

# Beteiligungsbericht

der

## STADT LUDWIGSLUST



## Berichtszeitraum 2023

Stand: 13.03.2024

Ersteller: Stadt Ludwigslust – Beteiligungsmanagement Sandra Höhne

# 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>17</b>
<b>E. Abwasserzweckverband Fahlenkamp .....</b>	<b>22</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>27</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 enthält 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.

Die Daten dieses Berichtes basieren auf den Jahresabschlüssen des Jahres 2023 der einzelnen Unternehmen.

## 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 2024 vom Jahresergebnis 2023</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	0 EUR
Abwasserzweckverband Fahlenkamp	50%	512.000 EUR davon Stadt Ludwigslust 256.000 EUR	0 EUR

Abb. 1: Übersicht der Beteiligungen mit beherrschendem Einfluss

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

- 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. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Beteiligungen Stadt Ludwigslust

Im Folgenden werden ausgewählte Kennzahlen der Beteiligungen dargestellt.

	VEWOBA		StEL		Stadtwerke Ludwigslust-Grabow		Abwasserzweckverband Fahlenkamp	
	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr
Umsatzerlöse	7.412 TEUR	7.155 TEUR	1.200 TEUR	935 TEUR	33.641 TEUR	19.231 TEUR	3.016 TEUR	2.810 TEUR
Jahresergebnis	2.082 TEUR	1.785 TEUR	0 TEUR	0 TEUR	674 TEUR	663 TEUR	698 TEUR	680 TEUR
Bilanzsumme	58.793 TEUR	57.030 TEUR	713 TEUR	564 TEUR	41.936 TEUR	39.096 TEUR	39.261 TEUR	38.517 TEUR
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	59 %	57 %	63 %	80 %	28 %	29 %	34 %	33 %
Liquiditätsgrad II <sup>2</sup>	356 %	86 %	242 %	669 %	313 %	187 %	567 %	486 %
Anlagen- deckungsgrad II <sup>3</sup>	100 %	96 %	208 %	238 %	103 %	98 %	132 %	126 %

Abb. 2: Ausgewählte Kennzahlen aller Beteiligungen

Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen wird im Berichtszeitraum im Wesentlichen als stabil angesehen. Ungewiss sind jedoch die zukünftigen Auswirkungen der aktuellen Kriegslagen durch den Russland/Ukraine-Konflikt und den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten in Verbindung mit einem volatilen Energiemarkt sowie allgemein die derzeitige angespannte Lage in der Weltwirtschaft. Die Unternehmen planen dennoch mit einer positiven Entwicklung.

### 4. Kapitalzuführungen und –entnahmen

Die Stadt Ludwigslust führte in ihren Gesellschaften in 2023 kein Kapital zu. Es ist geplant 100 TEUR als Gewinn bei der VEWOBA auszuschütten, 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. KI) / 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 2023	2 (Geschäftsführung und Verwaltung)	
Organe	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung	
Geschäftsführung	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 1.414 Einheiten in Ludwigslust. 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 1.414 Wohnungen sind 1.316 WE vollsaniert (93%), 89 WE teilsaniert (6%) und 9 WE unsaniert (1%). Der Wohnungsbestand hat sich durch Veräußerungen der Letzten Str. 14 (WE 7) und dem Abriss der Fr. Naumann Allee 3a (WE 15) um 22 Einheiten verringert.



Abb. 3: Sanierungszustand von Wohnungen der VEWOBA

	31.12.23	31.12.22
Mietwohnungen	1414	1.435
Gewerbereinheiten	9	9
Garagen/Stellplätze	441	436

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

Zum Jahresende betrug die monatliche Sollmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt 5,20 € (Vorjahr 4,93 €). Für Betriebskosten, einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, wurden monatliche Aufwendungen in Höhe von 2,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,94 €) aufgewendet, davon für kalte Betriebskosten 1,34 € (Vorjahr 1,25 €) und für Heizung und Warmwasser 0,79 € (Vorjahr 0,69 €). Die Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen in MV betrug durchschnittlich 5,67 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2023, die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen kalt betrugen 1,63 €/m<sup>2</sup>.

Die Einwohnerzahl der Stadt Ludwigslust betrug zum 31.12.2023 12.728 Einwohner (Daten Meldebehörde Ludwigslust). Somit ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Bevölkerungszuwachs von 153 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:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kündigungen (WE)	203	191	210	162	175	208	146	178	97	148	142
Neuverträge (WE)	199	185	189	159	186	187	131	137	116	183	146
Fluktuationsquote (%)	13,3	12,9	14,2	11,1	11,7	13,9	10	12,2	7	11	10,3
Leerstandsquote (%)	8,1	5,7	7	5,2	7	8,6	7,9	10,3	5,5	5,9	4,5

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 2023 zeichnete sich aus durch:

- die Umsatzentwicklung im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung), die einen positiven Beitrag zum Jahresergebnis geleistet hat
- die Umsetzung des Abriss-/Rückbauplans im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
- die Fortsetzung des Umbaus „Prinzenpalais“ (Baufertigstellung Remise Ende 2024 und der Wohnungen im Haupthaus und den Nebenflügeln in 2025)

Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das positive Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung und durch das positive neutrale Ergebnis geprägt.

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ist unter der Berücksichtigung von Investitionen durch einen gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln +852 TEUR und einem für den Kapitaldienst ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.

### 3.2.2. Ertragslage: Gewinn- und Verlustrechnung

**Der Jahresüberschuss der VEWOBA** beträgt im Geschäftsjahr 2.083 TEUR und liegt damit über dem Vorjahreswert von 1.785 TEUR (+298 TEUR) und mit 447 TEUR deutlich über dem Planwert von 1.636 TEUR. Dieses Ergebnis wurde vor allem durch folgende Punkte beeinflusst:

- Die VEWOBA erzielte in 2023 einen **Umsatz** von 7,4 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 3,5 % zum Vorjahr. Diese Veränderungen resultieren v.a. aus gestiegenen Sollmieten für Wohnungen (+335 TEUR).
- **Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen** +169 TEUR (Vorjahr -72 TEUR)
- Eine deutliche Erhöhung der **sonstigen betrieblichen Erträge** auf 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 457 TEUR) liegt dem Erhalt von Fördermittel zur Tilgung von Altschulden (951 TEUR) zu Grunde und trägt maßgeblich zur Verbesserung des Jahresergebnisses bei.
- **Die Abschreibungen** sind im Vergleich zu 2022 um 217 TEUR gestiegen.

GuV VEWOBA	2022		2023	
	[€]	[%]	[€]	[%]
1. Umsatzerlöse	7.154.664	95%	7.412.120	98%
a) aus Hausbewirtschaftung	7.154.664	95%	7.412.120	98%
b) aus Betreuungstätigkeit	0	0%	0	0%
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0%	0	0%
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-72.489	-1%	169.458	2%
3. Sonstige betriebliche Erträge	457.331	6%		
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.539.506</b>	<b>100%</b>	<b>7.581.578</b>	<b>100%</b>
4. Materialaufwand	3.144.704	42%	3.702.437	49%
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.144.704	42%	3.702.437	49%
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0%	0	0%
<b>Rohertrag</b>	<b>4.394.802</b>	<b>58%</b>	<b>3.879.142</b>	<b>51%</b>
5. Personalaufwand	139.167	2%	144.040	2%
a) Löhne und Gehälter	117.258	2%	121.676	2%
b) Soz. Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	21.908	0%	22.364	0%
6. Abschreibungen	1.213.037	16%	1.430.256	19%
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	548.094	7%	628.688	8%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.494.505</b>	<b>33%</b>	<b>2.755.437</b>	<b>36%</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	8.680	0%	116.802	2%
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57	0%	12.862	0%
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	342.610	5%	387.667	5%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.160.632</b>	<b>29%</b>	<b>2.497.435</b>	<b>33%</b>
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	235.348	3%	266.334	4%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.925.284</b>	<b>26%</b>	<b>2.231.100</b>	<b>29%</b>
12. Sonstige Steuern	140.494	2%	148.281	2%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.784.791</b>	<b>24%</b>	<b>2.082.819</b>	<b>27%</b>

Abb. 6: Gewinn- und Verlustrechnung VEWOBA

### 3.2.3. Vermögenslage: Bilanz

Die **Aktivseite der Bilanz** besteht mit 88,8 % zum größten Anteil aus dem Anlagevermögen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Anlagevermögen um – 515 TEUR gesunken. Die Veränderung betrifft den Abriss des Gebäudes Fr. Naumann Allee 3a sowie den Verkauf eines weiteren Grundstücks.

Der **Finanzmittelbestand** beträgt per 31.12.2023 ca. 3,1 Mio. EUR.

Bilanz VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH	IST		IST	
	2022		2023	
Aktivseite	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>52.733.806</b>	<b>92%</b>	<b>52.219.108</b>	<b>89%</b>
I. Sachanlagevermögen	52.471.843	92%	51.957.145	88%
1. Grundstücke mit Wohnbauten	48.541.728	85%	47.661.285	81%
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.407.824	2%	1.347.887	2%
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1	0%	1	0%
4. Anlagen im Bau	2.491.945	4%	2.867.039	5%
5. technische Anlagen	0	0%	80.932	0%
6. geleistete Anzahlungen	30.345	0%	0	0%
II. Finanzanlagen	261.963	0%	261.963	0%
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	261.963	0%	261.963	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>4.291.698</b>	<b>8%</b>	<b>6.564.659</b>	<b>11%</b>
I. Andere Vorräte	1.966.193	3%	2.137.005	4%
1. Unfertige Leistungen	1.951.260	3%	2.120.719	4%
2. Andere Vorräte	14.932	0%	16.287	0%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	120.731	0%	1.335.652	2%
1. Forderungen aus Vermietung	56.675	0%	52.337	0%
2. Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	37.825	0%	175.064	0%
3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.231	0%	1.108.250	2%
III. Flüssige Mittel	2.204.774	4%	3.092.002	5%
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.204.774	4%	3.092.002	5%
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.750</b>	<b>0%</b>	<b>9.473</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>57.030.254</b>	<b>100%</b>	<b>58.793.240</b>	<b>100%</b>
Treuhandvermögen	1.169.209		1.214.636	

Abb. 7: Aktivseite der Bilanz VEWOBA

Per 31.12.23 weist das Unternehmen **Eigenkapital i.H.v. 34,1 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. 59,1 %**.

Die **Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten** sind durch planmäßige Tilgungen um ca. -445 TEUR gesunken.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** konnten um -1,7 Mio. EUR auf 751 TEUR gesenkt werden.

Die goldene Bilanzregel, welche besagt, dass Anlagevermögen durch langfristiges Kapital gedeckt sein sollte, ist mit einem Anlagendeckungsgrad II<sup>4</sup> von ca. 100 % insgesamt gegeben.

Insgesamt erhöht sich die **Bilanzsumme** im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 % (+ 1,7 Mio EUR).

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

Bilanz VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH Passivseite	IST 2022		IST 2023	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>32.406.955</b>	<b>57%</b>	<b>34.189.774</b>	<b>58%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	675.000	1%	675.000	1%
II. Kapitalrücklage	295.860	1%	295.860	1%
III. Sonderrücklagen	16.927.806	30%	16.927.806	29%
1. gem. §27(2) DMBiG	14.935.021	26%	14.935.021	25%
2. gem. §17(4) DMBiG	1.992.785	3%	1.992.785	3%
IV. andere Gewinnrücklagen	3.156.028	6%	3.156.028	5%
V. Bilanzgewinn	11.352.261	20%	13.135.080	22%
1. Gewinnvortrag	9.567.470	17%	11.052.261	19%
2. Jahresüberschuss	1.784.791	3%	2.082.819	4%
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum AV</b>	<b>581.006</b>	<b>1%</b>	<b>562.986</b>	<b>1%</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>180.750</b>	<b>0%</b>	<b>54.792</b>	<b>0%</b>
1. Steuerrückstellungen	90.640	0%	21.797	0%
2. Sonstige Rückstellungen	90.111	0%	32.996	0%
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>22.724.072</b>	<b>40%</b>	<b>22.825.936</b>	<b>39%</b>
1. Verb. ggü. Kreditinstituten	16.703.460	29%	16.257.697	28%
2. Verb. ggü. anderen Kreditgebern	1.143.562	2%	1.080.612	2%
3. Erhaltene Anzahlungen	2.208.450	4%	2.789.459	5%
4. Verb. aus Vermietung	157.101	0%	180.065	0%
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	2.478.663	4%	751.314	1%
6. Verb. ggü. verbundenen Unternehmen	1.396	0%	315	0%
7. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	0	0%	168.350	0%
7. Sonstige Verb.	31.439	0%	1.598.123	3%
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>F. Passive Latente Steuern</b>	<b>1.137.471</b>	<b>2%</b>	<b>1.159.751</b>	<b>2%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>57.030.254</b>	<b>100%</b>	<b>58.793.240</b>	<b>100%</b>
Treuhandverbindlichkeiten	1.169.209		1.214.636	

Abb. 8: Passivseite der Bilanz VEWOBA

### 3.2.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Die Finanzrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2023 einen Zahlungsmittelzufluss von 1.259 TEUR aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf. Bei der Betrachtung der Finanzlage ist zu berücksichtigen, dass Verbindlichkeiten für Investitionen die wesentliche Veränderung verursacht haben.

- der **operative Cashflow** i.H.v. 1,2 Mio. EUR ist deutlich niedriger als im Vorjahr mit 5,2 Mio. EUR.
- durch die Investition wird **ein investiver Cashflow** i.H.v. -1,8 Mio. EUR (Vorjahr -8,1 Mio. EUR) erzielt.
- der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** beträgt + 1,4 Mio. EUR. Gegenüber der Stadt Ludwigslust ist eine Ausschüttung von 100 TEUR geplant.

Insgesamt entwickelte sich **der Finanzmittelfonds** positiv im Vergleich zum Vorjahr.

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

Cashflow	2022 [T€]	2023 [T€]
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	1.785	2.083
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.213	1.430
- Auflösung von Sonderposten	-18	-18
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	51	-126
+/- Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	7	-18
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	343	375
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	160	-398
+/- Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	1.711	-1.140
+/- Veränderung passive latente Steuern	-12	22
+/- Veränderung Damna	0	-951
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.233</b>	<b>1.259</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
- Zinserträge		13
+ Einzahlungen aus Abgang des AV		60
- Investitionen im Anlagevermögen	-8.230	-1.934
+ Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	68	9
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.162</b>	<b>-1.852</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
- / + Ausschüttung an den Gesellschafter / Mittelzuführung	-100	-100
- / + Tilgung / Aufnahme von Fremdmitteln	-1.707	-1.842
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	585	977
+ Valutierung von Darlehen		1333
Bausparbuchhaben		-35
Zuweisung Altschulden		1500
- Gezahlte Zinsen	-343	-388
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.565</b>	<b>1.445</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-4.494</b>	<b>852</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.699	2.205
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.205	3.057

Abb. 9: Finanzrechnung VEWOBA

### 3.3. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Als wesentliche Kernrisiken der künftigen Entwicklungen werden die Kostensteigerungen im Bereich der Baumaßnahmen, steigende Zinsen sowie hohe Energiepreise angenommen. Weiterhin wird die VEWOBA eine Klimaschutzstrategie entwickeln um künftig den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebungen zu entsprechen.

Für 2024 erwartet die Geschäftsführung einen Jahresüberschuss von 1,3 Mio. EUR.

## 4. Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen

Im Geschäftsjahr 2023 werden 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 den Stadtwerken 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 2023	15 (ohne Geschäftsführung)
Organe	Geschäftsführung Gesellschafterversammlung (die Funktion des Aufsichtsrates wird durch den Aufsichtsrat der Muttergesellschaft übernommen)
Geschäftsführung	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 Wohnungen und Eigentumswohnungen in und um Ludwigslust betreut.

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 sowie die Gewährleistung multimedialer Dienstleistungen über das eigene Kabelnetz. 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.

Im Jahr 2023 erhöhte sich die Anzahl der verwalteten Wohnungen um 22 Einheiten.

Der Personalbestand erhöhte sich in 2023 um 3 technische Mitarbeiter und 1 Azubi.

	31.12.23	31.12.22
Wohnungen	1837	1815
Gewerbeeinheiten	54	55
Garagen	66	69
PKW-Stellplätze	375	321

Abb. 10: Bestand der verwalteten Einheiten der StEL

	2023	2022
Geschäftsführung	1	1
Angestellte	9	9
Technische Mitarbeiter	5	2
Azubi	1	0

Abb. 11: Personalentwicklung StEL

### 3.2. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

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

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war geprägt durch

- die Fortführung der positiven Entwicklung der Vorjahre sowie die Erfüllung der Unternehmensziele gemäß der Wirtschaftsplanung trotz der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (massiver Kaufkraftverlust durch die Energiepreiskrise oder ungünstige Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen).
- die Erweiterung des Leistungsangebotes der StEL um die Sparten Gärtner- und Malerleistungen für die VEWOBA und Dritte.

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

Die Vermögenlage ist gekennzeichnet durch eine solide Eigenkapitalausstattung.

Die Finanzlage zeigt einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit auf.

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

Die StEL erwirtschaftet im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 117 TEUR. Das Jahresergebniss fällt somit 108 TEUR höher als im Vorjahr (9 TEUR) aus und wird entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag in vollem Umfang an die VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH abgeführt. Gründe des deutlich gestiegenen Jahresüberschusses sind:

Die **Umsätze** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 26,6 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert vor allem aus den Bereichen Betreuungsleistungen für die VEWOBA und Dritte, sowie aus Werbe-, Handwerker- und Bauleistungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** liegen knapp 26 TEUR über dem Vorjahreswert und beinhalten vor allem Kostenerstattungen von Krankenkassen aufgrund eines erhöhten Krankenstandes und periodenfremden Erträgen.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 29 TEUR. Dies resultiert vor allem aus den unterjährigen Personalveränderungen im Zusammenhang mit den neuen

Sparten Gärtner- und Malerleistungen. Demgegenüber steht der Wegfall der Doppelbesetzung der Geschäftsführung.

2023 liegen die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** 29 TEUR über dem Vorjahreswert. Grund hierfür sind durchgeführte Instandhaltungsarbeiten am Bauhof sowie einem Mehrbedarf an Arbeitsmitteln und Materialien für die neuen Sparten Gärtner- und Malerleistungen.

Der Jahresüberschuss wurde im Geschäftsjahr 2023 überwiegend aus den Sparten Kabelfernsehen und Betreuungstätigkeit erwirtschaftet.

GuV	2022		2023	
	€	%	€	%
1. Umsatzerlöse	934.503	97%	1.200.513	100%
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.145	0%	2.089	0%
3. Sonstige betriebliche Erträge	25.218	3%		
<b>Gesamtleistung</b>	<b>961.866</b>	<b>100%</b>	<b>1.202.602</b>	<b>100%</b>
4. Materialaufwand	100.948	10%	120.724	10%
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.859	2%	41.055	3%
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	84.089	9%	79.669	7%
<b>Rohrertrag</b>	<b>860.919</b>	<b>90%</b>	<b>1.081.878</b>	<b>90%</b>
5. Personalaufwand	688.608	72%	741.539	62%
6. Abschreibungen	22.652	2%	27.254	2%
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	135.716	14%	164.888	14%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>13.942</b>	<b>1%</b>	<b>167.058</b>	<b>14%</b>
8. Erträge aus Gewinnabführung	0	0%	0	0%
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104	0%	1.496	0%
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17	0%	0	0%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>14.029</b>	<b>1%</b>	<b>168.554</b>	<b>14%</b>
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	2.915	0%	49.292	4%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>11.114</b>	<b>1%</b>	<b>119.261</b>	<b>10%</b>
12. Sonstige Steuern	2.434	0%	2.459	0%
13. Aufwendungen aus Gewinnabführung	8.680	1%	116.802	10%
<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

Die **Bilanzsumme** beträgt 714 TEUR und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um +150 TEUR erhöht.

Das **Anlagevermögen** erhöht sich um 28 TEUR bei dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen und um 122 TEUR bei dem kurzfristig gebundenen Vermögen. Verursächlich hierfür war die Zunahme der liquiden Mittel (+ 50 TEUR) und die Zunahme der Forderungen aus Lieferung und Leistung (+ 80 TEUR).

Die **Forderungen** insgesamt erhöhen sich um 74 TEUR. Maßgeblich hierfür sind die Forderungen aus Lieferung und Leistung (+ 80 TEUR) in denen Forderungen gegen die Gesellschafterin ausgewiesen werden.

Die **liquiden Mittel** steigen um 50 TEUR auf 304 TEUR (Vorjahr 254 TEUR).

StEL Bilanz	2022		2023		0
	€	%	€	%	
<b>Aktivseite</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>188.995</b>	<b>33%</b>	<b>216.484</b>	<b>30%</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.732	0%	4.554	0%	
II. Sachanlagevermögen	180.263	32%	211.930	30%	
1. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	160.047	28%	156.450	22%	
2. Technische Anlagen und Maschinen	2	0%	2	0%	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.214	4%	55.479	8%	
III. Finanzanlagen	0	0%	0	0%	
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>374.774</b>	<b>66%</b>	<b>496.814</b>	<b>70%</b>	
I. Andere Vorräte	21.953	4%	19.101	3%	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	98.969	18%	173.782	24%	
III. Flüssige Mittel	253.852	45%	303.930	43%	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>440</b>	<b>0%</b>	<b>596</b>	<b>0%</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>564.209</b>	<b>100%</b>	<b>713.894</b>	<b>100%</b>	
Treuhandvermögen	2.328.407		2.336.208	0	

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. Wegen der Gewinnabführungspflicht verändert sich das Eigenkapital nicht. Auf Grund der gestiegenen Bilanzsumme verringert sich die Eigenkapitalquote daher auf 63 %.

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

StEL Bilanz	2022		2023		0
	€	%	€	%	
<b>Passivseite</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>449.659</b>	<b>80%</b>	<b>449.659</b>	<b>63%</b>	
I. Gezeichnetes Kapital	155.000	27%	155.000	22%	
II. Kapitalrücklage	206.387	37%	206.387	29%	
III. Sonderrücklagen	0	0%	0	0%	
IV. andere Gewinnrücklagen	5.300	1%	5.300	1%	
V. Bilanzgewinn	82.972	15%	82.972	12%	
<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>38.142</b>	<b>7%</b>	<b>39.709</b>	<b>6%</b>	
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>76.407</b>	<b>14%</b>	<b>224.525</b>	<b>31%</b>	
1. Verb. ggü. Kreditinstituten	0	0%	0	0%	
2. Verb. ggü. anderen Kreditgebern	0	0%	0	0%	
3. Erhaltene Anzahlungen	12.252	2%	13.152	2%	
4. Verb. aus Vermietung	0	0%	40	0%	
5. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	13.930	2%	21.740	3%	
6. Verb. ggü. verbundenen Unternehmen	37.825	7%	175.064	25%	
7. Sonstige Verb.	12.400	2%	14.529	2%	
<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>564.209</b>	<b>100%</b>	<b>713.894</b>	<b>100%</b>	
Treuhandverbindlichkeiten	2.328.407		2.336.208	0%	

Abb. 14: Bilanz Passivseite StEL

### 3.2.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Die Cashflow-Rechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

Die Cashflow-Rechnung zeigt für das im Geschäftsjahr 2023 einen Zahlungsmittelzufluss von +112 TEUR aus laufender Geschäftstätigkeit, der den Zahlungsmittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 53 TEUR vollständig decken konnte.

Der **Finanzierungsbereich** wird bestimmt durch die im Geschäftsjahr 2023 vorgenommene Ergebnisabführung für 2022 an die VEWOBA in Höhe von 9 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>2022 [T€]</b>	<b>2023 [€]</b>
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	9	117
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	23	27
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	0	1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	2
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	15	-72
+/- Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	-30	41
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17</b>	<b>112</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		2
- Investitionen im Anlagevermögen	-15	-55
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15</b>	<b>-53</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
- / + Ausschüttung an den Gesellschafter / Mittelzuführung	-69	-9
- /+ Tilgung / Aufnahme von Fremdmitteln	0	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-69</b>	<b>-9</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-67</b>	<b>50</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	321	254
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	254	304

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 2024 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Eine Gefährdung bzw. entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist derzeit nicht erkennbar. Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet das Unternehmen ein positives Jahresergebnis von 59 TEUR. Weiterhin soll das Serviceangebot für die VEWOBA und Dritte weiter ausgebaut werden.

## **Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen**

Im Geschäftsjahr 2023 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.

### 1. Stammdaten

	<b>Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH</b>
Adresse	Wasserturmweg 9 19288 Ludwigslust
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründungsjahr	1991
Ø Anzahl Mitarbeiter 2023	28
Organe	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung
Geschäftsführung	Frau Viola Bortsch
Gesellschaftsstruktur	Stadt Ludwigslust 74,9 % Stadt Grabow 25,1 %
Stammkapital	3.000 TEUR
Aufsichtsrat	Helmut Schapper (Vorsitzender) Friedrich-Wilhelm Schwenn Torsten Sobanski Heiko Böhringer Siegfried Steinberg (stellv. Vorsitzender) Holger Hahn Thomas Davenport Andreas Hohl

### 2. Öffentlicher Zweck und Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist es

- Energie zu erzeugen, elektrische Energie, Gas, Wasser und Wärme 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

#### 3.1. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

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

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war gekennzeichnet von:

- Veränderungen auf dem Energiemarkt in Folge des Ukraine-Krieges und damit einhergehenden volatilen Preisen, welche sich im Laufe des Geschäftsjahres zwar erholten, jedoch noch auf einem hohen vor Corona Niveau hielten
- die strategische Ausrichtung zu einer klimafreundlichen und zukunftssicheren Versorgung

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

Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH		2022		2023	
Gewinn- und Verlustrechnung		[€]	[%]	[€]	[%]
1.	Umsatz	19.230.608	96%	33.640.359	98%
2.	Bestandsveränderung	0	0%		0%
3.	Aktivierete Eigenleistung	183.420	1%	214.441	1%
4.	Sonstige betriebliche Erträge	548.315	3%	379.555	1%
<b>Rohertrag</b>		<b>6.389.067</b>	<b>32%</b>	<b>7.472.636</b>	<b>22%</b>
6.	Personalkosten	1.923.570	10%	2.535.444	7%
7.	Abschreibungen	1.602.049	8%	1.752.633	5%
8.	Sonstiger Betrieblicher Aufwand	1.763.587	9%	1.961.426	6%
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>1.099.861</b>	<b>6%</b>	<b>1.223.134</b>	<b>4%</b>
9.	Neutraler Aufwand	134.090	1%	261.534	1%
10.	Neutraler Ertrag	312	0%	23.793	0%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>966.083</b>	<b>5%</b>	<b>985.393</b>	<b>3%</b>
11.	Steuern von Einkommen u. Ertrag	233.291	1%	268.079	1%
<b>Ergebnis nach Steuern = Ergebnis vor Steuern - Steuern</b>		<b>732.791</b>	<b>4%</b>	<b>717.314</b>	<b>2%</b>
12.	Sonstige Steuern	69.433	0%	43.541	0%
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>663.359</b>	<b>3%</b>	<b>673.773</b>	<b>2%</b>

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

Der **Jahresüberschuss** beträgt für das Jahr 2023 knapp 674 TEUR und liegt somit +11 TEUR über dem Vorjahreswert (663 TEUR) und 267 TEUR über dem Planwert. Die Umsatzrentabilität beträgt 2 %. Folgende Punkte haben einen größeren Einfluss auf das Ergebnis:

Der **Umsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 14,4 Mio. EUR gestiegen (+74 %). Dies lässt sich vor allem auf stark gestiegene Preise im Gas- und Stromvertrieb zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind mit 379 TEUR im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr (548 TEUR) um -169 TEUR gesunken (- 30,7 %). Grund hierfür ist, dass im Vorjahr eine Rückstellung für eine Grundstückssanierung aufgelöst wurde.

Gleichzeitig zeigt sich der **Materialaufwand** gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, was insbesondere auf den Bereich Gas, mit seinen stark gestiegenen Kosten für die Gasbeschaffung, zurückzuführen ist.

### 3.1.3. Vermögenslage: Bilanz

Die Erhöhung des **Anlagevermögens** ist im Wesentlichen auf den Zugang von neuen Programmversionen und Lizenzen für die EDV-Software zurückzuführen.

Das **Umlaufvermögen** erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Mio. EUR. Gesenkte Forderungen von - 1,1 Mio. EUR stehen hier einer deutlichen Erhöhung der liquiden Mittel von 3,8 Mio. EUR gegenüber.

Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH Bilanz Aktivseite	2022		2023	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>32.328.716</b>	<b>83%</b>	<b>32.352.436</b>	<b>77%</b>
I. Imm. Vermögensgegenstände Software	103.824	0%	156.073	0%
II. Sachanlagen	32.224.892	82%	32.196.363	77%
1. Grundstücke, Bauten	3.553.091	9%	3.494.075	8%
2. Technische Anlagen	25.208.544	64%	27.012.889	64%
3. Andere Anlagen	690.717	2%	607.988	1%
4. Anlagen im Bau & gel. Anzahlunge	2.772.540	7%	1.081.411	3%
III. Finanzanlagen	0	0%	0	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>6.761.974</b>	<b>17%</b>	<b>9.506.027</b>	<b>23%</b>
I. Vorräte	262.186	1%	309.235	1%
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	262.186	1%	309.235	1%
2. Unfertige Erzeugnisse	0	0%	0	0%
II. Forderungen	6.200.813	16%	5.020.028	12%
1. Forderungen LuL	3.908.560	10%	3.781.540	9%
2. sonst. Vermögensgegenstände	2.292.254	6%	1.238.487	3%
III. Liquide Mittel	298.975	1%	4.176.764	10%
1. Kasse	0	0%	0	0%
2. Bankguthaben	298.975	1%	4.176.764	10%
<b>C. RAP</b>	<b>5.410</b>	<b>0%</b>	<b>78.331</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.096.101</b>	<b>100%</b>	<b>41.936.794</b>	<b>100%</b>

Abb. 17: Bilanz Aktivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

Das **Eigenkapital** erhöhte sich um den erzielten Jahresüberschuss von 674 TEUR auf insgesamt 11,8 Mio. EUR. Die Gesellschafter verzichteten auf die Ausschüttung des Vorjahresgewinnes, da die Eigenkapitalquote weiterhin unter 30 % (28,3 %) liegt.

Die Rückstellungen stiegen im Geschäftsjahr 2023 auf 744 TEUR (545 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** stiegen um 881 TEUR. EUR

Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH Bilanz Passivseite	2022		2023	
	€	[%]	€	[%]
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>11.195.427</b>	<b>29%</b>	<b>11.869.200</b>	<b>28%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000	8%	3.000.000	7%
II. Kapitalrücklage	3.204.282	8%	3.204.282	8%
III. Gewinnvortrag + Gewinnrücklagen	4.327.787	11%	4.991.146	12%
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	663.359	2%	673.773	2%
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</b>	<b>4.588.488</b>	<b>12%</b>	<b>4.652.993</b>	<b>11%</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>545.171</b>	<b>1%</b>	<b>743.642</b>	<b>2%</b>
I. Steuerrückstellungen	0	0%	0	0%
II. Sonst. Rückstellungen	545.171	1%	743.642	2%
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>22.767.015</b>	<b>58%</b>	<b>24.670.959</b>	<b>59%</b>
I. Verbindlichkeiten Kreditinstitute	15.768.879	40%	16.650.306	40%
1. Betriebsmittelkredite	0	0%	0	0%
2. Darlehen	15.768.879	40%	16.650.306	40%
II. Verbindlichkeiten LuL	2.248.355	6%	2.546.611	6%
III. Sonst. Verbindlichkeiten	4.749.781	12%	5.474.043	13%
<b>E. RAP</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.096.101</b>	<b>100%</b>	<b>41.936.794</b>	<b>100%</b>

Abb. 18: Bilanz Passivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

### 3.1.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Der Finanzmittelfonds erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Mio. EUR und lag zum Bilanzstichtag bei 4,1 Mio. EUR.

Den Zahlungsverpflichtungen konnte dank einer aktiven Liquiditätssteuerung jederzeit ohne Einschränkungen nachgekommen werden.

Stadtwerke Ludwigslust- Grabow GmbH Finanzrechnung	2022 T €	2023 T €
I. Cashflow aus laufener Geschäftstätigkeit	3.144	4.927
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.526	-1.936
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.560	887
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-2.942</b>	<b>3.878</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.241	299
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	299	4.177

Abb. 19: Finanzrechnung Stadtwerke Ludwigslust-Grabow

### 3.2. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Prognosen über die weitere Entwicklung des Unternehmens sind weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von 451 TEUR erwartet.

Der Wettbewerb im Energie- und Wärmemarkt wird sich in den Folgejahren verschärfen. Durch gestiegene Strom- und Gaspreise und sinkender Kaufkraft könnte die konjunkturelle Entwicklung weiter negativ beeinflusst werden.

Die Stadtwerke blicken dennoch positiv in die Zukunft und forcieren die zahlreichen wertschöpfenden Wachstumsthemen inner- und außerhalb der Netzgebiete. Es wird weiterhin in die sichere Versorgung in einem stabilen Netzgebiet investiert.

#### **4. Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen**

In 2023 erfolgte weder eine Kapitalerhöhung noch eine Ausschüttung durch die Gesellschafter. Es existieren 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.

## E. Abwasserzweckverband Fahlenkamp



### 1. Stammdaten

	<b>Abwasserzweckverband Fahlenkamp</b>
Adresse	Wasserturmweg 9 19288 Ludwigslust
Rechtsform	KöR, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Gründungsjahr	1995
Anzahl Mitarbeiter 2023	16 + 1 (befristeten Mitarbeiter)
Organe	Verbandsversammlung, Vorstandsvorsteher
Verbandsvorsteher	Wolfgang Kann (Verbandsvorsteher) Torsten Sobanski (1. Stellvertreter) Björn Kasch (2. Stellvertreter)
Geschäftsführer	Lars Römhild
Gesellschaftsstruktur	Stadt Ludwigslust 50 % (256 TEUR) Stadt Grabow 37 % (189 TEUR) Gemeinde Groß Laasch 13 % (67 TEUR)
Stammkapital	512 TEUR

### 2. Öffentlicher Zweck und Unternehmensgegenstand

Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp hat die Aufgabe, die Abwasserbeseitigung im Verbandsgebiet nach den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Das Verbandsgebiet umfasst die Stadt Ludwigslust nebst Techentin, Hornkaten, Niendorf, Weselsdorf, die Stadt Grabow nebst Heidehof, Winkelmoor, Fresenbrügge, Neu Fresenbrügge, Wanzlitz und die Gemeinde Groß Laasch.

Verbandsmitglieder sind die Städte Ludwigslust und Grabow sowie die Gemeinde Groß Laasch.

### 3. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 3.1. Vermögens- Finanz- und Ertragslage

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

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war geprägt durch:

- die Aufrechterhaltung des sehr hohen Niveaus der Reinigungsleistung der kommunalen Kläranlagen
- sowie Erneuerungen zur kontinuierlichen Substanzerhaltung des Kanalnetzes

### 3.1.2. Ertragslage: Gewinn- und Verlustrechnung

Abwasserzweckverband Fahlenkamp Ludwigslust Gewinn- und Verlustrechnung	2022 [€]	[%]	2023 [€]	[%]
1. Umsatz	2.810.361	95%	3.016.186	95%
2. Bestandsveränderung	0	0%	0	0%
3. Aktivierte Eigenleistung	0	0%	438	0%
4. Sonstige betriebliche Erträge	148.181	5%	156.696	5%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.958.542</b>	<b>100%</b>	<b>3.173.320</b>	<b>100%</b>
5. Materialaufwand	749.535	25%	837.355	26%
<b>Rohrertrag</b>	<b>2.209.007</b>	<b>75%</b>	<b>2.335.965</b>	<b>74%</b>
6. Personalkosten	883.807	30%	1.057.135	33%
7. Abschreibungen	330.077	11%	334.523	11%
a) auf AV	945.831	32%	934.144	29%
b) Erträge Auflsg. Sopo	-615.755	-21%	-599.621	-19%
8. Sonstiger Betrieblicher Aufwand	327.562	11%	343.429	11%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>667.562</b>	<b>23%</b>	<b>600.877</b>	<b>19%</b>
9. Neutraler Aufwand	19.606	1%	6.091	0%
10 Neutraler Ertrag	34.191	1%	104.663	3%
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>682.148</b>	<b>23%</b>	<b>699.450</b>	<b>22%</b>
11 Steuern von Einkommen u. Ertrag	0	0%	0	0%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>682.148</b>	<b>23%</b>	<b>699.450</b>	<b>22%</b>
12 Sonstige Steuern	1.338	0%	1.313	0%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>680.810</b>	<b>23%</b>	<b>698.137</b>	<b>22%</b>

Abb. 20: Gewinn- und Verlustrechnung Abwasserzweckverband Fahlenkamp

Die **Umsatzerlöse** konnten zum Vorjahr um 205 TEUR auf 3.016 TEUR (Vorjahr 2.810 TEUR) gesteigert werden.

Die positive Abweichung der **sonstigen betrieblichen Erträge** (+ 41 TEUR zum Plan) entstand durch die Auflösung von Rückstellungen.

Der **Materialaufwand** stieg um 87 TEUR zum Vorjahr. Grund hierfür ist der gestiegene Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen, sowie der gestiegene Aufwand für Fremdleistungen besonders im Bereich des Kanalnetzes und der Pumpwerke.

Auf Grund der Erhöhung der Beschäftigten von 14 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2022 auf 16 Mitarbeiter plus 1 befristeten Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2023 sind die **Personalkosten** um 173 TEUR angestiegen.

Grundsätzlich liegt das **Betriebsergebnis** im Vergleich zum Vorjahr um 66,6 TEUR niedriger.

Das dennoch weiter gestiegene, **positive Jahresergebnis** von 698 TEUR (Vorjahr 680 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus dem Posten „neutraler Ertrag“ (104 TEUR) in dem u.a. Zinserträge enthalten sind.

### 3.1.3. Vermögenslage: Bilanz

Die **Bilanzsumme** erhöht sich im Geschäftsjahr 2023 um 744 TEUR. Die Erhöhung ergibt sich aus dem Jahresüberschuss. Getätigte Investitionen in Höhe von 416 TEUR (Vorjahr 827 TEUR) waren im Berichtsjahr zu aktivieren.

Das **Anlagevermögen** weist im Geschäftsjahr 2023 einen Betrag von 28.291 TEUR (Vorjahr 28.810 TEUR) aus.

Beim **Umlaufvermögen** ist eine Steigerung 1.264 TEUR zu verzeichnen. Ausschlaggebend hierfür sind die **liquiden Mittel**, die im Vergleich zum Vorjahr um 1.078 TEUR gestiegen sind.

Besonders zu erwähnen ist das verbesserte Forderungsmanagement, welches zu einer Reduzierung der **Forderungen** beitragen konnte.

Abwasserzweckverband Fahlenkamp Ludwigslust Bilanz Aktivseite	2022		2023	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>28.810.390</b>	<b>75%</b>	<b>28.291.367</b>	<b>72%</b>
I. Imm. Vermögensgegenstände	145.468	0%	118.902	0%
II. Sachanlagen	28.664.922	74%	28.172.465	72%
1. Grundstücke, Bauten	1.861.792	5%	1.838.628	5%
2. Technische Anlagen	26.394.357	69%	26.103.767	66%
3. Andere Anlagen	126.973	0%	103.034	0%
4. Anlagen im Bau	281.800	1%	127.036	0%
III. Finanzanlagen	0	0%	0	0%
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>9.703.179</b>	<b>25%</b>	<b>10.967.444</b>	<b>28%</b>
I. Vorräte	0	0%	0	0%
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0%	0	0%
2. Unfertige Erzeugnisse	0	0%	0	0%
II. Forderungen	1.696.787	4%	1.882.708	5%
1. Forderungen LuL	1.678.554	4%	1.521.119	4%
2. sonst. Vermögensgegenstände	18.232	0%	361.588	1%
III. Liquide Mittel	8.006.392	21%	9.084.737	23%
1. Kasse	0	0%	0	0%
2. Bankguthaben	8.006.392	21%	9.084.737	23%
<b>C. RAP</b>	<b>4.339</b>	<b>0%</b>	<b>2.851</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.517.907</b>	<b>100%</b>	<b>39.261.662</b>	<b>100%</b>

Abb. 21: Bilanz Aktivseite Abwasserzweckverband Fahlenkamp

Das **Eigenkapital** ist im Vergleich zum Vorjahr um den Jahresüberschuss des Berichtsjahres von 698 TEUR angestiegen. Mit einer Eigenkapitalsquote von 34 % ist die Kapitalstruktur solide.

Im Vergleich zum Vorjahr, sind die **Rückstellungen** von 1.329 TEUR auf 1.295 TEUR um 34 TEUR gesunken.

Die **Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (253 TEUR) und sonstigen Verbindlichkeiten, sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedsgemeinden (382 TEUR).

Abwasserzweckverband Fahlenkamp Ludwigslust Bilanz Passivseite	2022		2023	
	[€]	[%]	[€]	[%]
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>12.803.391</b>	<b>33%</b>	<b>13.501.528</b>	<b>34%</b>
I. Gezeichnetes Kapital	512.000	1%	512.000	1%
II. Kapitalrücklage	2.497.957	6%	2.497.957	6%
III. Gewinnvortrag	9.112.624	24%	9.793.434	25%
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	680.810	2%	698.137	2%
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</b>	<b>23.624.518</b>	<b>61%</b>	<b>23.733.306</b>	<b>60%</b>
I. Investitionszuschüsse	5.411.943	14%	5.561.274	14%
II. verrechnete Abwasserabgabe	860.899	2%	1.055.092	3%
III. Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	17.351.676	45%	17.116.941	44%
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>1.329.034</b>	<b>3%</b>	<b>1.295.658</b>	<b>3%</b>
I. Steuerrückstellungen	0	0%	0	0%
II. Sonst. Rückstellungen	1.329.034	3%	1.295.658	3%
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>665.735</b>	<b>2%</b>	<b>635.704</b>	<b>2%</b>
I. Verbindlichkeiten Kreditinstitute	0	0%	0	0%
1. Betriebsmittelkredite	0	0%	0	0%
2. Darlehen	0	0%	0	0%
II. Verbindlichkeiten LuL	324.876	1%	253.701	1%
III. Sonst. Verbindlichkeiten	340.858	1%	382.003	1%
<b>E. RAP</b>	<b>95.230</b>	<b>0%</b>	<b>95.466</b>	<b>0%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.517.907</b>	<b>100%</b>	<b>39.261.662</b>	<b>100%</b>

Abb. 22: Bilanz Passivseite Abwasserzweckverband Fahlenkamp

### 3.1.4. Finanzlage: Cashflow-Rechnung

Abwasserzweckverband Fahlenkamp Finanzrechnung	2022 [T €]	2023 [T €]
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.420	635
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-828	-311
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	196	754
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>788</b>	<b>1.078</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.212	8.006
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.006	9.084

Abb. 23: Finanzrechnung Abwasserzweckverband Fahlenkamp

Der **Finanzmittelfonds** erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr auf 1.078 TEUR.

Im Geschäftsjahr wurde ein positiver **Cashflow** aus laufender Geschäftstätigkeit von 635 TEUR erwirtschaftet. Zusammen mit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit konnte die Investitionstätigkeit vollständig abgedeckt werden.

Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp hat seine stabile Entwicklung fortgesetzt. Die Finanzierung von Investitionen konnte ohne Darlehnsaufnahme gesichert werden, die Liquidität war stets gegeben.

### 3.2. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Der Abwasserzweckverband hat in den vergangenen Jahren schon einige Erneuerungsinvestitionen z.B. in der Anlagentechnik zur Energieeinsparung umgesetzt. Ein zukünftiger Schwerpunkt wird die Energieoptimierung von Abwasseranlagen zur Betriebskostensenkung sein. Ein wichtiger Gesichtspunkt ist hier natürlich auch der Beitrag zum Klimaschutz. Weiterhin soll die ökologisch orientierte Niederschlagswasser-Bewirtschaftung optimiert werden. Ziel des hier erlassenen Landeschutzgesetzes ist es das anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

#### **Kommunale Leistungs- und Finanzbeziehungen**

In 2023 erfolgte keine Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter. Es existieren keine relevanten gewährten Sicherheiten und Gewährleistungen oder sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Städte und Gemeinde unmittelbar beziehungsweise mittelbar auswirken können. Die Leistungsbeziehungen zu den Städten und Gemeinden beschränken sich auf die Abwasserbeseitigung. Andere Leistungen werden nicht erbracht.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht der Beteiligungen mit beherrschendem Einfluss .....	3
Abb. 2: Ausgewählte Kennzahlen aller Beteiligungen.....	4
Abb. 3: Sanierungszustand von Wohnungen der VEWOBA .....	6
Abb. 4: Bestand an Wohnungen und weiteren Einheiten der VEWOBA.....	6
Abb. 5: wichtige Kennzahlen der VEWOBA .....	6
Abb. 6: Gewinn- und Verlustrechnung 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 GmbH .....	18
Abb. 17: Bilanz Aktivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow.....	19
Abb. 18: Bilanz Passivseite Stadtwerke Ludwigslust-Grabow .....	20
Abb. 19: Finanzrechnung Stadtwerke Ludwigslust-Grabow .....	20
Abb. 20: Gewinn- und Verlustrechnung Abwasserzweckverband Fahlenkamp .....	23
Abb. 21: Bilanz Aktivseite Abwasserzweckverband Fahlenkamp .....	24
Abb. 22: Bilanz Passivseite Abwasserzweckverband Fahlenkamp .....	25
Abb. 23: Finanzrechnung Abwasserzweckverband Fahlenkamp .....	25