

# Beteiligungsbericht

der

## STADT LUDWIGSLUST



## Berichtszeitraum 2021

Stand: 07. November 2022

Ersteller: Stadt Ludwigslust - Beteiligungsmanagement

## Inhalt

<b>A. Überblick .....</b>	<b>3</b>
<b>B. VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust mbH (StEL) .....</b>	<b>11</b>
<b>D. Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH.....</b>	<b>16</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>20</b>

# A. Überblick

## 1. Grundlagen zur Erstellung des Beteiligungsberichtes

Gemäß §73 (3) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde „zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Bericht hat insbesondere Angaben über

- (1) die Erfüllung des öffentlichen Zwecks,
- (2) die Beteiligungsverhältnisse,
- (3) die wirtschaftliche Lage und Entwicklung,
- (4) die Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie
- (5) die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.“

Im Abschnitt der jeweiligen Beteiligung wird auf die einzelnen Punkte im Detail eingegangen.

## 2. Beteiligungsportfolio der Stadt Ludwigslust

Die Stadt Ludwigslust ist an mehreren privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Unternehmen und Verbänden unmittelbar oder mittelbar beteiligt und hat folgendes Beteiligungsportfolio vorzuweisen:

<b>Unternehmen</b>	<b>Anteile</b>	<b>Stammkapital / gez. Kapital</b>	<b>Saldo Kapitalentnahmen und -zuführung in 2021 vom Jahresergebnis 2020</b>
VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH	100%	675 TEUR	100 TEUR
Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust mbH (StEL)	100% über die VEWOBA	155 TEUR	0 EUR
Stadtwerke Ludwigslust- Grabow	74,9%	3.000.000 EUR davon Stadt Ludwigslust: 2.247.000 EUR	750.000 EUR davon Stadt Ludwigslust: 500.000 EUR

Abb. 1: Übersicht der Beteiligungen mit beherrschendem Einfluss

Darüber hinaus ist die Stadt in folgenden Verbänden bzw. Anstalten des öffentlichen Rechts Mitglied:

- Abwasserzweckverband Fahlenkamp (AZV-F)
- ZkWAL - Zweckverband kommunale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ludwigslust
- KSM - Kommunalservice Mecklenburg AÖR
- Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- eGO-MV - Zweckverband elektronische Verwaltung in MV
- Wasser- und Bodenverband - Untere Elde
- Anteilseignerverband WEMAG

### 3. Bemerkungen zum Berichtsjahr 2021

Die Daten dieses Berichtes basieren auf die Jahresabschlüsse des Jahres 2021 der Unternehmen. Zum 31.10.22 liegt der Jahresabschluss der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH aufgrund personeller Engpässe in der Buchhaltung noch nicht vor. Im Rahmen dieses Beteiligungsberichtes werden daher vorläufige Zahlen dargestellt.

### 4. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Beteiligungen Stadt Ludwigslust

Im Folgenden werden ausgewählte Kennzahlen der Beteiligungen dargestellt.

	VEWOBA		StEL		Stadtwerke Ludwigslust-Grabow	
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr
Umsatzerlöse	6.975 TEUR	6.877 TEUR	954 TEUR	1.013 TEUR	15.626 TEUR	15.438 TEUR
Jahresergebnis	1.339 TEUR	1.170 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	764 TEUR	842 TEUR
Bilanzsumme	55.319 TEUR	49.568 TEUR	654 TEUR	651 TEUR	38.660 TEUR	34.122 TEUR
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	56 %	59 %	69 %	69 %	27 %	31%
Liquiditätsgrad II <sup>2</sup>	658%	320%	319%	308%	273%	346%
Anlagen-deckungsgrad II <sup>3</sup>	110%	103%	229%	216%	109%	106%

Abb. 2: Ausgewählte Kennzeichen aller Beteiligungen

Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen wird im Berichtszeitraum im Wesentlichen als stabil angesehen. Völlig ungewiss sind jedoch die zukünftigen Auswirkungen des Ukraine-Krieges in Verbindung mit der Gas-Mangellage im Winter 2022/2023 sowie allgemein die derzeitige angespannte Lage in der Weltwirtschaft. Die Unternehmen planen dennoch mit einer positiven Entwicklung.

Da sowohl der Geschäftsführer der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH als auch der Geschäftsführer der VEWOBA und StEL in den Ruhestand gegangen sind, erfolgte in beiden Unternehmen im Jahr 2022 ein Geschäftsführerwechsel.

### 5. Kapitalzuführungen und –entnahmen

Die Stadt Ludwigslust führte in 2021 kein Kapital zu. Gleichzeitig wurde Kapital i.H.v. 600 TEUR entnommen, sodass die Beteiligungen in Summe die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Stadt mit entlasten.

<sup>1</sup> Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Bilanzsumme

<sup>2</sup> Vereinfachte Formel: Liquiditätsgrad II = ( Liquide Mittel + Ford. LuL ) / Verb. LuL

<sup>3</sup> Vereinfachte Formel: ADG II = ( Eigenkapital + Sonderposten + Verbindlichkeiten ggü. Kl ) / AV )

## B. VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH



### 1. Stammdaten

	<b>VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH</b>	
Adresse	Schlachthofweg 3 19288 Ludwigslust	
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Gründungsjahr	1991	
Anzahl Mitarbeiter 2021	1 (ohne Geschäftsführung)	
Organe	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung	
Geschäftsführung	bis 31.12.2021 Harry Lutzke ab 01.01.2022 Eckhardt Will	
Aufsichtsrat	Reiner Altenburg (Vorsitz) Christian Engel (Stellvertretung) Jürgen Henning	Heiko Böhringer Rolf Hartmann Dirk Friedriszik
Gesellschaftsstruktur	Stadt Ludwigslust (100%)	
Stammkapital	675 TEUR	
Beteiligungen	Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust (StEL) (100%)	

### 2. Öffentlicher Zweck und Unternehmensgegenstand

Die VEWOBA bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von über 1.500 Einheiten in Ludwigslust. Das Unternehmen arbeitet marktorientiert. Wichtige Aufgaben sind dabei das Vorantreiben von Modernisierungsmaßnahmen, Neubauten und neue Wohnkonzepte. Gegenstand der VEWOBA ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, auch Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

### 3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 3.1. Wichtige Kennzahlen

Der Wohnungsbestand der VEWOBA setzt sich wie folgt zusammen: Von den insgesamt 1.394 Wohnungen sind 1.275 WE vollsaniert (92%), 88 WE teilsaniert (6%) und 31 WE unsaniert (2%). Der Bestand an Mietwohnungen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 70 Wohneinheiten durch den Rückbau des Objektes Parkstraße 1-9. Der Bestand an Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

### Sanierungszustand der Wohnungen

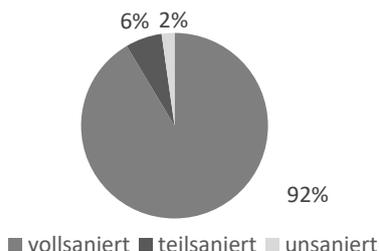


Abb. 3: Sanierungszustand von Wohnungen der VEWOBA

	31.12.21	31.12.20
Mietwohnungen	1.394	1.464
Gewerbeeinheiten	9	9
Garagen	69	69
Stellplätze	321	321

Abb. 4: Bestand an Wohnungen und weiteren Einheiten der VEWOBA

Zum Jahresende 2021 betrug die monatliche Sollmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt 4,93 €. Für Betriebskosten, einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, wurden monatliche Aufwendungen in Höhe von 2,03 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,90 €) aufgewendet, davon für kalte Betriebskosten 1,28 € (Vorjahr 1,22 €) und für Heizung und Warmwasser 0,76 € (Vorjahr 0,68 €). Die Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen in MV betrug durchschnittlich 5,44 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2021, für kalte und warme Betriebskosten wurden 1,43 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,10 €/m<sup>2</sup> als Vorauszahlung mitgeteilt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Ludwigslust beträgt zum 31.12.2021 12.070 Einwohner. Somit ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Bevölkerungsrückgang von 160 Einwohnern. Dies hat sich jedoch nicht spürbar in der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum bemerkbar gemacht. Die Entwicklung weiterer Kennzahlen über einen Zeitraum von 10 Jahren zeigt nachfolgende Tabelle:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kündigungen (WE)	184	203	191	210	162	175	208	146	178	97
Neuverträge (WE)	213	199	185	189	159	186	187	131	137	116
Fluktuationsquote (%)	12,1	13,3	12,9	14,2	11,1	11,7	13,9	10	12,2	7,0
Leerstandsquote (%)	7,3	8,1	5,7	7	5,2	7	8,6	7,9	10,3	5,5

Abb. 5: wichtige Kennzahlen der VEWOBA

## 3.2. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

### 3.2.1. Allgemeines zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war vor allem geprägt durch

- Vorbereitung und Durchführung des Neubaus in der Suhrlandstraße (Baufertigstellung Ende 2022, 41 Wohnungen)
- Finanzierung des Gebäudeensembles „Prinzenpalais“ durch Städtebaufördermittel und Darlehen (Baufertigstellung 2024-2025)
- Abriss der Parkstraße 1-9 mit 70 Wohnungen
- Neuvermietung Findorffstraße 2-6

Die Ertragslage der Gesellschaft wird v.a. durch das Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Vermögenslage ist geprägt durch eine solide Eigenkapitalausstattung. Das Anlagevermögen wird vollständig durch mittel- und langfristiges Kapital finanziert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist unter der Berücksichtigung von Investitionen mit konstanten flüssigen Mitteln und einem für den Kapitaldienst ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.

### 3.2.2. Ertragslage: Gewinn- und Verlustrechnung

GuV	2020	2021	
	[€]	[€]	[%]
1. Umsatzerlöse	6.877.324	6.974.563	98%
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	67.149	102.492	1%
3. Sonstige betriebliche Erträge	173.657	66.230	1%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.118.129</b>	<b>7.143.285</b>	<b>100%</b>
4. Materialaufwand	3.310.628	3.385.319	47%
<b>Rohhertrag</b>	<b>3.807.501</b>	<b>3.757.966</b>	<b>53%</b>
5. Personalaufwand	93.751	144.023	2%
6. Abschreibungen	1.339.447	1.065.920	15%
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	540.252	538.581	8%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.834.050</b>	<b>2.009.443</b>	<b>28%</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	53.920	68.486	1%
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	227	115	0%
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	353.868	332.598	5%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.534.329</b>	<b>1.745.446</b>	<b>24%</b>
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	215.598	266.387	4%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.318.731</b>	<b>1.479.059</b>	<b>21%</b>
12. Sonstige Steuern	148.391	140.072	2%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.170.340</b>	<b>1.338.988</b>	<b>19%</b>

Abb. 6: Gewinn- und Verlustrechnung 2021 VEWOBA

**Der Jahresüberschuss der VEWOBA** liegt mit 1.339 TEUR über dem Vorjahreswert (+14 %) und 99 TEUR unter dem Planwert (- 8 %). Dieses Ergebnis wurde vor allem durch folgende Punkte beeinflusst:

- Die VEWOBA erzielte in 2021 einen **Umsatz** von 6.975 TEUR. Dies entspricht eine Steigerung von 1 % zum Vorjahr und liegt 2 % über dem Plan. Diese Veränderungen resultieren aus gesunkenen Sollmieten für Wohnungen und gleichzeitiger Reduzierung von Erlösschmälerungen durch den Leerzug und Abriss der Parkstraße 1-9.
- Der Anteil des **Materialaufwandes** zur Gesamtleistung liegt unverändert bei ca. 47 %. Hierin vor allem enthalten sind eine Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten sowie eine Reduzierung von Instandhaltungsmaßnahmen.
- Durch eine Abfindung und den Geschäftsführerwechsel sowie tariflichen Anpassungen um 2,9% im Nov. 2021 liegt der **Personalaufwand** ca. 50 TEUR über dem Vorjahreswert.
- **Die Abschreibungen** sind im Vergleich zu 2020 um 274 TEUR gesunken. Dies ist durch eine außerplanmäßige Abschreibung im Vorjahr durch den Rückbau der Parkstraße 1-9 zu begründen.
- Die **Tochtergesellschaft StEL** erzielte ein **Ergebnis** von 68 TEUR, was zu einem Ertrag in der Muttergesellschaft führt, welcher 74 % über dem Plan liegt.
- **Der Zinsaufwand** mit 5% der Leistung konnte im Vergleich zum Vorjahr um 21 TEUR reduziert werden. Grund ist eine Prolongation im Vorjahr sowie planmäßige Tilgungen im Berichtsjahr.

### 3.2.3. Vermögenslage: Bilanz

Die **Aktivseite der Bilanz** besteht mit 84 % zum größten Anteil aus dem Anlagevermögen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Anlagevermögen um 2.090 TEUR gestiegen. Die Veränderung wurde vor allem durch Zugänge in Anlagen im Bau für den Neubau der Suhrlandtstraße 1,3 und 5 und Bauvorbereitungskosten des zweiten Bauabschnittes Prinzenpalais beeinflusst. Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. 1.066 TEUR sowie erhaltene Bauzuschüsse, welche bei der Aktivierung des Anlagevermögens berücksichtigt wurden. Der zweite Bauabschnitt des Prinzenpalais musste aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes in 2021 ruhen, was zu erheblichen Abweichungen zum Planwert des Anlagevermögens führt. In 2022 wurde das Bauvorhaben fortgesetzt.

Der **Finanzmittelbestand** beträgt per 31.12.2021 ca. 6,7 Mio. EUR. Darin enthalten sind Mittel für die Baumaßnahmen, sodass die Höhe der liquiden Mittel deutlich vom Vorjahreswert und dem Planwert abweicht.

Bilanz VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH Aktivseite	2020		2021	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>44.211.675</b>	<b>89%</b>	<b>46.301.943</b>	<b>84%</b>
I. Sachanlagevermögen	43.949.712	89%	46.039.980	83%
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.420.076	82%	39.387.972	71%
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.527.696	3%	1.467.760	3%
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1	0%	1	0%
4. Anlagen im Bau	1.043.287	2%	4.930.600	9%
5. Bauvorbereitungskosten	958.652	2%	253.647	0%
II. Finanzanlagen	261.963	1%	261.963	0%
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	261.963	1%	261.963	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>5.355.500</b>	<b>11%</b>	<b>9.015.326</b>	<b>16%</b>
I. Andere Vorräte	1.933.803	4%	2.037.080	4%
1. Unfertige Leistungen	1.921.257	4%	2.023.749	4%
2. Andere Vorräte	12.545	0%	13.330	0%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	459.176	1%	279.720	1%
1. Forderungen aus Vermietung	48.118	0%	43.610	0%
2. Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	116.566	0%	115.497	0%
3. Sonstige Vermögensgegenstände	294.492	1%	120.614	0%
III. Flüssige Mittel	2.962.521	6%	6.698.526	12%
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.962.521	6%	6.698.526	12%
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.309</b>	<b>0%</b>	<b>1.309</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>49.568.484</b>	<b>100%</b>	<b>55.318.578</b>	<b>100%</b>
Treuhandvermögen	1.014.018		1.056.068	

Abb. 7: Aktivseite der Bilanz VEWOBA

Per 31.12.21 weist das Unternehmen **Eigenkapital i.H.v. ca. 30,7 Mio. EUR** aus. Zusammen mit dem Sonderposten für Investitionszulagen, welcher aufgrund der steuerlichen Behandlung zum Eigenkapital zugeordnet werden kann, beträgt die **Eigenkapitalquote der VEWOBA ca. 57 %**.

Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten sind vor allem durch Bau- und Modernisierungsdarlehen um ca. 4,3 Mio. EUR gestiegen.

Die goldene Bilanzregel, welche besagt, dass Anlagevermögen durch langfristiges Kapital gedeckt sein sollte, ist mit einem Anlagendeckungsgrad II<sup>4</sup> von ca. 110 % insgesamt gegeben.

<sup>4</sup> Vereinfachte Formel: ADG II = ( Eigenkapital + Sonderposten + Verbindlichkeiten ggü. KI) / Anlagevermögen )

Insgesamt erhöht sich die **Bilanzsumme** im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5,8 Mio. EUR was sich durch die Investitionen und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdkapital begründen lässt.

Bilanz VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH Passivseite	2020		2021	
	€	%	€	%
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>29.483.177</b>	<b>59%</b>	<b>30.722.165</b>	<b>56%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	675.000	1%	675.000	1%
II. Kapitalrücklage	295.860	1%	295.860	1%
III. Sonderrücklagen	16.927.806	34%	16.927.806	31%
1. gem. §27(2) DMBilG	14.935.021	30%	14.935.021	27%
2. gem. §17(4) DMBilG	1.992.785	4%	1.992.785	4%
IV. andere Gewinnrücklagen	3.156.028	6%	3.156.028	6%
V. Bilanzgewinn	8.428.483	17%	9.667.470	17%
1. Gewinnvortrag	7.258.143	15%	8.328.483	15%
2. Jahresüberschuss	1.170.340	2%	1.338.988	2%
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum AV</b>	<b>617.047</b>	<b>1%</b>	<b>599.027</b>	<b>1%</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>50.543</b>	<b>0%</b>	<b>128.586</b>	<b>0%</b>
1. Steuerrückstellungen	8.970	0%	40.573	0%
2. Sonstige Rückstellungen	41.573	0%	88.013	0%
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>18.278.860</b>	<b>37%</b>	<b>22.719.921</b>	<b>41%</b>
1. Verb. ggü. Kreditinstituten	13.963.061	28%	18.349.921	33%
2. Verb. ggü. anderen Kreditgebern	1.264.595	3%	1.204.873	2%
3. Erhaltene Anzahlungen	2.108.958	4%	2.115.432	4%
4. Verb. aus Vermietung	130.902	0%	142.430	0%
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	808.782	2%	881.868	2%
6. Verb. ggü. verbundenen Unternehmen	46	0%	1.496	0%
7. Sonstige Verb.	2.515	0%	23.901	0%
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>F. Passive Latente Steuern</b>	<b>1.138.857</b>	<b>2%</b>	<b>1.148.880</b>	<b>2%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>49.568.484</b>	<b>100%</b>	<b>55.318.578</b>	<b>100%</b>
Treuhandverbindlichkeiten	1.014.018		1.056.545	

Abb. 8: Passivseite der Bilanz VEWOBA

### 3.2.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Die Finanzrechnung zeigt noch einmal die wesentlichen Veränderungen auf.

Während der **operative Cashflow** nahezu konstant bleibt, verändert sich der **Cashflow aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit** stark.

- Durch die Auszahlung von Fremdmitteln, welche für Investitionen vorgesehen sind, liegt der Finanzmittelfonds per 31.12.2021 bei einer Steigerung von 3,9 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr.
- Die Abführung des Ergebnisses der StEL von 2020 wurde in 2021 an die VEWOBA ausgezahlt.
- Gegenüber der Stadt Ludwigslust erfolgte, wie bereits in den Vorjahren, eine Ausschüttung von 100 TEUR.

Insgesamt ist die Finanzlage der Gesellschaft unter der Berücksichtigung von Investitionen mit konstanten flüssigen Mitteln und einem für den Kapitaldienst ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.

Cashflow	2020 [T€]	2021 [T€]
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	1.170	1.339
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.339	1.066
- Auflösung von Sonderposten	-18	-18
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-64	79
+/- Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	0	7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	354	333
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-128	-143
+/- Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	435	113
+/- Veränderung passive latente Steuern	17	10
+/- Veränderung Damna	0	0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.105</b>	<b>2.786</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
+ Einzahlungen aus Abgang des AV	0	19
- Investitionen im Anlagevermögen	-2.452	-3.450
+ Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	107	54
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.345</b>	<b>-3.377</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
- / + Ausschüttung an den Gesellschafter / Mittelzuführung	-100	-100
- /+ Tilgung / Aufnahme von Fremdmitteln	-1.799	4.327
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	593	433
- Gezahlte Zinsen	-354	-333
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.660</b>	<b>4.327</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-900</b>	<b>3.736</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.863	2.963
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.963	6.699

Abb. 9: Finanzrechnung VEWOBA

### 3.3. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Infolge des Ukraine-Krieges sieht die Gesellschaft sich in der Pflicht, die geflohenen Menschen mit angemessenem Wohnraum auszustatten. Kostensteigerungen im Bereich der Baumaßnahmen sowie die hohen Energiepreise stellen wesentliche Kernrisiken der künftigen Entwicklung dar. Die VEWOBA wird zukünftig im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten eine Klimaschutzstrategie entwickeln, um die Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung zu erfüllen. Für 2022 erwartet die Geschäftsführung ein positives Jahresergebnis von ca. 1,1 Mio. EUR. Die Prognosen sind aufgrund der Pandemie und des Ukraine-Krieges mit Unsicherheiten belastet. Auch zukünftig werden umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vorgenommen. So wird auch langfristig eine stabile Vermietungssituation erwartet.

## 4. Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch die Gesellschafterin Stadt Ludwigslust 100 TEUR entnommen. Ferner existierten keine relevanten gewährten Sicherheiten und Gewährleistungen oder sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Stadt unmittelbar beziehungsweise mittelbar auswirken können. Für die Versorgung der Immobilien bestehen geschäftliche Beziehungen zu der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH.

Die 100%ige Tochtergesellschaft StEL übernimmt für die VEWOBA Aufgaben sowohl in der Unternehmensverwaltung (Anlagenbuchhaltung, Geschäftsbuchhaltung etc.) als auch in der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag mit dem Tochterunternehmen abgeschlossen.

## C. Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust mbH (StEL)



### 1. Stammdaten

	<b>Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust mbH (StEL)</b>
Adresse	Schlachthofweg 3 19288 Ludwigslust
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründungsjahr	1995
Anzahl Mitarbeiter 2021	12 (ohne Geschäftsführung)
Organe	Geschäftsführung Gesellschafterversammlung (die Funktion des Aufsichtsrates wird durch den Aufsichtsrat der Mutter-gesellschaft übernommen)
Geschäftsführung	bis 31.12.2021 Harry Lutzke ab 01.01.2022 Eckhardt Will
Gesellschaftsstruktur	VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH (100%) damit mittelbare Beteiligung der Stadt Ludwigslust
Stammkapital	155 TEUR

### 2. Öffentlicher Zweck und Unternehmensgegenstand

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Ludwigslust mbH (StEL) ist als Tochterunternehmen für die Verwaltung und Vermietung des Wohnungsbestandes der VEWOBA tätig. Darüber hinaus werden auch für private Hausbesitzer und Gemeinden 500 Wohnungen und 140 Eigentumswohnungen in und um Ludwigslust betreut. Bei der StEL sind acht Mitarbeiter in der Verwaltung und zwei Handwerker sowie ein Azubi und ein geringfügig Beschäftigter angestellt.

Gegenstand des Unternehmens sind vor allem Aufgaben im Bereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, Altlastensanierungen und Konversionsaufgaben, Treuhänder-tätigkeiten, Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, Maßnahmen der Bodenordnung, Bauträger für Dritte sein, Durchführung von Telekommunikationsleistungen in Verbindung mit deren Einrichtungen und Netzen und weitere Aufgaben, welche durch die Stadt beauftragt werden.

### 3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 3.1. Wichtige Kennzahlen

Die für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsfelder sind die Bewirtschaftung und Verwaltung eigener und fremder Immobilienbestände als auch die Gewährleistung multimedialer Dienstleistungen über das eigene Kabelnetz. Darüber hinaus bilden die Leistungen des Regiebetriebes und das Betreiben von Wochen- und Sondermärkten einen weiteren Bestandteil der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Grundlagen der Verwaltungs-

und Dienstleistungen bilden die vertraglichen Vereinbarungen mit den Eigentümern und Unternehmen. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VEWOBA. Tätigkeiten hierbei sind die Betreuung der Mieter, Verwalterabrechnungen, Mahnwesen, Betriebskostenabrechnungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Auftragserteilung und Betreuung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Zum Dezember 2021 reduzierte sich die Anzahl der verwalteten Wohnungen um 149 Einheiten. Ursächlich dafür sind Abgänge durch Veräußerungen von Wohnungsbeständen, Beendigungen von Verwaltungen sowie der Rückbau des Objektes Parkstraße 1-9 mit 70 Wohnungen bei der VEWOBA.

Der Personalbestand reduzierte sich in 2021 um zwei Mitarbeiter aus dem Bereich Wohnungswirtschaft, welche in den Ruhestand verabschiedet wurden. Bezogen auf die durchschnittlich verwalteten eigenen und fremden Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, ohne Stellflächen und Garagen, ergibt sich je in Vollzeit beschäftigten Mitarbeiter ein zu bewirtschaftender Bestand von 230 Einheiten (Vorjahr 198).

	31.12.21	31.12.20
Wohnungen	1.779	1928
Gewerbeeinheiten	57	57
Garagen	69	69
Stellplätze	321	321

Abb. 10: Bestand der verwalteten Einheiten der StEL

	2021	2020
Angestellte	8	10
Technische Mitarbeiter	2	2
Geringfügig Beschäftigte	1	1
Azubi	1	1

Abb. 11: Personalentwicklung StEL

### 3.2. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

#### 3.2.1. Allgemeines zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war vor allem geprägt durch

- die Fortführung der positiven Entwicklung der Vorjahre sowie die Erfüllung der Unternehmensziele gemäß der Wirtschaftsplanung trotz der erschwerten Rahmenbedingungen durch die weiterhin grassierende Corona-Pandemie.
- die Einschränkungen bei der Durchführung der Wochenmärkte und den Ausfall von Sondermärkten aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen.
- die Verringerung des verwalteten Wohnungsbestandes.

Die Ertragslage zeigt den überwiegenden Einfluss der Sparten Kabelfernsehen und Betreuungstätigkeit auf den Jahresüberschuss.

Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine solide Eigenkapitalausstattung.

Die Finanzlage zeigt einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit.

#### 3.2.2. Ertragslage: Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis vor Gewinnabführung der StEL weist in 2021 einen Wert von 68 TEUR aus und konnte somit im Vergleich zum Vorjahr (+15 TEUR) und zum Planwert (+29 TEUR) verbessert werden.

Die **Umsätze** sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Rückbaus der Parkstraße 1-9 der VEWOBA wie geplant verringert und setzen sich zusammen aus

- Umsätze aus Mieten und Umlage von Betriebskosten mit 35 TEUR (Vorjahr 33 TEUR)
- Umsätze aus Betreuungstätigkeit für die Verwaltung von Wohneinheiten für die VEWOBA (77 %) und andere Eigentümer (23 %) mit 561 TEUR (Vorjahr 603 TEUR)
- Andere Umsätze aus Kabelfernsehen, Handwerkerleistungen, Werbeleistungen und Markteinnahmen mit 358 TEUR (Vorjahr 376 TEUR)

Der **Personalaufwand** reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 54 TEUR. Ursächlich hierfür sind unterjährige Personalveränderungen. Des Weiteren erhielten die Mitarbeiter im Vorjahr einen Corona-Bonus.

Im Vergleich zu 2020 liegen die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** niedriger aufgrund von höheren EDV- und Buchführungskosten in 2020 durch die Einführung eines digitalen Archivs. Dem gegenüber stehen höhere Ausgaben für die Neugestaltung der Internetseite in 2021.

Der Jahresüberschuss wurde im Geschäftsjahr 2021 überwiegend aus den Sparten Kabelfernsehen und Betreuungstätigkeit erwirtschaftet. Das in den zurückliegenden Jahren überwiegend defizitäre Ergebnis in der Sparte „Märkte“ verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht aufgrund nur eingeschränktem Marktbetreiben.

GuV	2020		2021	
	[€]	[%]	[€]	[%]
1. Umsatzerlöse	1.012.871	100%	954.153	100%
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.422	0%	-1.271	0%
3. Sonstige betriebliche Erträge	31.376	3%	16.265	2%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.045.670</b>	<b>100%</b>	<b>969.147</b>	<b>100%</b>
4. Materialaufwand	87.116	9%	81.031	9%
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.774	1%	11.549	1%
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	72.342	7%	69.482	7%
<b>Rohrertrag</b>	<b>958.553</b>	<b>91%</b>	<b>888.116</b>	<b>91%</b>
5. Personalaufwand	707.123	70%	653.436	69%
6. Abschreibungen	20.888	2%	20.984	2%
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	154.380	15%	116.622	12%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>76.163</b>	<b>8%</b>	<b>97.074</b>	<b>10%</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	0	0%	0	0%
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	559	0%	10	0%
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	58	0%	136	0%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>76.665</b>	<b>8%</b>	<b>96.948</b>	<b>10%</b>
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	20.415	2%	26.230	3%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>56.250</b>	<b>6%</b>	<b>70.718</b>	<b>7%</b>
12. Sonstige Steuern	2.330	0%	2.231	0%
13. Aufwendungen aus Gewinnabführung	53.920	5%	68.486	7%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Abb. 12: Gewinn- und Verlustrechnung StEL

### 3.2.3. Vermögenslage: Bilanz

Das **Anlagevermögen** weist nach Abzug von planmäßigen Abschreibungen in 2021 Zugänge i.H.v. 9 TEUR aus. Diese betreffen neue Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Erneuerung einer Lizenz zur Datensicherung.

Die **Forderungen** betreffen vor allem Forderungen aus Handwerksleistungen (96 TEUR) gegenüber der VEWOBA.

StEL Bilanz Aktivseite	2020		2021	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>208.524</b>	<b>32%</b>	<b>196.542</b>	<b>30%</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	16.385	0%	13.269	0%
II. Sachanlagevermögen	192.139	30%	183.274	28%
1. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	157.886	24%	155.710	24%
2. Technische Anlagen und Maschinen	2	0%	2	0%
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.252	5%	27.563	4%
II. Finanzanlagen	0	0%	0	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>429.555</b>	<b>66%</b>	<b>451.721</b>	<b>69%</b>
I. Andere Vorräte	24.422	4%	18.771	3%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	54.916	8%	111.673	17%
III. Flüssige Mittel	350.216	54%	321.277	49%
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>12.481</b>	<b>2%</b>	<b>6.026</b>	<b>1%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>650.559</b>	<b>100%</b>	<b>654.289</b>	<b>100%</b>
Treuhandvermögen	2.013.183	0%	1.967.036	

Abb. 13: Bilanz Aktivseite StEL

Auf der Passivseite besteht aufgrund der Gewinnabführung an die Muttergesellschaft das **Eigenkapital** gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das Anlagevermögen ist vollständig aus Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 68,8 %.

Die Vermögenslage des Unternehmens im Wirtschaftsjahr war geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

StEL Bilanz Passivseite	2020		2021	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>449.659</b>	<b>69%</b>	<b>449.659</b>	<b>69%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	155.000	24%	155.000	24%
II. Kapitalrücklage	206.387	32%	206.387	32%
III. Sonderrücklagen	0	0%	0	0%
IV. andere Gewinnrücklagen	5.300	1%	5.300	1%
V. Bilanzgewinn	82.972	13%	82.972	13%
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum AV</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>38.020</b>	<b>6%</b>	<b>39.269</b>	<b>6%</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>162.880</b>	<b>25%</b>	<b>165.361</b>	<b>25%</b>
1. Verb. ggü. Kreditinstituten	0	0%	0	0%
2. Verb. ggü. anderen Kreditgebern	0	0%	0	0%
3. Erhaltene Anzahlungen	11.952	2%	11.952	2%
4. Verb. aus Vermietung	0	0%	40	0%
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	14.900	2%	19.059	3%
6. Verb. ggü. verbundenen Unternehmen	116.566	18%	115.497	18%
7. Sonstige Verb.	19.461	3%	18.813	3%
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>F. Passive Latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>650.559</b>	<b>100%</b>	<b>654.289</b>	<b>100%</b>
Treuhandverbindlichkeiten	2.013.183	0%	1.967.036	

Abb. 14: Bilanz Passivseite StEL

### 3.2.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Die Cashflowrechnung zeigt noch einmal die wesentlichen Veränderungen auf.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 29 TEUR verringert. Im laufenden Geschäft beträgt der Cashflow 34 TEUR. Abweichungen zum Vorjahr resultieren vor allem aus der Zunahme kurzfristiger Aktiva sowie einem höheren Jahresergebnis,

Der Finanzierungsbereich wird bestimmt durch die im Geschäftsjahr 2021 vorgenommene Ergebnisabführung an die VEWOBA für das Wirtschaftsjahr 2020 i.H.v. 54 TEUR.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet und stellte sicher, dass alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft erfüllt werden konnten.

<b>Cashflow-Rechnung StEL</b>	<b>2020 [T€]</b>	<b>2021 [T€]</b>
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	54	69
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	21	21
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	10	1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-5	-44
+/- Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	-17	-13
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>63</b>	<b>34</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
- Investitionen im Anlagevermögen	-30	-9
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-30</b>	<b>-9</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
- / + Ausschüttung an den Gesellschafter / Mittelzuführung	-107	-54
- /+ Tilgung / Aufnahme von Fremdmitteln	0	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-107</b>	<b>-54</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-74</b>	<b>-29</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	424	350
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	350	321

Abb. 15: Cashflow-Rechnung StEL

### 3.3. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes und auch der politischen Lage sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Eine Gefährdung bzw. entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist derzeit nicht erkennbar. Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet das Unternehmen, trotz aller möglichen negativen Einflüsse, auf der Grundlage der Wirtschafts- und Finanzplanung ein positives Ergebnis, das auch zum Zeitpunkt der Berichterstattung realistisch erzielbar ist.

## 4. Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein Kapital durch die Stadt Ludwigslust entnommen. Ferner existierten keine relevanten gewährten Sicherheiten und Gewährleistungen oder sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Stadt unmittelbar beziehungsweise mittelbar auswirken können. Es bestehen geschäftliche Beziehungen zu der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH (für Versorgung der Immobilien).

Die StEL übernimmt als 100%ige Tochtergesellschaft für die VEWOBA Aufgaben sowohl in der Unternehmensverwaltung (Anlagenbuchhaltung, Geschäftsbuchhaltung etc.) als auch in der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag mit der VEWOBA abgeschlossen. Die Funktion des Aufsichtsrates wird durch den Aufsichtsrat der Muttergesellschaft übernommen.

### 1. Stammdaten

	<b>Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH</b>
Adresse	Wasserturmweg 9 19288 Ludwigslust
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründungsjahr	1991
Anzahl Mitarbeiter 2021	33
Organe	Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat
Geschäftsführung	Herr Wulf-Peter Bosecke bis 01.09.2022 Frau Viola Bortsch ab 01.09.2022
Gesellschaftsstruktur	Stadt Ludwigslust 74,9 % Stadt Grabow 25,1 %
Stammkapital	3.000 TEUR
Aufsichtsrat	Helmut Schapper (Vorsitzender) Friedrich-Wilhelm Schwenn Torsten Sobanski Holger Friebl Siegfried Steinberg (stellv. Vorsitzender) Carina Stopsack-Sternberg Thomas Davenport Andreas Hohl

### 2. Öffentlicher Zweck und Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist es

- Energie zu erzeugen, elektrische Energie, Gas, Wasser und Wärme und an andere zu liefern,
- Energie- und Wasserversorgungsnetze zu betreiben oder an einem Energie- und Wasserversorgungsnetz als Eigentümer Verfügungsbefugnis zu besitzen,
- die Errichtung, der Erwerb, die Erweiterung und der Betrieb der diesen Zwecken dienenden Anlagen
- sowie die Vornahme dazugehöriger und ähnlicher Geschäfte, wie Geschäfts- und Betriebsführung für andere Unternehmen und Gemeinden, dazu gehört die Entsorgung von Abwasser, Bäderbetrieb, kommunale Dienstleistungen und die Straßenbeleuchtung.

Die Gesellschaft ist zu Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die unmittelbar der Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Sie kann sich zu diesem Zweck auch anderer Unternehmen bedienen.

Die Gesellschaft ist so zu führen, dass der öffentliche Zweck, eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme erfüllt wird.

### 3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Zum 31.10.22 liegt der Jahresabschluss der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow aufgrund personeller Engpässe in der Buchhaltung noch nicht vor. Im Folgenden werden die vorläufigen Jahresabschlusszahlen dargestellt.

### 3.1. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

#### 3.1.1. Allgemeines zur Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 war vor allem geprägt durch

- Schwankende Preisentwicklungen auf dem Beschaffungsmarkt
- Kontinuierlich steigende Kundenzahl und damit Überschreitung von Absatz- und Umsatzerwartungen im Strom- und Gasbereich
- Anfänge der vertrieblichen Entwicklung des Geschäftsbereiches E-Mobilität
- Investitionen zur Gewährleistung gesetzlicher Ausbauziele und der Versorgungssicherheit.

#### 3.1.2. Ertragslage: Gewinn- und Verlustrechnung

Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH GuV (vorläufig)	2020 [€]	[%]	2021 [€]	[%]
1. Umsatz	15.437.629	98%	15.625.856	98%
2. Bestandsveränderung	0	0%	0	0%
3. Aktivierte Eigenleistung	163.161	1%	150.830	1%
4. Sonstige betriebliche Erträge	128.972	1%	132.612	1%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>15.729.762</b>	<b>100%</b>	<b>15.909.298</b>	<b>100%</b>
5. Materialaufwand	10.167.667	65%	9.964.678	63%
<b>Rohhertrag</b>	<b>5.562.095</b>	<b>35%</b>	<b>5.944.619</b>	<b>37%</b>
6. Personalkosten	1.705.712	11%	1.802.736	11%
7. Abschreibungen	1.331.688	8%	1.433.184	9%
8. Sonstiger Betrieblicher Aufwand	1.124.598	7%	1.357.356	9%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.400.098</b>	<b>9%</b>	<b>1.351.344</b>	<b>8%</b>
9. Neutraler Aufwand	150.960	1%	135.041	1%
10. Neutraler Ertrag	152	0%	0	0%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.249.290</b>	<b>8%</b>	<b>1.216.303</b>	<b>8%</b>
11. Steuern von Einkommen u. Ertrag	342.447	2%	387.631	2%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>906.843</b>	<b>6%</b>	<b>828.672</b>	<b>5%</b>
12. Sonstige Steuern	64.458	0%	64.254	0%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>842.385</b>	<b>5%</b>	<b>764.418</b>	<b>5%</b>

Abb. 16: Gewinn- und Verlustrechnung Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

**Der Jahresüberschuss beträgt für 2021 vorläufig 764 TEUR** und liegt somit 78 TEUR unter dem Vorjahreswert, jedoch 176 TEUR über dem Planwert. Die Umsatzrentabilität beträgt ca. 5 %. Vor allem folgende Punkte haben einen größeren Einfluss auf das Ergebnis:

Der **Umsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 188 TEUR gestiegen (+1%). Dies lässt sich vor allem durch einen witterungsbedingten Mehrabsatz der Fernwärme begründen.

Gleichzeitig ist der **Materialaufwand** um 203 TEUR gesunken. Hierbei ist der Aufwand für Roh-Hilfs- und Betriebsstoffe um 469 TEUR gesunken, während die Fremdleistungen um 266 TEUR gestiegen sind.

**Die Personalkosten** sind um 97 TEUR gestiegen. Das Verhältnis zur Gesamtleistung entspricht mit 11 % jedoch dem Vorjahreswert.

**Der sonstige betriebliche Aufwand** ist um 233 TEUR gestiegen (+ 21 %). Ursächlich sind vor allem höhere Wertberichtigungen von Forderungen (97 TEUR), erhöhte Werbungs- und Inseratskosten (22 TEUR), erhöhte Gebühren und Beiträge (29 TEUR) sowie periodenfremder Aufwand (36 TEUR).

Der **Zinsaufwand** ist im Vergleich zum Vorjahr um 16 TEUR gesunken.

### 3.1.3. Vermögenslage: Bilanz

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind um ca. 60 TEUR gesunken. Der Wert der **Sachanlagen** hingegen ist aufgrund von Investitionen von ca. 4 Mio. EUR um ca. 2,7 Mio. EUR gestiegen. Auch die **Finanzanlagen** weisen eine Steigerung von 10 TEUR auf. Insgesamt hat sich der Wert des **Anlagevermögens** um ca. 9 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Veränderungen im **Umlaufvermögen** beziehen sich vor allem auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bilanz Aktivseite	2020		2021 vorl.	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>28.024.069</b>	<b>82%</b>	<b>30.638.217</b>	<b>79%</b>
I. Imm. Vermögensgegenstände	115.882	0%	56.922	0%
II. Sachanlagen	27.908.187	82%	30.571.219	79%
1. Grundstücke, Bauten	2.985.894	9%	3.587.609	9%
2. Technische Anlagen	21.613.015	63%	22.460.195	58%
3. Andere Anlagen	376.361	1%	634.945	2%
4. Anlagen im Bau	2.932.917	9%	3.888.471	10%
III. Finanzanlagen	0	0%	10.076	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>6.097.782</b>	<b>18%</b>	<b>8.021.738</b>	<b>21%</b>
I. Vorräte	153.169	0%	200.597	1%
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	153.169	0%	200.597	1%
2. Unfertige Erzeugnisse	0	0%	0	0%
II. Forderungen	2.651.434	8%	4.575.343	12%
1. Forderungen LuL	1.739.475	5%	3.754.850	10%
2. sonst. Vermögensgegenstände	911.958	3%	820.493	2%
III. Liquide Mittel	3.293.179	10%	3.245.798	8%
1. Kasse	0	0%	0	0%
2. Bankguthaben	3.293.179	10%	3.245.798	8%
<b>C. RAP</b>	<b>476</b>	<b>0%</b>	<b>214</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>34.122.326</b>	<b>100%</b>	<b>38.660.169</b>	<b>100%</b>

Abb. 17: Bilanz Aktivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

Das **Eigenkapital** mit 10,56 Mio EUR ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Durch beide Gesellschafter erfolgte in 2021 eine Ausschüttung des Gewinnes aus 2020 i.H.v. insgesamt 750 TEUR. Somit wurden ca. 92 TEUR dem Gewinn vorgetragen.

Die unternommenen Investitionen im Geschäftsjahr wurden vor allem durch Zuschüsse und Darlehen finanziert, sodass in den Bilanzpositionen Sonderposten für Zuschüsse (+98 TEUR) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+3,65 Mio. EUR) ein großer Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ersichtlich ist.

Durch Erhöhung von Fremdkapital und gleichbleibendem Eigenkapital liegt die Eigenkapitalquote bei ca. 27 % (Vorjahr 31 %).

Bilanz Passivseite	2020		2021 vorl.	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>10.550.530</b>	<b>31%</b>	<b>10.564.948</b>	<b>27%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000	9%	3.000.000	8%
II. Kapitalrücklage	3.204.282	9%	3.204.282	8%
III. Gewinnvortrag	3.503.864	10%	3.596.248	9%
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	842.385	2%	764.418	2%
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse</b>	<b>4.238.759</b>	<b>12%</b>	<b>4.337.098</b>	<b>11%</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>1.061.517</b>	<b>3%</b>	<b>1.017.924</b>	<b>3%</b>
I. Steuerrückstellungen	98.000	0%	-22.463	0%
II. Sonst. Rückstellungen	963.517	3%	1.040.387	3%
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>18.271.520</b>	<b>54%</b>	<b>22.740.200</b>	<b>59%</b>
I. Verbindlichkeiten Kreditinstitute	14.780.238	43%	18.427.626	48%
II. Verbindlichkeiten LuL	1.454.996	4%	2.566.810	7%
III. Sonst. Verbindlichkeiten	2.036.286	6%	1.745.764	5%
<b>E. RAP</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>34.122.326</b>	<b>100%</b>	<b>38.660.169</b>	<b>100%</b>

Abb. 18: Bilanz Passivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

### 3.1.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Die Finanzrechnung liegt zum 31.10.2022 nicht vor.

Der Finanzmittelfonds verringerte sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um 47 TEUR (-1 %) und liegt bei 3,2 Mio. EUR.

### 3.2. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Prognosen über die weitere Entwicklung des Unternehmens sind weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet. Während die globale Wirtschaft Anfang 2022 kräftig Fahrt aufnahm, verlangsamte sich das Wachstum und weitere Unsicherheiten und Gefahren führten zu explosiven Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Gerissene Lieferketten, Engpässe auf dem Arbeitsmarkt, neue Corona-Wellen und die Auswirkungen des Angriffskrieges Russland gegen die Ukraine, trugen dazu bei. Zusammenfassend wird die gesamtwirtschaftliche Situation mit ihren Auswirkungen auf die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH herausfordernder und angespannter, insbesondere durch die turbulenten Entwicklungen der Energiemärkte.

Die vertriebliche Entwicklung des Geschäftsbereiches E-Mobilität war im Jahr 2021 in den Anfängen. In einer Gesamtbetrachtung werden die gesetzten strategischen Zielgrößen erreicht. Über den Geschäftsbereich E-Mobilität wollen die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH in den nächsten Jahren die Städte Ludwigslust und Grabow flächendeckend mit Infrastruktur der E-Mobilität erschließen. Daneben werden zugleich Endkundenprodukte angeboten.

## 4. Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen

Es existierten in 2021 Kapitalentnahmen der Gesellschafter in Höhe von 750 TEUR (davon 500 TEUR durch die Stadt Ludwigslust). Darüber hinaus existierten keine relevanten gewährten Sicherheiten und Gewährleistungen, oder sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar beziehungsweise mittelbar auswirken können. Die Leistungsbeziehungen zu den Gemeinden und anderen Beteiligungen der Stadt Ludwigslust beschränken sich auf die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme. Andere Leistungen werden nicht erbracht.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht der Beteiligungen mit beherrschendem Einfluss .....	3
Abb. 2: Ausgewählte Kennzeichen aller Beteiligungen .....	4
Abb. 3: <i>Sanierungszustand von</i> .....	6
Abb. 4: <i>Bestand an Wohnungen und</i> .....	6
Abb. 5: wichtige Kennzahlen der VEWOBA .....	6
Abb. 6: Gewinn- und Verlustrechnung 2021 VEWOBA .....	7
Abb. 7: Aktivseite der Bilanz VEWOBA .....	8
Abb. 8: Passivseite der Bilanz VEWOBA .....	9
Abb. 9: Finanzrechnung VEWOBA .....	10
Abb. 10: Bestand der verwalteten Einheiten der StEL .....	12
Abb. 11: Personalentwicklung StEL .....	12
Abb. 12: Gewinn- und Verlustrechnung StEL .....	13
Abb. 13: Bilanz Aktivseite StEL .....	14
Abb. 14: Bilanz Passivseite StEL .....	14
Abb. 15: Cashflow-Rechnung StEL .....	15
Abb. 16: Gewinn- und Verlustrechnung Stadtwerke Ludwigslust-Grabow .....	17
Abb. 17: Bilanz Aktivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow .....	18
Abb. 18: Bilanz Passivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow .....	19