten vor allem die sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 133 T€ und die Reparatur- und Wartungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für das Heizhaus von ca. 147 T€.

Durch den Verkauf unbebauten Grundstücken entstand ein Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 12,7 T€, der damit gegenüber dem Vorjahr um 36,6 T€ geringer war.

Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 428,5 T€ verringert, da zum 30.04.2019 ein Darlehen mit einem Restsaldo von 13.356,7 T€ vollständig getilgt werden konnte. Außerdem konnten Darlehen mit einem Saldo von 6.252,2 T€ zinsgünstig zum 30.07.2019 umgeschuldet werden.

3. Angabepflichten gemäß § 38 Eigenbetriebsverordnung M-V

3.1. Entwicklung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte

Die Stadt mit ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war zum 31.12.2020 Eigentümerin von 1.752.992 qm Grundstücksflächen. Im Berichtszeitraum wurden 6.161 qm unbebaute Grundstücksflächen veräußert. Durch Zuordnung von städtebaulichem Sondervermögen und Kauf kamen 26.349 qm bebaute und unbebaute Grundstücke hinzu.

Die Entwicklung des Immobilienbestandes stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstücke mit Wohnbauten	27.385,6	158,2	0,0	920,5	26.623,3
Grundstücke mit anderen Bauten	13.913,4	952,2	1,9	509,1	14.354,6
Grundstücke ohne Bauten	2.725,4	17,6	59,4	0,0	2.683,6
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	14,0	0,0	0,0	0,0	14,0
Grundstücke gesamt	44.038,4	1.128,0	61,3	1.429,6	43.675,5

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung des Umbaus der Kindertagesstätte, den Einbau eines Blockheizkraftwerkes im Heizhaus sowie den Baubeginn eines

Radwegepflegstützpunktes. Weiterhin wurden ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten und diversen Grundstücken aus den städtebaulichen Sondervermögen zugeordnet. Bei den Anlagenabgängen handelt es sich um den Verkauf unbebauten Grundstücken. Die Abschreibungen erfolgten in Höhe von 1.429,6 T€ planmäßig.

3.2. Änderung im Bestand und der Leistungsfähigkeit

In Jahr 2020 wurde dem Eigenbetrieb aus dem städtebaulichen Sondervermögen ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten zugeordnet. Der Eigenbetrieb verfügt zum 31.12.2020 über 991 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten.

Der reale Leerstand im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft lag zum 31.12.2020 bei 162 Wohnungen und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Wohnungen erhöht. Damit beträgt die Leerstandsquote im gesamten Wohnungsbestand 16,2 % (Vorjahr 15,9 %).

Schwerpunkt sind dabei schwer vermietbare 3- und 4-Raum-Wohnungen, vor allem im teilsanierten Wohnungsbestand. Dabei sind 60 % dieser Leerwohnungen bereits länger als 12 Monate nicht vermietet.

In der Wohnanlage Ziegelstraße vermietet der Eigenbetrieb 4 vorher leerstehende 3- und 4-Raum-Wohnungen als Gästewohnungen mit jährlichen Einnahmen von 35,7 T€.

Der Eigenbetrieb verwaltet im eigenen Bestand weiterhin 564 Garagen und Stellplätze, 102 Grundstückspachtverträge sowie 24 öffentliche Gebäude und Anlagen mit 40 Mietverträgen.

Für Dritte verwaltet der Eigenbetrieb gegenwärtig 29 Wohn- und Gewerberäume. Die für die BIG-Städtebau verwalteten 4 Wohnungen sowie 10 Garagen sind zum 01.01.2020 in den Bestand des Eigenbetriebes übergegangen.

Der Auslastungsgrad des Heizhauses ist nach Erweiterung des Fernwärmenetzes gestiegen. In 2020 wurde ein Gewerbegebäude an die Fernwärmetrasse angeschlossen.

Die Versorgung durch Fernwärme erfolgt seit Februar 2013 durch 2 neue Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 900 bzw. 1.600 kW. Ergänzt wird die Anlage durch 2 Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von jeweils 34 kW für die Strom-Wärme-Produktion. Im Juni 2020 erfolgte die Inbetriebnahme eines weiteren Blockheizkraftwerkes mit einer Leistung von 50 kW.

3.3. Stand der Anlagen im Bau und der geplanten Bauvorhaben

Für die Grundschule ist ein Erweiterungsbau von 3 Klassenräumen geplant. Um dem Schulstatus „volle Halbtagschule“ zu entsprechen, sollen gleichzeitig 1 Werkraum und zusätzlich notwendige WC-Anlagen, insbesondere Behinderten-WC's, geschaffen werden.

In allen Räumen der Schule sollen Akustikdecken nachgerüstet und eingebaut werden.

Für die gesamte Maßnahme mit einem Investitionsvolumen von 1.298,8 T€ soll die Gewährung von Zuwendungen nach der Richtlinie zur nachhaltigen ländlichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung devastierter Flächen und Rekultivierung von Deponien gemäß Nr.2.1.1 (Errichtung und Änderung von öffentlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) beantragt werden. Der Kofinanzierungsanteil liegt bei 25%. Der Eigenbetrieb plant die Refinanzierung des Eigenanteils über die Vermietung der zusätzlich geschaffenen Räume.

Ein Fördermittelbescheid in Höhe 951,0 T€ und eine Sonderbedarfszuweisung über 83,0 T€ wurden der Stadt Eggesin im Juni 2019 übergeben.

Bis zum 31.12.2020 fielen Planungs- und Bauvorbereitungskoten in Höhe von 100,0 T€ an.

Zur Entwicklung von Maßnahmen zur Instandhaltung und Pflege des Wegenetzes in der LEADER-Region „Stettiner Haff“ soll in dem ehemaligen Bahnhofsgebäude Am Bahnhof 3 ein Radwegepflegestützpunkt errichtet werden. Für die Investitionskosten am Gebäude werden für 2020-2021 ca. 622 T€ geplant. Für die Finanzierung der Gesamtkosten wurde ein Förderantrag zur Finanzierung aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds (LEADER-RL M-V) gestellt. Die Förderung enthält einen Kofinanzierungsanteil von 10%.

Nach Fertigstellung wird der Eigenbetrieb das Gebäude vermieten. Bis zum 31.12.2020 betragen die Bauvorbereitungskosten 97,6 T€.

3.4. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Stammkapital wurde laut Beschluss der Stadtvertretung vom 10.11.2008 auf 7.500.000,00 € festgesetzt.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
Satzungsmäßiges Stammkapital	7.500.000,00 €	7.500.000,00 €
Kapitalrücklage	1.927.428,23 €	1.859.508,15 €
Verlustvorträge	-420.508,05 €	-17.858.744,46 €
Verlust/Gewinn	878.840,19 €	408.961,85 €
Verlustrückgleich durch die Stadt	6.336,83 €	17.029.274,56 €
Eigenkapital gesamt	9.892.097,20 €	8.939.000,10 €

Die Kapitalrücklage hat sich um 67,9 T€ durch die Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden aus dem städtebaulichen Sondervermögen erhöht.

Auf der Grundlage einer Konsolidierungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Eggesin vom 06.12.2018 erhielt der Eigenbetrieb in 2019 eine Verlustrückgleichszahlung durch die Stadt Eggesin in Höhe von 17.017,1 T€. Dies führte zusammen mit dem Verlustrückgleich für Sportplatz Lützowstraße aus 2018 (12,2 T€) und dem Jahresgewinn 2019 (409,0 T€), zu einer Reduzierung des Verlustvortrages auf 420,5 T€.

In 2020 erfolgte ein Verlustrückgleich durch die Stadt Eggesin für den liquiden Verlust des Sportplatzes Lützowstraße aus 2019 in Höhe von 6,3 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2020 20,5 % (Vorjahr 18,5 %). Unter Berücksichtigung der Sonderposten beträgt die Eigenkapitalquote ab 2020 insgesamt 39,7 % und entspricht damit den Vorgaben des Landesrechnungshofes zur Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen.

Die im Jahresabschluss 2020 gebildeten sonstigen Rückstellungen in Höhe von 73.322,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

Externe Jahresabschlusskosten	15.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.772,00 €
Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	6.800,00 €
Interne Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung	21.917,00 €
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	11.833,00 €

3.5. Personal- und Sozialbereich

Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft waren folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Angestellte	6	6	6
Auszubildende	0	0	0
Hauswart	3	3	3
Heizhausmitarbeiter	1	1	1
Insgesamt	10	10	10

Der Stellenplan 2020 sieht 9,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 9,15 Stellen.

Der Landesrechnungshof hält nach seinem Rundschreiben vom 14.05.2012 eine Kennziffer von 300 Wohnungen / Mitarbeiter für angemessen. Dazu zählt nur das kaufmännische Personal, das mit der Bewirtschaftung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes beschäftigt ist. Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wären dies zum 31.12.2020 insgesamt 6 Mitarbeiterinnen, deren Arbeitszeit einer Vollbeschäftigung von 5,15 Beschäftigten entspricht. Bei einem zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand von 1.032 Wohnungen und Gewerbeeinheiten wären nach der Kennziffer des Landesrechnungshofes 3,5 Mitarbeiter angemessen. Weitere Mitarbeiter bedürfen zusätzlicher Aufgaben.

Die Mitarbeiter des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft leisten diese Aufgaben durch die Verwaltung von öffentlichen Gebäuden, Garagen, Grundstücken und die Bewirtschaftung eines Heizhauses.

Damit ist der Personalbestand an die zu bewältigen Aufgaben angepasst.

Eine Datenanalyse des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen aus 2015 ergab, dass die tatsächliche Kennziffer bei Unternehmen in der Größe des Eigenbetriebes bei 184 Wohnungen / Mitarbeiter liegt. Auf der Grundlage des Wohnungsbestandes des Eigenbetriebes entspricht dies einer Mitarbeiteranzahl von 5,6 Vollbeschäftigten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eggesin prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte für die kommenden Jahre. Danach wird die Einwohnerzahl in den kommenden Jahren weiter sinken, allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Die Anzahl der Haushalte geht dementsprechend zurück und der Anteil der älteren Menschen wird steigen. Diese Veränderungen spielen eine wesentliche Rolle bei der weiteren Planung. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft geht in seiner Wirtschaftsplanung von den Maßnahmen aus, die im Haushaltssicherungskonzept der Stadt Eggesin festgelegt sind.

Die Grundlage dafür ist das Haushaltskonsolidierungskonzept, welches im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Europa erstellt wurde.

Danach schließt der Erfolgsplan 2021 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 684,0 T€ ab.

Die Ausbreitung des Coronavirus beeinflusst seit Anfang des Jahres 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage. Es ist noch nicht vollständig einschätzbar, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf den zukünftigen Geschäftsverlauf des Eigenbetriebes hat. Gegenwärtig mussten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungen und Baumaßnahmen sowie Kostensteigerungen durch Corona-Schutzmaßnahmen in Kauf genommen werden.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung aber davon aus, dass das geplante Jahresergebnis 2021 erreicht werden kann.

Auf der Grundlage einer Konsolidierungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Eggesin erfolgt in 2019 die Zahlung eines Verlustausgleiches durch die Stadt Eggesin an den Eigenbetrieb in Höhe von 17.017,1 T€. Diese finanziellen Mittel wurden genutzt, um ein Darlehen bei der Sparkasse Uecker-Randow zum 30.04.2019 in Höhe von ca. 13.356,7 T€ zu tilgen. Damit konnte der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag abgelöst und der Kassenkredit in voller Höhe getilgt werden.

Zum 31.12.2020 weist der Eigenbetrieb ein Eigenkapital in Höhe von 9.892,1 T€ aus. In den Folgejahren soll sich das Eigenkapital durch den jährlichen Jahresgewinn weiter erhöhen.

Zu den wirtschaftlichen Risiken des Eigenbetriebes wird auch zukünftig die Entwicklung des Leerstandes gehören. In 2020 wurde der bisher unsanierte Wohnblock in der Zlotower Straße 1-2 mit 20 Wohneinheiten abgerissen. In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes werden in den kommenden Jahren weitere Wohnblöcke zurückgebaut werden müssen.

Infolge der veränderten Bedarfssituation beschränkt sich der Leerstand fast ausschließlich auf große 3- und 4-Raum-Wohnungen, vor allem dann, wenn sie nicht durch die Arbeitsagentur im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft getragen werden.

Durch die Zunahme von 2 bis 3-Personen-Haushalten steigt der Bedarf an entsprechendem Wohnraum, den wir nicht befriedigen können. Hinzu kommt die steigende Nachfrage älterer Bürger nach barrierefreiem Wohnraum, der dem Eigenbetrieb ebenfalls nicht ausreichend zur Verfügung steht.

Die wirtschaftliche Situation des Heizhauses hat sich nach Beendigung der Investitionsmaßnahmen ab 2013 wesentlich verbessert. Im Wirtschaftsplan wird in 2021 von einem Jahresergebnis von 102,0 T€ ausgegangen. Die Versorgung der eigenen Wohnungen mit kostengünstiger Fernwärme stellt einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Erweiterung des Fernwärmenetzes zur Versorgung von fremden Eigentümern unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit wird weiter vorangetrieben.

Eggesin, den 24. September 2021

Dietmar Jesse
Bürgermeister der Stadt Eggesin



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin:

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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



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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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



Anlage 7

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Schwerin, den 24. September 2021

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dodenhoff)
Wirtschaftsprüfer

(Voige)
Wirtschaftsprüfer

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin, Eggesin.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs sind gemäß § 5 der Satzung die Stadtvertretung, der Bürgermeister und der Betriebsausschuss. Die jeweiligen Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse ergeben sich aus der Satzung des Eigenbetriebs und der Hauptsatzung der Stadt Eggesin.

Der Betriebsausschuss, der gemäß § 6 der Satzung ein beschließender Ausschuss ist, berät alle Entscheidungen, die der Stadtvertretung vorbehalten sind.

Gemäß § 7 der Satzung wurde keine Betriebsleitung für den Eigenbetrieb bestellt. Auf der Grundlage des § 38 Abs. 2 KV M-V in Verbindung mit der EigVO M-V nimmt die Aufgaben des Betriebsleiters der Bürgermeister der Stadt Eggesin wahr. Die Notwendigkeit eines Geschäftsverteilungsplans besteht deshalb nicht.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, dass die getroffenen Regelungen nicht den Bedürfnissen des Eigenbetriebs entsprechen.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des Betriebsausschusses statt. Die Sitzungen sind durch Niederschriften belegt.

Die Stadtvertretung hat in vier Sitzungen über Belange des Eigenbetriebs beschlossen. Die Sitzungen sind ebenfalls durch Niederschriften belegt.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Betriebsleiter war nach den uns erteilten Auskünften in keinen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Der Betriebsleiter erhielt keine gesonderte Vergütung vom Eigenbetrieb. Der Eigenbetrieb beteiligt sich jedoch anteilig an den Personalkosten über eine Umlage der Stadt. Die Angabe ist im Anhang genannt.

Die Aufwandsentschädigungen für Sitzungen der Betriebsausschussmitglieder sind im Anhang genannt.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Aus dem am 1. Januar 2015 in Kraft gesetzten Organisationsplan gehen der Organisationsaufbau sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor. Im Übrigen gelten die Arbeitsanweisungen der Stadtverwaltung auch für den Eigenbetrieb.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht entsprechend den betriebsinternen Regelungen verfahren wurde.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Der Umgang mit Geschenken und Aufmerksamkeiten ist in der allgemeinen Dienst- und Geschäftsanweisung für die Stadtverwaltung integriert. Eine gesonderte Richtlinie zur Korruptionsprävention liegt nicht vor.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse (Wertgrenzen) für die Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung sind in der Satzung sowie in einer gesonderten schriftlich fixierten Dienstanweisung des Eigenbetriebs geregelt.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Nach dem Ergebnis unserer Abschlussprüfung besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation der Verträge.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Der Eigenbetrieb erstellt einen Wirtschaftsplan nach der EigVO M-V. Das Planungswesen entspricht in Art und Umfang den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß systematisch untersucht und ausgewertet.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Auf der Grundlage der wöchentlichen Zahlungspläne werden regelmäßig Liquiditätskontrollen vorgenommen und die Kreditüberwachung durchgeführt.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Soweit die Mieter nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, erfolgt eine zeitnahe Rechnungslegung. Es wird eine regelmäßige Forderungsüberwachung vorgenommen.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Das Controlling wird nicht durch eine gesonderte Stelle im Eigenbetrieb sondern durch den Betriebsleiter in Zusammenarbeit mit der Leiterin der Buchhaltung vorgenommen.

h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Der Eigenbetrieb ist an keinen anderen Gesellschaften beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Ein Risikofrüherkennungssystem ist nicht installiert. Es erfolgt eine regelmäßige Risikoüberwachung auf Basis von festgelegten Kernrisiken des Eigenbetriebs nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und der gegebenen Einbindung des Betriebsausschusses in das Tagesgeschäft geeignet, die bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte gewonnen, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Wir verweisen auf a) und c).

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Schriftliche Regelungen der Betriebsleitung zum Einsatz von Finanzinstrumenten, anderen Termingeschäften sowie von Optionen und Derivaten haben uns nicht vorgelegen.

Nach den uns erteilten Auskünften dürfen derartige Geschäfte ohne Zustimmung der Betriebsleitung nicht getätigt werden und wurden bisher auch nicht getätigt.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Derivate eingesetzt.

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- **Erfassung der Geschäfte**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

Die aktuelle Zinsentwicklung wird von der Geschäftsführung beobachtet.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Es werden keine nicht für die Risikoabsicherung dienenden Derivatgeschäfte abgeschlossen.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Siehe Punkt 5a).

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Siehe Punkt 5c).

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Von der Einrichtung einer Innenrevision wurde aufgrund des geringen Umfangs der Geschäftstätigkeit sowie der Überschaubarkeit der Verhältnisse abgesehen. Die Beantwortung dieses Fragenkreises entfällt damit.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Entfällt.

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Entfällt.

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Entfällt.

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Entfällt.

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Entfällt.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte sind in der Satzung des Eigenbetriebs geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Einholung von Zustimmungen ergeben.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Derartige Geschäfte liegen nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht vor.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte getätigt worden sind.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Hier haben sich keine derartigen Hinweise ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Die Investitionsplanung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans. Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken werden vor Genehmigung durch die Stadtvertretung geprüft.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Es haben sich keine derartigen Anhaltspunkte zur Preisfindung ergeben.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Durchführung der Investitionen, etwaige Veränderungen und die Budgetierung werden laufend durch beauftragte Sachverständige bzw. das Bauamt der Stadt Eggesin überwacht.

Für größere Investitionen werden zudem Bauingenieure mit der Qualitätskontrolle beauftragt.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Wesentliche Budgetüberschreitungen haben wir nicht festgestellt.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen
a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Es besteht eine interne Vergabedienstanweisung über die Durchführung von Vergabeverfahren für Bau-, Liefer- und Dienstleistungen des Amtes „Am Stettiner Haff“, die ebenfalls für den Eigenbetrieb gilt.

Anhaltspunkte, dass von der internen Vergaberichtlinie abgewichen wurde, haben sich nicht ergeben. Teilweise werden beschränkte Ausschreibungen in Abhängigkeit von der Vergabehöhe vorgenommen.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Konkurrenzangebote werden eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan
a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Ja, der Betriebsleiter hat dem Betriebsausschuss in dessen Sitzungen Bericht erstattet.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Erkenntnisse gewonnen, dass das Überwachungsorgan nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet wurde. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäfte sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Es wurden keine dahingehenden Wünsche an den Betriebsleiter herangetragen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Es liegen hierfür keine Anhaltspunkte vor.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Es besteht keine D&O-Versicherung.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?

Interessenkonflikte des Betriebsleiters oder der Mitglieder des Betriebsausschusses sind nicht gemeldet. Hinweise auf Interessenkonflikte liegen uns auch nicht vor.

Die Erklärung zu geschäftlichen Beziehungen der Aufsichtsinstanzen wurde von allen Betriebsausschussmitgliedern eingeholt. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

In wesentlichem Umfang besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein. Außergewöhnliche Bestände sind nicht vorhanden.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Anhaltspunkte auf im Vergleich zu den bilanzierten Werten höhere oder niedrigere Verkehrswerte liegen nicht in bedeutendem Maße vor.

Entsprechend der Entwicklung der Leerstandsquote kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in der Zukunft bei einzelnen Objekten ein zusätzlicher Abschreibungsbedarf ergibt. Zudem verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 5.2.2, wonach aus Sicht der Betriebsleitung von einer dauerhaften Wertminderung einzelner Bestandsimmobilien nicht auszugehen ist.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Der Eigenbetrieb weist zum 31. Dezember 2020 eine Eigenkapitalquote von ca. 20 % der Bilanzsumme. Das wirtschaftliche Eigenkapital zuzüglich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt TEUR 19.115 (i.Vj. TEUR 18.057). Gemessen an der Bilanzsumme ist dies ein Anteil von 39,7% (i.Vj. 37,4%). Die Fremdkapitalquote beträgt entsprechend 60,3% (i.Vj. 62,6%).

Investitionen werden überwiegend durch öffentliche Fördermittel sowie Bankdarlehen finanziert.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Finanzlage des Eigenbetriebs hat sich durch den im Vorjahr vorgenommenen Verlustausgleich durch die Stadt Eggesin verbessert. Der Kapitaldienst konnte in 2020 aus dem operativen Cash-Flow finanziert werden.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Eigenbetrieb Fördermittel der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 459 für Investitionsprojekte erhalten. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Aufgrund der Konsolidierungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Eggesin erfolgten Verlustausgleiche an den Eigenbetrieb für die Jahre 2018 und 2019 in Höhe von insgesamt TEUR 20.017. Der Eigenbetrieb ist seit 31. Dezember 2019 nicht mehr überschuldet.

Das wirtschaftliche Eigenkapital zuzüglich des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 19.115 (i.Vj. TEUR 18.057). Gemessen an der Bilanzsumme ist dies ein Anteil von 39,7% (i.Vj. 37,4%), der damit über der vom Landesrechnungshof für Wohnungsbauunternehmen empfohlenen Eigenkapitalquote von 30% liegt.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag zu verrechnen. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Wir verweisen auf die vom Eigenbetrieb erstellten Bereichsrechnungen nach § 36 EigVO M-V.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich solche Anhaltspunkte nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Entfällt, Konzessionsabgaben sind vom Eigenbetrieb nicht zu leisten.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Einzelne verlustbringende Geschäfte mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

Die Bewirtschaftung der Immobilien ist aufgrund von Leerstand nicht in allen Fällen kostendeckend.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Es wird in 2020 ein Jahresüberschuss ausgewiesen. Zudem verweisen wir auf die Ausführungen des Betriebsleiters im Lagebericht unter Abschnitt 4, wonach die Entwicklung der Leerstandsquote der Bestandsobjekte laufend beobachtet wird.

In 2020 wurde der bisher unsanierte Wohnblock in der Zlotower Straße 1-2 mit 20 Wohneinheiten abgerissen. Zudem werden nach Einschätzung des Betriebsleiters in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung und dem Rückbauprogramm des Landes M-V in den kommenden Jahren weitere Wohnblöcke zurückgebaut werden müssen.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Bericht wird ein Jahresüberschuss ausgewiesen.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Wir verweisen auf den Fragenkreis 15a.



AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

EUR 47.979.538,30
(i.V. EUR 48.276.059,76)

A. Anlagevermögen

EUR 45.321.486,47
(i.V. EUR 45.830.857,14)

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens ist im Einzelnen aus dem Anlagen-
spiegel (Anlage 5) ersichtlich.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

EUR 2.809,51
(i.V. EUR 5,51)

	<u>EUR</u>
Stand am 1. Januar 2020	5,51
Zugänge	2.900,00
Abschreibungen	<u>-96,00</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>2.809,51</u></u>

Die Zugänge betreffen ein Datenverwaltungssystem.

II. Sachanlagen

EUR 45.318.676,96
(i.V. EUR 45.830.851,63)

	<u>31.12.2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	EUR	EUR
Grundstücke mit Wohnbauten	26.623.280,67	27.385.652,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.354.612,78	13.913.389,09
Grundstücke ohne Bauten	2.683.572,87	2.725.391,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.965,94	13.965,94
Technische Anlagen und Maschinen	1.416.266,84	1.318.924,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.654,82	13.630,74
Bauvorbereitungskosten	<u>204.323,04</u>	<u>459.897,61</u>
	<u><u>45.318.676,96</u></u>	<u><u>45.830.851,63</u></u>



Anlage 9

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>EUR</u>
Stand am 1. Januar 2020	45.830.851,63
Zugänge	1.141.078,33
Abgänge	-61.367,43
Abschreibungen	<u>-1.591.981,57</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>45.318.580,96</u></u>

Die Zugänge umfassen vor allem die Erweiterung und Sanierung einer Kindertagesstätte, die Installation eines Blockheizkraftwerkes und die Übertragung von einem Wohngebäude aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Außerdem wurde mit dem Erweiterungsbau der Grundschule und mit dem Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu einem Radwegepflegstützpunkt begonnen.

B. Umlaufvermögen **EUR 2.653.090,78**
(i.V. EUR 2.440.241,57)

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte **EUR 1.573.760,75**
(i.V. EUR 1.592.844,21)

1. Unfertige Leistungen **EUR 1.542.497,75**
(i.V. EUR 1.525.067,21)

	31.12.2020 <u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
Betriebskosten	646.445,71	604.946,74
Heizkosten	<u>896.052,04</u>	<u>920.120,47</u>
	<u><u>1.542.497,75</u></u>	<u><u>1.525.067,21</u></u>

2. Andere Vorräte **EUR 31.263,00**
(i.V. EUR 67.777,00)



Anlage 9

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände **EUR 257.781,71**
(i.V. EUR 120.619,37)

1. Forderungen aus Vermietungsumsätzen **EUR 52.105,95**
(i.V. EUR 51.872,46)

	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Mietforderungen	400.651,32	437.035,76
Wertberichtigungen	-348.545,37	-385.163,30
	<u>52.105,95</u>	<u>51.872,46</u>

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen **EUR 87.830,67**
(i.V. EUR 48.920,10)

	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Einspeisevergütung	42.983,06	10.688,20
Wärmelieferung	20.554,82	13.792,90
Erstattungsansprüche Hauptzollamt	12.857,89	9.531,40
Übrige	11.434,90	14.898,39
	<u>87.830,67</u>	<u>48.920,10</u>

3. Forderungen gegen Stadt Eggesin **EUR 0,00**
(i.V. EUR 2.272,14)

	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	0,00	2.272,14

4. Sonstige Vermögensgegenstände **EUR 117.845,09**
(i.V. EUR 17.554,67)

	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Fördermittelbescheiden	94.567,82	0,00
Forderungen aus Steuern	6.147,59	17.554,67
übrige	17.129,68	0,00
	<u>117.845,09</u>	<u>17.554,67</u>

Die Forderungen aus Fördermittelbescheiden betreffen bewilligte und noch nicht abgerufene Fördermittel für den Erweiterungsneubau der Kita "Villa Märchenland", Bahnhofstr. 10, Eggesin.



Anlage 9

III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten **EUR 821.548,32**
(i.V. EUR 726.777,99)

	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	820.447,13	725.388,61
Kassenbestand	<u>1.101,19</u>	<u>1.389,38</u>
	<u><u>821.548,32</u></u>	<u><u>726.777,99</u></u>

Die Bankguthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge sowie Saldenbestätigungen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten **EUR 4.961,05**
(i.V. EUR 4.961,05)

Der Ausweis betrifft Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.



Anlage 9

PASSIVA	<u>EUR 47.979.538,30</u> (i.V. EUR 48.276.059,76)
A. Eigenkapital	<u>EUR 9.892.097,20</u> (i.V. EUR 8.939.000,10)
I. Stammkapital	<u>EUR 7.500.000,00</u> (i.V. EUR 7.500.000,00)
II. Kapitalrücklage	<u>EUR 1.927.428,23</u> (i.V. EUR 1.859.508,15)
<p>Die Kapitalrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Übertragung von Grundstücken aus dem städtebaulichen Sanierungsgebiet um TEUR 68 erhöht.</p>	
III. Verlustvortrag	<u>EUR -414.171,22</u> (i.V. EUR -829.469,90)
<p>Der Verlustvortrag hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Jahresgewinn 2019 von TEUR 409 und die Verlustausgleichszahlung der Stadt Eggesin für den Sportplatz Lützowstr. von TEUR 6 um insgesamt TEUR 415 vermindert.</p>	
IV. Jahresüberschuss	<u>EUR 878.840,19</u> (i.V. EUR 408.961,85)



Anlage 9

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

EUR 9.223.206,12
(i.V. EUR 9.116.615,05)

	<u>EUR</u>
Stand am 1. Januar 2020	9.116.615,05
Auflösung	-353.168,60
Zuführung	<u>459.759,67</u>
Stand am 31. Dezember 2020	<u><u>9.223.206,12</u></u>

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betrifft zweckgebundene Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen.

Für den Erweiterungsneubau der Kindertagesstätte erhielt der Eigenbetrieb Fördermittel des LAN des M-V mit Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds (ELER) in Höhe von TEUR 329. Weiter erhielt der Eigenbetrieb Zuschüsse für die Verschattung der Fenster an der Grundschule (TEUR 23) und für die Gestaltung des Sportplatzes in der Stettiner Straße (TEUR 16). Der Umbau des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zum Radwegpflegstützpunkt wurde durch Zuwendungen in Höhe von TEUR 23 gefördert.

C. Rückstellungen

EUR 73.322,00
(i.V. EUR 77.566,00)

Sonstige Rückstellungen

EUR 73.322,00
(i.V. EUR 77.566,00)

	<u>01.01.2020</u>	<u>Inanspruchnahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>EUR</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Erstellung BK-Abrechnung	21.180,00	21.180,00	0,00	21.917,00	21.917,00
Interne Jahresabschlusskosten	15.730,00	15.730,00	0,00	17.772,00	17.772,00
Externe Jahresabschlusskosten	12.900,00	12.900,00	0,00	15.000,00	15.000,00
Kosten der Aufbewahrung	11.136,00	0,00	0,00	697,00	11.833,00
Urlaubsrückstellung	<u>16.620,00</u>	<u>16.620,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.800,00</u>	<u>6.800,00</u>
	<u><u>77.566,00</u></u>	<u><u>66.430,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>62.186,00</u></u>	<u><u>73.322,00</u></u>

Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 12 gebildet. Der Abzinsungsbetrag wird als Zinsertrag ausgewiesen.



Anlage 9

D. Verbindlichkeiten

EUR 28.790.630,48
(i.V. EUR 30.142.788,51)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

EUR 26.759.944,47
(i.V. EUR 28.296.988,83)

	<u>31.12.2020</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Kommunaler Aufbaufonds	12.740.219,70	13.599.306,82
Landesbank Baden-Württemberg	4.139.480,25	4.225.211,49
Deutsche Kreditbank AG	3.640.564,68	3.716.645,68
Landesförderinstitut	3.234.618,63	3.442.163,21
Hypovereinsbank AG	1.724.666,56	1.923.666,64
Kreditanstalt für Wiederaufbau	1.007.481,45	1.092.958,57
Sparkasse Uecker-Randow	263.995,60	287.442,44
Zinsabgrenzung	8.917,60	9.593,98
	<u>26.759.944,47</u>	<u>28.296.988,83</u>

Es handelt sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei bis zehn Jahren. Der Nachweis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt durch Saldenmitteilungen und Kontoauszüge zum Bilanzstichtag. Sämtliche Darlehen sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Zur Zusammensetzung im Einzelnen verweisen wir auf Anlage 12 dieses Berichts.

2. Erhaltenen Anzahlungen

EUR 1.538.890,66
(i.V. EUR 1.516.008,43)

	<u>31.12.2020</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Heizung- und Warmwasser	1.466.923,55	1.440.738,41
Übrige Betriebskosten	71.967,11	75.270,02
	<u>1.538.890,66</u>	<u>1.516.008,43</u>

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

EUR 29.326,49
(i.V. EUR 33.066,15)

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen Mietüberzahlungen, Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen und Vorauszahlungen von Mieten.



Anlage 9

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

EUR 454.238,11
(i.V. EUR 289.339,90)

	31.12.2020	Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.569,33	250.362,85
Eigenanteil Sanierungsmaßnahmen	165.717,20	28.713,20
Sicherungs- und Garantieveinbehalte	3.026,44	935,56
Mietkautionen	2.925,14	2.325,14
kreditorische Debitoren	0,00	7.003,15
	<u>454.238,11</u>	<u>289.339,90</u>

5. Sonstige Verbindlichkeiten

EUR 8.230,75
(i.V. EUR 7.385,20)

	31.12.2020	Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Steuerverbindlichkeiten	7.685,02	7.385,20
kreditorische Debitoren	545,73	0,00
	<u>8.230,75</u>	<u>7.385,20</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt betreffen die Lohn- und Kirchensteuer des laufenden Geschäftsjahrs.



Anlage 9

GEWINN & VERLUSTRECHNUNG

EUR 878.840,19
(i.V. EUR 408.961,85)

1. Umsatzerlöse

EUR 5.097.901,48
(i.V. EUR 5.063.812,05)

	2020 EUR	Vorjahr EUR
aus der Hausbewirtschaftung		
- Mieteinnahmen Sollmiete	3.754.583,19	3.784.301,42
- sonstige Miet- und Pachteinnahmen	70.062,91	61.688,49
- Umlagenabrechnung	1.526.654,56	1.487.476,63
- Mietausfall	-502.212,81	-507.044,74
	<u>4.849.087,85</u>	<u>4.826.421,80</u>
aus der Betreuungstätigkeit	8.383,27	8.827,48
aus anderen Lieferungen und Leistungen		
- Heizhaus	125.747,43	116.735,23
- Stromeinspeisungen	45.248,29	31.917,45
- Übrige	69.434,64	79.910,09
	<u>240.430,36</u>	<u>228.562,77</u>
	<u>5.097.901,48</u>	<u>5.063.812,05</u>

2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

EUR 17.430,54
(i.V. EUR 41.006,34)

3. Sonstige betriebliche Erträge

EUR 130.074,54
(i.V. EUR 112.605,01)

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Ertragszuschüsse	60.331,00	0,00
Sachanlagenabgänge	53.741,25	16.824,00
Versicherungsentschädigungen	8.726,44	11.626,10
Auflösungen von Rückstellungen	39,60	76.408,75
Übrige	7.236,25	7.746,16
	<u>130.074,54</u>	<u>112.605,01</u>



4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

EUR 2.006.985,65
(i.V. EUR 1.979.094,74)

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

EUR 1.717.621,69
(i.V. EUR 1.730.208,06)

	<u>2020</u> EUR	<u>Vorjahr</u> EUR
Umlagefähige Betriebskosten		
- Versicherungsbeiträge	253.210,80	179.110,81
- Heizkosten	235.081,54	262.709,75
- Garten- und Grundstückspflege	124.313,35	120.129,76
- Müllgebühren	102.074,46	97.561,79
- Entwässerung	81.345,75	89.179,33
- Sonstige Betriebskosten	79.860,44	56.948,32
- Beleuchtung	61.159,34	65.938,82
- Hauswart	53.609,81	51.903,44
- Wasserversorgung	25.681,27	23.654,38
- Treppenreinigung	18.772,71	22.657,68
- Schornsteinfeger	17.126,43	11.962,35
- Stromkosten allg.	13.162,41	14.230,19
- Rauchmelder	1.595,00	1.920,36
	<u>1.066.993,31</u>	<u>997.906,98</u>
Nicht umlegbare Betriebskosten	140.257,39	122.691,13
Instandhaltungskosten	395.607,39	587.636,29
Andere Aufwendungen	<u>114.763,60</u>	<u>21.973,66</u>
	<u><u>1.717.621,69</u></u>	<u><u>1.730.208,06</u></u>

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Ursachen sind gestiegene Versicherungsaufwendungen und Kosten für die Legionellenprüfung, die nur alle 3 Jahre durchgeführt wird.

Die Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 192 gesunken, da infolge der Corona-Beschränkungen keine umfangreichen Instandhaltungen am Wohnungsbestand durchgeführt werden konnten.

Die anderen Aufwendungen enthalten die Abrisskosten für den Plattenbau Zlotower Straße 1-2 in Höhe von TEUR 101.



Anlage 9

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

EUR 289.363,96
(i.V. EUR 248.886,68)

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Wareneingang Hackschnitz	165.370,92	171.105,53
Wareneingang Erdgas	118.339,07	76.373,84
Wareneingang Heizöl	<u>5.653,97</u>	<u>1.407,31</u>
	<u><u>289.363,96</u></u>	<u><u>248.886,68</u></u>

5. Personalaufwand

EUR 509.035,57
(i.V. EUR 518.095,70)

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter	407.703,98	417.510,76
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>101.331,59</u>	<u>100.584,94</u>
	<u><u>509.035,57</u></u>	<u><u>518.095,70</u></u>

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt 10 Mitarbeiter (i.Vj. 10).

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

EUR 1.591.981,57
(i.V. EUR 1.575.101,42)

7. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten

EUR 353.168,60
(i.V. EUR 329.557,80)



Anlage 9

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR 346.994,50
(i.V. EUR 372.880,83)

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Verwaltungsaufwand		
- Reparatur und Wartung	106.345,41	68.929,67
- Verwaltungskosten Stadt	28.515,00	28.412,00
- Raumkosten	28.044,90	37.173,30
- Aufwendungen für Grundstücke	23.992,12	12.701,02
- Fahrzeugkosten	23.283,22	23.120,23
- Rechtsberatung- und Prüfungskosten	22.533,07	34.313,41
- Versicherungen und Beiträge	22.183,86	21.478,97
- Verwaltungskosten Fördermittel	19.130,85	20.899,63
- Porto, Telefon, Zeitschriften, sonst. Bürobedarf	16.549,66	15.996,82
- Abführung Zinersparnis	13.257,78	19.141,57
- Verluste aus Anlagenabgängen	12.668,48	49.332,96
- Sonstige Werbekosten	9.589,71	13.825,93
- Forderungsverluste	5.409,51	141,56
- Aufsichtsrat /Gesellschafterversammlung	720,00	551,00
- Personalnebenkosten	415,00	1.510,26
- Spenden	0,00	515,75
- Übrige Verwaltungsaufwendungen	14.355,93	24.836,75
	<u>346.994,50</u>	<u>372.880,83</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

EUR 4.500,60
(i.V. EUR 5.156,56)

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	2.544,96	2.395,66
Zinserträge aus Mietforderungen	1.955,64	2.636,02
Guthabenzinsen bei Kreditinstituten	0,00	124,88
	<u>4.500,60</u>	<u>5.156,56</u>



Anlage 9

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

EUR 152.223,82
(i.V. EUR 580.715,19)

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Zinsen KfW-Kredite	12.322,81	13.481,06
Zinsen KAF-Darlehen	12.883,81	13.682,23
Zinsen LFI-Darlehen	55.758,04	59.641,70
Zinsen übrige Darlehen	71.259,16	493.910,20
	<u>152.223,82</u>	<u>580.715,19</u>

11. Ergebnis nach Steuern

EUR 995.854,65
(i.V. EUR 526.249,88)

12. Sonstige Steuern

EUR 117.014,46
(i.V. EUR 117.288,03)

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Grundsteuer	116.625,46	116.899,03
Kfz-Steuer	389,00	389,00
	<u>117.014,46</u>	<u>117.288,03</u>

13. Jahresüberschuss

EUR 878.840,19
(i.V. EUR 408.961,85)

RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE**1. Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin
Sitz:	Eggesin
Gründung:	1996
Satzung:	Die Satzung wurde am 17. Dezember 2008 geschlossen und wurde zuletzt am 15. Mai 2014 geändert.
Handelsregister:	
Gegenstand des Eigenbetriebs	<p>Gegenstand des Eigenbetriebs ist gemäß § 2 der Satzung vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die Bewirtschaftung und Verwaltung der für Verwaltungszwecke genutzten Gebäude und Anlagen der Stadt Eggesin sowie die Versorgung mit Fernwärme nach dem Bundes- und Landesrecht sowie den ortsrechtlichen Regelungen in der Rechtsform eines Eigenbetriebes.</p> <p>Der Eigenbetrieb errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Grundstücke und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen und versorgt mit Fernwärme.</p> <p>Er kann außerdem Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, kommunale, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen und betreiben.</p>

Der Eigenbetrieb kann aus einzelnen Bereichen bestehen und auf Grund von Vereinbarungen sein räumliches Aufgabengebiet auf andere Gemeinden oder Teile davon ausdehnen.

Geschäftsjahr:

Kalenderjahr

Dauer:

unbestimmt

Organe:

- Bürgermeister
- Stadtvertretung
- Betriebsausschuss

Betriebsleitung:

Gemäß § 11 der Satzung ist der Bürgermeister gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebs und vertritt den Eigenbetrieb nach außen. Der Bürgermeister entscheidet in allen Angelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit der Stadtvertretung und des Betriebsausschusses fallen. Er ist gemäß § 9 der Satzung Dienstvorgesetzter der Beschäftigten.

Zur Leitung des Eigenbetriebes wird keine Betriebsleitung bestellt. Gemäß § 38 Abs. 2 KV M-V i. V. m. § 2 EigVO M-V nimmt die Aufgaben der Betriebsleitung der Bürgermeister wahr.

Betriebsausschuss:

- Der Betriebsausschuss hat laut § 6 der Hauptsatzung der Stadt Eggesin fünf Mitglieder. Die Mitglieder des Betriebsausschusses sind im Anhang des Eigenbetriebs (Anlage 1.4) namentlich genannt.
- Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Betriebsausschusses sind in § 6 der Satzung des Eigenbetriebs aufgeführt. Er berät in Angelegenheiten, die den Eigenbetrieb betreffen und die entsprechend der Hauptsatzung der Stadt vom Hauptausschuss bzw. von der Stadtvertretung zu entscheiden sind.

Stadtvertretung:

- Gemäß § 8 der Satzung entscheidet die Stadtvertretung in allen Angelegenheiten, die ihr durch die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die Eigenbetriebsverordnung oder der Hauptsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung vorbehalten sind. Insbesondere sind das:
 - die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
 - die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung des Verlustes sowie die Entlastung des Bürgermeisters,
 - die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt,
 - die Wahl der Mitglieder des Betriebsausschusses sowie die Beschlussfassung über die Eigenbetriebssatzung.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Tätigkeit des Eigenbetriebs erstreckte sich im Jahr 2020 auf:

- Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes,
- Verwaltung von Immobilienbesitz Dritter,
- Betrieb eines Heizhauses
- sonstige geschäftliche Tätigkeiten.

Zu Umfang und Ergebnis der wirtschaftlichen Betätigung im Einzelnen verweisen wir auf die Angaben des Eigenbetriebs im Lagebericht.

Gegenwärtig befinden sich 1.003 eigene Wohnungen und Gewerberäume, 24 öffentliche Gebäude und alle Grundstücke der Stadt, soweit es sich nicht um Park- und Verkehrswege handelt, in der Verwaltung des Eigenbetriebes. Weiterhin verwaltet der Eigenbetrieb 564 Garagen und Stellplätze sowie 102 Grundstückspachtverträge.

Für Dritte werden derzeit 29 Wohnungen und Gewerberäume verwaltet.

Zum Bestand des Eigenbetriebes gehört ebenfalls das Heizhaus mit seinen technischen Anlagen und dem Fernwärmenetz. Die Versorgung durch Fernwärme erfolgt seit Februar 2013 durch 2 neue Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 900 bzw. 1.600 kW. Ergänzt wird die Anlage durch 2 Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von jeweils 34 kW für die Strom-Wärme-Produktion. Im Juni 2020 erfolgte die Inbetriebnahme eines weiteren Blockheizkraftwerkes mit einer Leistung von 50 kW.

Wichtige Verträge

- Erbbaurechtsvertrag vom 6. August 1991, mit dem ein Grundstück über 99 Jahre an einen Erbbauberechtigten übergeben wurde. Der Vertrag endet 2090. Die Vertragspartner haben sich gegenseitig verpflichtet, nach jeweils fünf Jahren die Höhe des Erbbauzinses auf Grundlage der in § 3 des Vertrages festgelegten Bedingungen zu erhöhen oder herabzusetzen.
- Software-Wartungsvertrag mit der Zülow-Software und Computer GmbH vom 13. November 2002 zur Pflege und Aktualisierung der vom Eigenbetrieb eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Buchhaltungssoftware.
- Verträge mit Dienstleistern und Versorgern entsprechend den Erfordernissen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes.

3. Steuerliche Verhältnisse:

Der Eigenbetrieb wird mit seinen Betrieben gewerblicher Art beim Finanzamt Greifswald geführt. Es bestehen die folgenden Betriebe gewerblicher Art:

- Heizhaus
- Fremdverwaltung und
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Betriebe gewerblicher Art unterliegen nach § 1 Abs. 1 KStG der Körperschaftsteuer, nach § 2 Abs. 2 GewStG der Gewerbesteuer und ferner der Regelbesteuerung (Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten) nach den §§ 16 -18 UStG.

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung waren die Ertragssteuerveranlagungen - unter dem Vorbehalt der Nachprüfung - bis einschließlich für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt.



**Soll-/ Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

1. Erfolgsplan 2020

Die Abweichungen des Erfolgsplanes 2020 von der entsprechenden Gewinn- und Verlustrechnung sind der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

	Plan-Zahlen	Ist-Zahlen	+/-
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie sonstige Umsätze)	5.784	5.085	-699
Bestandsveränderung	15	17	2
Sonstige betriebliche Erträge	368	496	128
Materialaufwand	-2.821	-2.007	814
Personalaufwand	-576	-509	67
Abschreibungen	-1.605	-1.592	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-351	-347	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	5	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-154	-152	2
Sonstige Steuern	-121	-117	4
Jahresergebnis	542	879	337

Zu Umsatzerlöse/ Materialaufwand

Die Umsatzerlöse und der Materialaufwand liegen deutlich unter den geplanten Werten. Ein Grund für den Unterschiedsbetrag ist, dass im Wirtschaftsplan auch interne Leistungsbeziehungen zwischen den verschiedenen Bereichen des Eigenbetriebs berücksichtigt werden. Die im Heizhaus generierte Wärme wird zum überwiegenden Teil für den eigenen Wohnungsbestand genutzt.

Zu Jahresergebnis

Im Wirtschaftsplan wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 542 geplant. Hauptursache für die Ergebnisverbesserung sind geringere Instandhaltungsaufwendungen. Außerdem war der Abriss des Wohngebäudes Zlotower Straße 1-2 mit TEUR 210 geplant, benötigt wurden nur TEUR 101. Das geplante Betriebsergebnis für den BgA Heizhaus konnte auf Grund der milden Witterungsverhältnisse nicht erreicht werden (Plan TEUR 114; Ist TEUR 71).



2. Finanzplan 2020

Nachfolgend sind die im Vermögensplan veranschlagten Einnahmen und Ausgaben den tatsächlichen Werten des Berichtsjahres gegenübergestellt:

	Plan-Zahlen	Ist-Zahlen	+/-
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresergebnis	542	879	337
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.605	1.592	-13
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-100	-4	96
- Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen	-358	-353	0
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-41	-41
- Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-	-118	-118
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-	185	185
+ Saldo Zinsergebnis	151	148	-3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.840	2.288	448
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	200	102	-98
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und das Sachanlagevermögen	-1.677	-1.003	674
+ Zinserträge	3	5	2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.474	-896	578
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8	6	(2)
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-1.540	-1.540	0
- Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	1.260	390	-870
- Zinsaufwand	-154	-153	1
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	-426	-1.297	-871
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-60	95	155
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	268	727	459
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	208	822	614

Cash Flow aus der Investitionstätigkeit / Finanzierungstätigkeit

Die finanzielle Lage des Eigenbetriebs entwickelte sich insbesondere aufgrund der zeitlichen Verschiebung von Investitionen nicht so wie ursprünglich geplant. Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen waren teilweise bereits für 2019 geplant gewesen.

3. Stellenplan 2020

Der Stellenplan 2020 sieht 9,5 Stellen vor. Die tatsächliche Stellenbesetzung beträgt 9,15 Stellen.

Übersicht über die Entwicklung der Kredite
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

Anlage 12

Zusammengefasste Darstellung

Darlehen	Ursprungs- kapital €	Stand 01.01.2020 €	Zugang €	Tilgung €	Stand 31.12.2020 €	Zinsen 2020 €
Kreditanstalt für Wiederaufbau	1.004.412,17	1.092.958,57	0,00	85.477,12	1.007.481,45	12.322,81
Kommunaler Aufbaufonds M-V	19.423.800,32	13.599.306,82	0,00	859.087,12	12.740.219,70	12.883,81
Landesförderinstitut	6.736.895,71	3.445.860,82	0,00	211.242,19	3.234.618,63	55.758,04
Diverse Kreditinstitute	17.381.455,25	10.152.966,25	0,00	384.259,16	9.768.707,09	71.259,16
langfristige Darlehen	44.546.563,45	28.291.092,46	0,00	1.540.065,59	26.751.026,87	152.223,82
Zinsabgrenzung		9.593,98	8.917,60	9.593,98	8.917,60	
Gesamt	44.546.563,45	28.300.686,44	8.917,60	1.549.659,57	26.759.944,47	152.223,82

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
gemäß Grundwerk des Landesrechnungshofs Mecklenburg-Vorpommern

Kennzahl	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (nach EigVO)	39,8	37,4	Neg.
Liquiditätsgrad 3 in %	73%	71%	31%
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung (in TEUR)	586	-10	-1.227
Kapitaldienstquote in % (Nettokaltniete / Zins + Tilgung)	51%	96%	87%
Instandhaltungskosten in Euro pro m ²	4,12	6,86	8,68
Leerstandsquote in %	16,2	15,9	15,3
Fluktuationsrate in %	9,0	8,8	15,3
Nettokaltniete (gesamt) in Euro pro Jahr	3.310.900,-	3.290.900,-	3.293.100,-
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	195	200	200