

Beteiligungsbericht 2019 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn





Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen	1
2.1	Zielsetzung	1
2.2	Rechtliche Grundlagen	1
2	Beteiligungsmanagement.....	5
3	Beteiligungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.....	7
4	Tourismus, Freizeit und Kultur GmbH	8
5	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH.....	19
6	Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH	31
7	Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn	43
8	Zweckverband „Kühlung“	54
9	Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.dis AG.....	68



1 Zielsetzung des Beteiligungsberichtes und rechtliche Grundlagen

2.1 Zielsetzung

Der vorliegende Beteiligungsbericht zeigt das Aufgabenspektrum, welches die städtischen Beteiligungen abdecken. Es reicht von der Wohnungswirtschaft über die Energie- und Wasserversorgung bis hin zum Tourismus.

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

Der vorliegende Beteiligungsbericht soll den beiden Hauptzielgruppen – den politisch verantwortlichen Mandatsträgern der Stadt und der interessierten Öffentlichkeit – einen schnellen Überblick in die Struktur des „Konzerns“ Stadt Ostseebad Kühlungsborn geben. Im Rahmen des Beteiligungsberichtes soll ein Überblick über die Aufgabenerfüllung in den wichtigsten städtischen Beteiligungen sowie über deren finanzielle Situation vermittelt werden. Dazu enthält der Beteiligungsbericht alle wesentlichen Unternehmensdaten auf Basis der geprüften Jahresabschlüsse 2019.

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

2.2 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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



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

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

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 5. Dezember 2019 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Ostseebad Kühlungsborn anstelle eines Gesamtabchlusses einen Beteiligungsbericht nach § 73 Abs. 3 der KV M-V aufstellt.

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

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

Erläuterungen zu Unternehmensformen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

Unternehmensformen

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

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

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

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beteiligt sich an Unternehmen in der Privatrechtsform, ausschließlich in der Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), eines Eigenbetriebes sowie Zweckverbänden. Aus diesem Grund wird auf die Erläuterung weiterer Unternehmensformen verzichtet.



Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

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

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

Eigenbetrieb

Der Eigenbetrieb ist eine besondere öffentlich-rechtliche Unternehmensform auf kommunaler Ebene. Er zählt zum Sondervermögen einer Kommune. Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig. Finanzwirtschaftlich ist er aus der jeweiligen öffentlichen Verwaltung ausgegliedert, wird gesondert verwaltet und nachgewiesen. Eigenbetriebe sind als Nettobetrieb mit dem Haushaltsplan der Trägerkörperschaft verknüpft.

Zweckverband

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

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



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Erläuterung
Eigenkapitalquote Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als wichtiger Indikator für die Bonität eines Unternehmens und verschafft Sicherheit und Handlungsfähigkeit.
Eigenkapitalrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst.
Umsatzrentabilität Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	Der Betriebserfolg wird hier im Geschäftsumfang, nämlich der Umsatztätigkeit gemessen. Die Umsatzrentabilität (auch Gewinnspanne) gehört damit zu den wichtigsten Kennzahlen für die Beurteilung der Ertragskraft.
Personalaufwandsquote Formel: $\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	Die Personalaufwandsquote lässt Rückschlüsse auf das Lohnniveau und die Fixkostenbelastung und somit auf die finanzielle Flexibilität eines Unternehmens in Zeiten schwankender Beschäftigung zu. Unternehmen mit einer Personalaufwandsquote von mehr als 50 % gelten als kostenintensiv. Bei Dienstleistungsunternehmen gilt ein Wert von 60 % als gut.
Liquidität 1. Grades Formel: $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Mit dieser Kennzahl soll die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens bewertet werden. Mit einer Liquidität 1. Grades von z.B. über 100 % können allein mit den liquiden Mitteln alle kurzfristigen Verbindlichkeiten gedeckt werden.
Liquidität 2. Grades Formel: $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 2. Grades gibt an, in wie weit die Forderungen und flüssigen Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten decken. Sie sollte zwischen 100 % und 120 % betragen.
Liquidität 3. Grades Formel: $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{kurzfr. Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Die Liquidität 3. Grades gibt an, zu welchem Anteil das kurz- und mittelfristige Fremdkapital durch das Umlaufvermögen gedeckt ist. Als Faustregel gilt, dass die Liquidität 3. Grades 200 % übersteigen sollte. Ein Wert unter 100 % gilt als existenzbedrohend.
Cashflow Formel: Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Änderungen der langfristigen Rückstellungen	Der Cashflow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres, dem kein unmittelbarer Mittelabfluss (Auszahlungen) gegenübersteht. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, zur Schuldentilgung oder für Gewinnausschüttungen für das Folgejahr zur Verfügung stehen.



2 Beteiligungsmanagement

Kommunales Beteiligungsmanagement meint die übergreifende, strategische Steuerung aller Unternehmen, die im Eigentum der Kommune stehen oder an denen sie beteiligt ist.

Beim kommunalen Beteiligungsmanagement geht es immer darum, die wirtschaftlichen Ziele und den öffentlichen Zweck der kommunalen wirtschaftlichen Aktivitäten zueinander in Beziehung zu setzen, Öffentlichkeit und Transparenz zu gewährleisten und die politische Steuerung durch den Rat als gewähltes Organ wirksam werden zu lassen.

Das Beteiligungsmanagement beruht auf drei Säulen:

Beteiligungsverwaltung

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

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

Mandatsbetreuung

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

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

Wesentliche Aufgaben der Mandatsbetreuung sind:

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

Beteiligungscontrolling

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

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

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

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Erfüllung zahlreicher kommunaler Aufgaben auf Beteiligungen übertragen. Ein Blick auf das Leistungsspektrum zeigt die unmittelbare Bedeutung der Unternehmen für die



Bevölkerung und die Privatwirtschaft Ostseebad Kühlungsborn. Die städtischen Beteiligungen leisten somit einen wesentlichen Beitrag für die hohe Lebensqualität im Ostseebad Kühlungsborn.

Das Beteiligungsmanagement der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Amt für Finanzen angesiedelt. Hier unterstützt es die Verwaltungsleitung und die kommunalen Mandatsträger in den Unternehmensorganen bei der Steuerung der städtischen Beteiligungen im Sinne des Gemeinwohls der Bürgerinnen und Bürger.



3 Beteiligungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist unmittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Anteil in %
Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn (TFK)	100,0
Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (Noveg)	100,0
Mecklenburgische Bäderbahn „Molli“ GmbH (MBB)	14,8

Darüber hinaus unterhält die Stadt Ostseebad Kühlungsborn das unselbständige Sondervermögen „Kommunalservice Kühlungsborn, Eigenbetrieb der Stadt Ostseebad Kühlungsborn“. Zudem ist die Stadt am Zweckverband „Kühlung“ sowie am Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste E.DIS AG beteiligt.

Mittelbare Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss werden von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht gehalten.



4 Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firma:	Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn
Sitz:	Ostseebad Kühlungsborn
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	Ostseeallee 19 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038293-849-0 Fax: 038292/849-30 www: www.kuehlungsborn.de E-Mail: info@kuehlungsborn.de
Handelsregister:	Amtsgericht Rostock – HRB 14425
Letzter Eintrag ins Handelsregister:	25. Juli 2019
Gesellschaftsvertrag:	vom 13. Dezember 2018, zuletzt geändert durch Beschluss vom 9. Januar 2019
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Förderung des Ansehens und der Entwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel der Steigerung der Attraktivität, der kooperativen Stadtentwicklung und der Vitalisierung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Freizeit- und Tourismusbereich sowie die damit verbundenen Aktivitäten wie die Wahrnehmung umfassender Dienstleistungen im Bereich der touristischen Administration und Vermarktung für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Dazu zählen insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none">die Förderung und Unterstützung der naturnahen, ökologischen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung des Tourismus in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,die Erledigung sämtlicher Marketingaufgaben (Vermarktung, Vertrieb, Produkt- und Angebotsentwicklung) im Bereich des Tourismus, inkl. Erarbeitung und Umsetzung eines einheitlichen touristischen Leitbildes und einer Marketingstrategie,das Einbeziehen privatwirtschaftlicher Unternehmen in ihre Marketingaktivitäten und die Koordination gemeinsamer Werbung für die Marke KühlungsbornBündelung und Organisation aller am Tourismus beteiligten Gruppen und Sensibilisierung der Bevölkerung für die Belange des Tourismus (Wahrnehmung von Aufgaben im gemeinsamen Interesse der Tourismusbranche und allen sonstigen am Tourismus profitierenden Betrieben im Ostseebad Kühlungsborn)



- e) die Förderung von Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Verbesserung des touristischen Angebots, einschließlich der Entwicklung und Umsetzung einer elektronischen Gästekarte unter Einbeziehung des Öffentlichen Personennahverkehrs,
- f) der Betrieb von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur einschließlich Entwicklung, Koordination und Qualitätsmanagement dieser Einrichtungen,
- g) die Herausgabe von Buchungskatalogen, Werbepdruckstücken, Veranstaltungskalendern und Gastgeberverzeichnissen u.ä.,
- h) Vertrieb von Waren und Nahrungsmitteln zu Werbezwecken und zur Förderung des Absatzes einheimischer Produkte,
- i) die Einführung und Betrieb von CRS-Systemen zur Vermittlung und Buchung von touristischen Leistungen,
- j) die Durchführung und Koordination von touristischen Veranstaltungen und Aktivitäten,
- k) der Aufbau, Betrieb und die Weiterentwicklung eines Gästeservices und
- l) die Vertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach außen in touristischen Belangen für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen Zweck als gemeindliche Tourismusorganisation, sie wird mit Dienstleistungen vom allgemeinen wirtschaftlichen Interesse betraut.

Bei all diesen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn handelt es sich um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind und die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden.

Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern.

Sie kann

- a) zur Erreichung des angeführten Zwecks städtische bzw. stadteigene Projekte durchführen oder auch
- b) Zweigniederlassungen errichten.



Die Gesellschaft ist berechtigt, die ihr zur Förderung des Unternehmenszwecks zufließenden Mittel bzw. Zuschüsse zu verwalten und diese auf der Grundlage gesellschaftseigener und nicht-gesellschaftseigener Mittel- und Zuschussvergaberichtlinien an Drittempfänger weiterzuleiten oder zu eigenen Zwecken zu verwenden.

Die Gesellschaft darf Aufgaben und Interessen der Förderungen im Freizeit- und Tourismusbereich ausschließlich für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie alle damit im Zusammenhang stehende Arbeiten für öffentlich-rechtliche Auftraggeber und solchen, die diesem gleichgestellt sind, insbesondere für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wahrnehmen. Hierbei wird die Gesellschaft insbesondere auf die besonderen Anforderungen und Bedürfnissen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bei deren Erfüllung kommunaler Aufgaben Rücksicht nehmen.

Die Gesellschaft dient nicht Erwerbszwecken, sondern verfolgt als öffentliche Einrichtung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn im Allgemeininteresse liegende Aufgaben auch nichtgewerblicher Art und nimmt hierzu allgemeine ideelle und wirtschaftliche Interessen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wahr. Dementsprechend ist zur Förderung des Gemeinwohls auch die Durchführung verlustbringender Geschäfte und Maßnahmen zulässig. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn übernimmt im gesetzlichen Rahmen die hiermit der Gesellschaft entstehenden Risiken bzw. Verluste.

Die Gründung von Tochtergesellschaften oder die Beteiligung an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Diese Unternehmen müssen sich ausschließlich in kommunalen Händen befinden; eine Beteiligung von privatem Kapital ist nicht zulässig.

Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr (in 2019 Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2019 bis zum 31.12.2019)
Stammkapital:	EUR 100.000,00
Gesellschafter:	Stadt Ostseebad Kühlungsborn 100 %
Geschäftsführer:	Herr Ulrich Langer Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.
Prokura:	Herr Steffen Gülzow



Aufsichtsrat:	Herr Oliver Brännich (Vorsitzender) Herr Tobias Weitendorf Herr Dr. Wolfgang Kraatz Frau Silke Radeke Herr Uwe Ziesig Herr Andreas Bartelmann Herr Frank Langguth
Unternehmensbeteiligungen:	keine
Abschlussprüfer:	AWADO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wismarsche Straße 302 19055 Schwerin
Erfüllung des öffentlichen Zwecks:	Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn verfolgt den öffentlichen Zweck als gemeindliche Tourismusorganisation, sie wurde mit Dienstleistungen vom allgemeinen wirtschaftlichen Interesse betraut (siehe auch Unternehmensgegenstand).
Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M - V:	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:	Im Geschäftsjahr wurde durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein Betrag in Höhe von EUR 400.000 der allgemeinen Kapitalrücklage der Tourismus, Freizeit und Kultur GmbH Kühlungsborn zugeführt.
Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:	Aufgrund des am 13. Dezember 2018 mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn geschlossenen Betrauungsaktes wurde der Gesellschaft zur Erreichung der Unternehmensziele ein Betrag in Höhe von TEUR 1.609,8 als Ausgleichsleistung aus Mitteln der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe gezahlt.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Bilanzdaten 2019

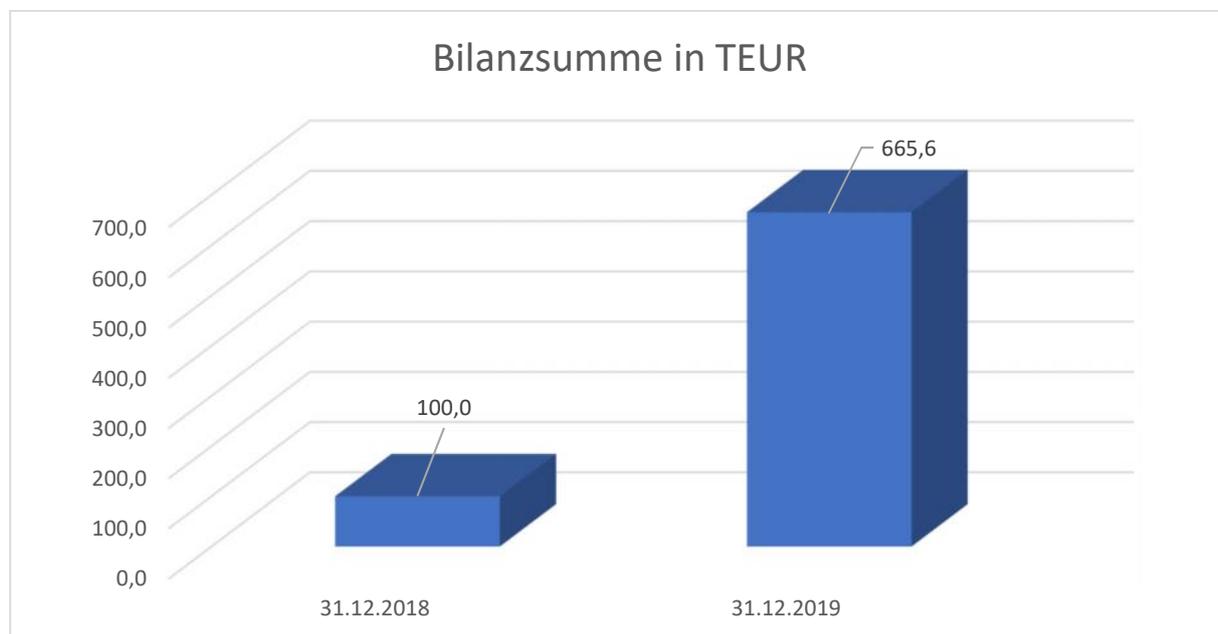
Aktiva	31.12.2019	Eröffnungsbilanz	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen	38,8	0,0	38,8
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren	70,8	0,0	70,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21,4	0,0	21,4
Forderungen gegen Gesellschafter	109,8	0,0	109,8
Sonstige Vermögensgegenstände	48,4	0,0	48,4
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	376,5	100,0	276,5
Bilanzsumme:	665,6	100,0	565,6

Passiva	31.12.2019	Eröffnungsbilanz	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Stammkapital	100,0	100,0	0,0
Kapitalrücklage	400,0	0,0	400,0
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	29,9	0,0	29,9
Verbindlichkeiten			0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119,9	0,0	119,9
Sonstige Verbindlichkeiten	0,7	0,0	0,7
Rechnungsabgrenzungsposten	15,1	0,0	15,1
Bilanzsumme:	665,6	100,0	565,6



Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

Infolge der Neugründung der Gesellschaft am 13. Dezember 2018 können nur die Bilanzsummen der Stichtage 31.12.2018 und 31.12.2019 dargestellt werden.



Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Gewinn- und Verlustrechnung (Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2019 - 31.12.2019)	2019
	TEUR
Umsatzerlöse	717,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.659,1
Materialaufwand	
Aufwendungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	46,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	7,7
Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	661,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	152,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	19,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.489,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,2
Ergebnis nach Steuern	0,9
Sonstige Steuern	0,9
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,0

Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum

Infolge der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2019 wird auf Darstellung der Entwicklung der Umsatzerlöse verzichtet.



Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum

Infolge der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2019 wird auf Darstellung der Entwicklung der Jahresergebnisse verzichtet.

Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2019
Eigenkapitalquote in %	75,1
Fremdkapitalquote in %	24,9
Personalaufwandsquote in %	34,2
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	250,2
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	369,5
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	416,5
Operativer Cash-Flow in TEUR	-66



Verkürzter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Umsatzerlöse in Höhe von 718 TEUR im Wesentlichen aus Veranstaltungen, Zimmervermittlung und Anzeigen erzielt. Geplant waren Erlöse von 558 TEUR. Die Mehreinnahmen resultieren größtenteils aus Eintrittsgeldern von Großveranstaltungen, die zum Planungszeitpunkt noch nicht feststanden. Gleichzeitig ergaben sich durch diese Events Mehrausgaben von 93 TEUR im Veranstaltungsbereich. Erlöse aus Warenverkäufen (29 TEUR) entsprechen dem Plan und spielen eher eine untergeordnete Rolle. Sie werden hauptsächlich im Zusammenhang der Gästeinformation und des Marketings erzielt und betragen 1,27 % der Gesamtleistung. Die Marge bei diesen Produkten beträgt durchschnittlich 15 %.

Die sonstigen Erträge von 1.659 TEUR beinhalten hauptsächlich die zur Verfügung stehenden Ausgleichszahlungen der Stadt Kühlungsborn aus dem Betrauungsakt, der zunächst für die Jahre 2019 bis 2028 gilt. Im Wirtschaftsplan wurden Mittel in Höhe von 1.742,1 TEUR beantragt (Darstellung als Ergebnisausgleich). Ausgezahlt wurden 1.500 TEUR durch die Stadt Kühlungsborn. Die Zahlungen erfolgten vorläufig auf der Grundlage der Mittel, die im Jahr 2018 an die Touristik-Service-Kühlungsborn GmbH gezahlt wurden. Noch offen und als Forderung gegen Gesellschafter ist eine ausstehende Ausgleichszahlung von 109 TEUR ausgewiesen. Diese ergibt sich aus einem ermittelten Fehlbetrag im Jahr 2019 der aufgrund der Regelungen im Betrauungsakt durch den Gesellschafter auszugleichen ist.

Den Einnahmen stehen betriebliche Aufwendungen in Höhe von 2.322,2 TEUR gegenüber. Geplant waren 2.287 TEUR.

In den sonstigen Kosten sind die Aufwendungen für Veranstaltungen in Höhe von 887 TEUR enthalten. Gegenüber dem Plan wurden in diesem Bereich Mehrausgaben von 93 TEUR getätigt (siehe Erläuterungen zu den Umsatzerlösen).

In den Werbe- und Reisekosten sind Aufwendungen für das Marketing in Höhe von 271 TEUR enthalten.

Die geplanten Ausgaben konnten um 31 TEUR unterschritten werden.

Die Personalkosten von 814 TEUR (35 % der Gesamtkosten) enthalten die Lohn- und Sozialaufwendungen für durchschnittlich 24 Mitarbeiter (1 Geschäftsführer, 13 Vollbeschäftigte, 9 Teilzeitangestellte, 1 Auszubildenden). Unter den Teilzeitangestellten befinden sich durchschnittlich 5 Geringverdiener. Hier wurde der geplante Kostenansatz von 831 TEUR leicht unterschritten. Dies ist vor allem durch Ausgleichszahlungen der Krankenkassen wegen Krankheit zurückzuführen.

Der Anstieg der Gästeübernachtungen seit 2008 in den statistisch erfassten gewerblichen Betrieben ist beachtlich, beschreibt aber nur einen Teil des Erfolges. Die Auslastung in den gewerblichen Betrieben stieg von durchschnittlich 32,2 auf nun 38,0 Prozent in 2019. Berücksichtigt man auch die Privatbetriebe mit bis zu 9 Betten, die Übernachtungen in Zweitwohnungen, bei Freunden und Bekannten und auf Dauercampingplätzen, dann summiert sich die Gesamtzahl der Übernachtungen 2019 auf 2.5 Mio. Ein großes Potential liegt in der Erhöhung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer des Gastes. Es könnte deshalb nachhaltiger sein, nicht nur nach neuen Gästen zu suchen, sondern durch attraktive Angebote Anreize für einen längeren Aufenthalt zu schaffen.

Für das Geschäftsjahr 2019 waren Investitionen i. H. v. 61 TEUR geplant. Dabei lag der Schwerpunkt in den Anschaffungskosten für die Übernahme des Anlagevermögens von der TSK GmbH. Von dem Investitionsvolumen in 2019 wurden im Berichtsjahr 6 TEUR für die technische Ausstattung abgerufen. Im Wirtschaftsplan waren keine Veränderungen der Finanzmittel vorgesehen. Der Verlust der Gesellschaft sollte vollständig durch die Ausgleichszahlungen aus dem Betrauungsakt gedeckt sein. Ebenso war die



Eigenkapitalzuführung nicht geplant. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 zu jeder Zeit zahlungsfähig und hielt ausreichend liquide Mittel.

Die Vermögenslage und Fremdkapitalstruktur ist von kurzfristigem Charakter. Der Landesrechnungshof M-V gibt vor, eine Mindesteigenkapitalquote von 30 % anzustreben. Diese Vorgabe wurde erreicht. Im Jahr 2019 liegt die Eigenkapitalquote bei 75 %.

Die Rückstellungen in Höhe von 30 TEUR setzen sich aus Urlaubsrückstellungen 16 TEUR, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungsgebühren 10 TEUR und Rückstellungen für Personalkosten 4 TEUR zusammen.

Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Die Umsatzerträge im Planjahr 2020 resultieren im Wesentlichen aus den Bereichen der Zimmervermittlung, den Veranstaltungen, dem Kreativbereich im Haus "Laetitia" und den Anzeigen in unseren Medien Print und online. In Summe wurde 2020 mit Umsatzerlösen i.H.v. 581 TEUR geplant. Neu hinzu kam im Jahr 2020 das Pachtobjekt Mehrzweckhalle mit angrenzender Abenteuer-Minigolfanlage (3MöwenHalle). In der Planung 2020 ist diese jedoch noch nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Planung im Jahr 2019 war noch nicht abzusehen, ob und wann die Gesellschaft dieses Pachtobjekt übernimmt.

Die Übernahme der 3MöwenHalle und der Abenteuer-Minigolfanlage erfolgte zum 16. Juli 2020. Der Betrieb der Minigolfanlage wurde ab dem 22. Juli 2020 fortgesetzt. Die 3MöwenHalle steht seit der Sanierung im Frühjahr leer.

Mitte Oktober 2020 wird mit dem Aufbau der Eislauffläche begonnen. Der Betrieb ist von Ende Oktober bis Ende Februar 2021 geplant.

Mit Beginn der Eislauf-Saison wird auch der Imbiss in Betrieb genommen. Im Anschluss an die Eislauf-Saison planen wir, nach aktuellem Stand der Erkenntnisse, eine Übergangssaison bis etwa Pfingsten. Der reguläre Sommerbetrieb der Indoor Halle ist von Mai bis Mitte Oktober geplant. Die Minigolfanlage bleibt, je nach Wetterlage, ganzjährig in Betrieb und ergänzt das Freizeit Angebot auch im Winterhalbjahr.

Die Gesellschaft plant 2020 mit sonstigen betrieblichen Erträgen i.H.v. 1.850 TEUR. Im Planansatz wird von einem Zuwendungsbetrag von 1.804,8 TEUR, ohne das Pachtobjekt 3Möwenhalle, gerechnet (Darstellung als Ergebnisausgleich). Darüber hinaus werden in 2020 der Gesellschaft 3 TEUR Sachbezüge für die Kfz-Nutzung zugewiesen.

Für die Durchführung aller geplanten Maßnahmen entstehen im Wirtschaftsjahr 2020 Aufwendungen i.H.v. insgesamt 2.389 TEUR. In diesem Bereich ist ebenso mit Veränderungen hinsichtlich des Pachtobjektes 3MöwenHalle und dessen Betreuung zu rechnen.

Im Jahr 2020 werden Personalaufwendungen i.H.v. 854 TEUR eingeplant. Der Stellenplan 2020 weist 13 Vollzeitbeschäftigte, 3 Teilzeitbeschäftigte, 5 geringfügig Beschäftigte, 2 Auszubildende und einen Geschäftsführer aus. Für die Betreuung des Pachtobjektes 3MöwenHalle gehen wir derzeit von 3 Vollzeitbeschäftigten aus.

Die Abschreibungen für das Jahr 2020 steigen um 4 TEUR auf insgesamt 22 TEUR. Sie resultieren aus Investitionen i.H.v. 70 TEUR. Schwerpunkt bildet die Modernisierungsinvestition des Sportstrandes und des Gästeinformationsbereiches. Darüber hinaus wird für Kleininvestitionen ein Volumen i.H.v. 4 TEUR u. a. für PC-Technik als auch für sonstige geringwertige Wirtschaftsgüter eingeplant.



Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Raumkosten	54
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	35
Fahrzeugkosten	20
Werbekosten	400
Provisionen und Honorare	36
Reparatur und Instandhaltung	24
Porto	26
Telefon	16
Bürobedarf	5
Zeitschriften, Bücher	6
Fortbildung	9
Rechts- und Beratungskosten	8
Buchführungs- und Abschlusskosten	12
Mieten Einrichtungen	11
Messekosten	15
Leasing	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13
Nebenkosten Geldverkehr	2
Abraum und Abfallbeseitigung	2
Veranstaltungen	799
Summe	1.497

Ein ausgeglichenes Ergebnis kann dann erzielt werden, wenn die Zahlungen der Stadt aus dem Betrauungsakt in Höhe von TEUR 1.804,8 erfolgen. Die Ergebniswirkung der 3Möwenhalle wird derzeit noch abgeschätzt. Wir rechnen für die Jahre 2020 hierfür mit einem leichten Verlust und für die Jahre 2021 bis 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Ab dem Jahr 2022 erwarten wir ein positives Ergebnis.

Insgesamt ist mit mäßig rückläufigen Besucherzahlen in 2020 zu rechnen.

Branchenspezifische Risiken

Als kommunales Unternehmen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Gesellschaft optimale Rahmenbedingungen zur positiven Entwicklung. Sie verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, und nimmt aktiv an den tourismuspolitischen Entscheidungen teil.

Die Gesellschaft verfügt derzeit über ein stabiles Netzwerk an Partnern und Kunden. Ziel ist es, den Anteil der Erlöse aus diesen Geschäftsbeziehungen zu erhöhen und somit den prozentualen Anteil an den Gesamteinnahmen zu stärken. Diese Beträge werden dann voll in den Unternehmenszweck reinvestiert.

Ertrags- und finanzorientierte Risiken

Aus heutiger Sicht bestehen keine wesentlichen Finanzrisiken. Bestandsgefährdungspotentiale, wie Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder sonstige Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage liegen derzeit nicht vor. Zur Sicherstellung der Liquidität der Gesellschaft werden die Liquiditätsbedürfnisse überwacht und geplant. Dies geschieht durch eine rechtzeitige Planung der Budgets der einzelnen Bereiche. Auftragsvergabe und Auftragserteilungen erfolgen erst nach Bestätigung der Budgets. Über die Kostenstellen- und Kostenträgerrechnungen werden die einzelnen Maßnahmen im Nachhinein überwacht.



Die derzeitige Entwicklung durch die globale Verbreitung des Corona Virus (SARS-CoV-2) wird stringent beobachtet. Negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben sich keine, da durch die Einschränkungen mit größeren Ausgaben- als Einnahmeminderungen zu rechnen ist.

Die aktuelle Statistik (08/2020) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn weist für Januar und Februar starke Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr aus.

Mit Ausbruch der Krise im März und dem damit verbundenen Lockdown waren die Ankünfte und Übernachtungen um 50 % rückläufig.

Im April 2020 waren keine Ankünfte zu verzeichnen und mit den Lockerungen im Mai erreichten wir 30 % des Vorjahres.

Ab Juni 2020 sind die Ankünfte wieder auf Vorjahres-Niveau und die Buchungslage im Juli und August deuten auf einen Zuwachs in den Sommermonaten hin.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2020 liegen die Schwerpunkte der Gesellschaft auf Digitalisierung und Binnenmarketing. Der Ausbau der Digitalisierung führt, in Verbindung mit einer elektronischen Kur- und Gästekarte, zur verbesserten und zukunftssicheren Kommunikation mit dem Gast. Durch DSGVO konforme Datenauswertung erhalten wir wichtige Erkenntnisse zur Marktforschung und Verkehrslenkung. Ebenso verbessern wir die bereits vorhandenen Serviceangebote, entwickeln neue Servicetools und schaffen gleichzeitig neue Marktplätze. Hiervon profitieren sowohl unsere Gesellschaft als auch unsere Leistungsträger.

Ein zielgerichtetes Binnenmarketing soll zur notwendigen Tourismusakzeptanz beitragen. Regelmäßige Information in verschiedenen Medien sorgen für Transparenz. Ein verstärktes Engagement an Schulen, sowie Kooperationen mit Vereinen und Hilfsprojekten schaffen Synergien und gegenseitige Anerkennung.

In der Vermarktung des Ostseebades und der Region setzen wir den Schwerpunkt auf Angebote zur Förderung der Gesundheit, durch Prävention und Resilienz und der aktiven Erholung. Gemeinsam mit einem Netzwerk von Anbietern möchten wir die Angebote hinsichtlich dem Wunsch nach Entschleunigung, der Prävention und der Resilienz entwickeln und vermarkten.

Die gemeinsam mit der Politik und der Branche festgelegten Prioritäten zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aus den Tourismuskonzepten gilt es fortzuführen.

Ostseebad Kühlungsborn, 21. September 2020

Geschäftsführung



5 Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firma:	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Sitz:	Ostseebad Kühlungsborn
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	Poststraße 1a 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038292-858-0 Fax: 038292/858-10 www: www.noveg.de E-Mail: info@novveg.de
Handelsregister:	Amtsgericht Rostock – HRB 1339
Letzter Eintrag ins Handelsregister:	29. März 2018
Gesellschaftsvertrag:	vom 13. März 2018
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außer dem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.</p> <p>Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Laden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Errichtung, Übernahme und Beteiligung an anderen Unternehmen oder anderen Gesellschaften bedarf der Zustimmung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.</p> <p>Die Gesellschaft übernimmt die Vorbereitung und Betreuung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach der Baunutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungs- und Verwaltungsleistungen, die Baulanderschließung als Bauträger oder in Betreuung für Städte und Gemeinden sowie die technische, finanzielle und verwaltungsmäßige Betreuung von Investoren.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar)</p>



dienlich sind. Die Regelungen der §§ 68, 69 der KV M-V bleiben unberührt.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	EUR 3.500.000,00
Gesellschafter:	Stadt Ostseebad Kühlungsborn 100 %
Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Steffen Bormke (bis 20 Juni 2020) Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.
Prokura:	Frau Andrea Hofmann Gesamtprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer
Aufsichtsrat:	Herr Peter Hausmann (Vorsitzender bis Juni 2019) Herr Christian Mothes (Vorsitzender ab Juni 2019) Frau Petra Pieper – stellvertretende Vorsitzende Frau Yvonne Bütow Herr Stefan Sorge Frau Juliane Kruse Herr Lars Zacher Herr Robert Dietrich (seit April 2019)
Unternehmensbeteiligungen:	keine
Abschlussprüfer:	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Gievitzer Straße 99 17192 Waren (Müritz)
Erfüllung des öffentlichen Zwecks:	Die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH verfolgt vorrangig den öffentlichen Zweck des öffentlichen Wohnungsbaus, verbunden mit der Bereitstellung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.
Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M-V:	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.



**Kapitalzuführungen und -entnahmen
durch die Gemeinde:**

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine Kapitalzuführungen oder Kapitalentnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

**Auswirkungen
auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:**

Die Geschäftstätigkeit der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hatte in 2019 keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

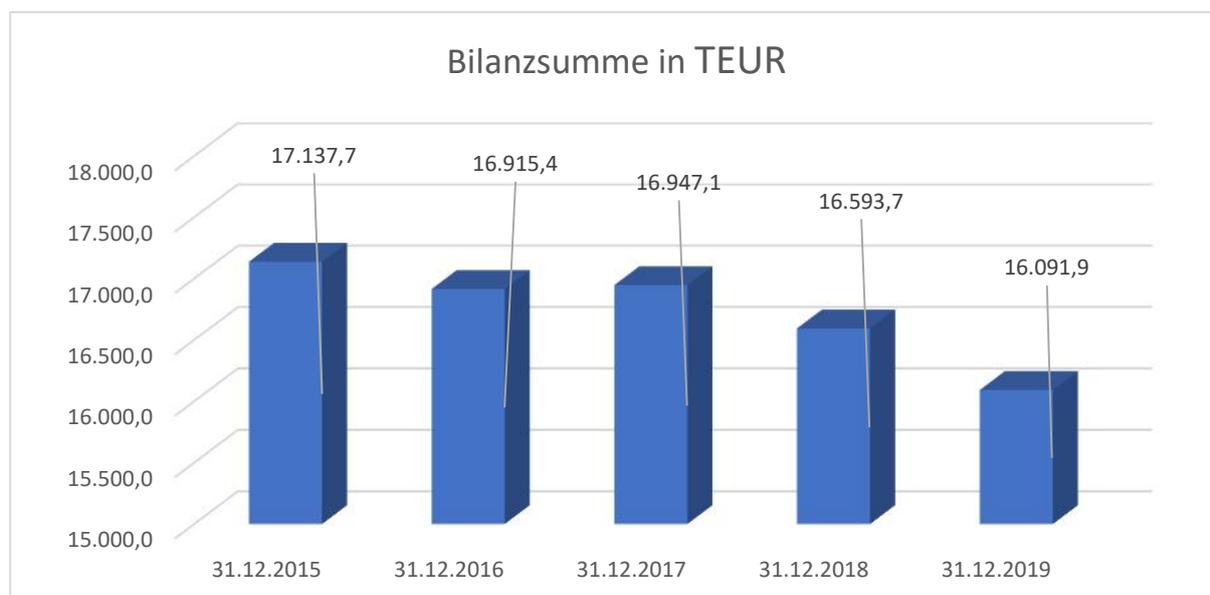
Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	2,7	3,1
Sachanlagen	13.699,7	14.087,7	-388,1
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	903,1	609,3	293,8
Geleistete Anzahlungen	0,0	181,4	-181,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15,6	7,8	7,8
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	50,0	50,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16,4	7,3	9,1
Sonstige Vermögensgegenstände	68,0	66,5	1,5
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.333,5	1.579,3	-245,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	1,6	-1,6
Bilanzsumme:	16.091,9	16.593,7	-501,7

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.500,0	3.500,0	0,0
Kapitalrücklage	211,4	211,4	0,0
Gewinnrücklage			0,0
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	306,9	281,7	25,2
Bilanzgewinn	2.641,3	2.414,2	227,0
Rückstellungen			0,0
Sonstige Rückstellungen	58,0	235,2	-177,2
Verbindlichkeiten			0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.343,3	9.112,1	-768,7
Erhaltene Anzahlungen	771,6	740,7	30,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,8	9,3	-1,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240,8	78,8	162,1
Sonstige Verbindlichkeiten	10,8	10,4	0,4
Bilanzsumme:	16.091,9	16.593,7	-501,7



Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

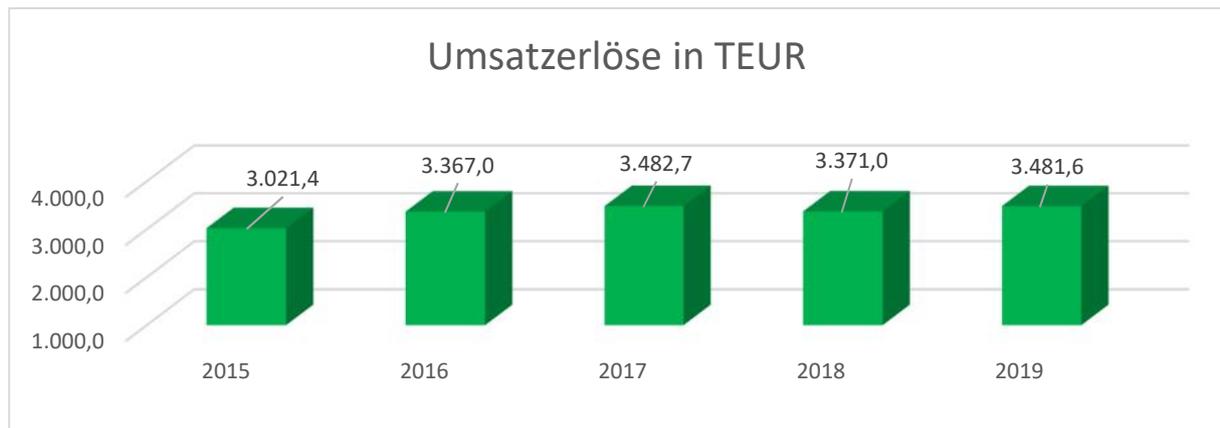


Gewinn- und Verlustrechnung 2019

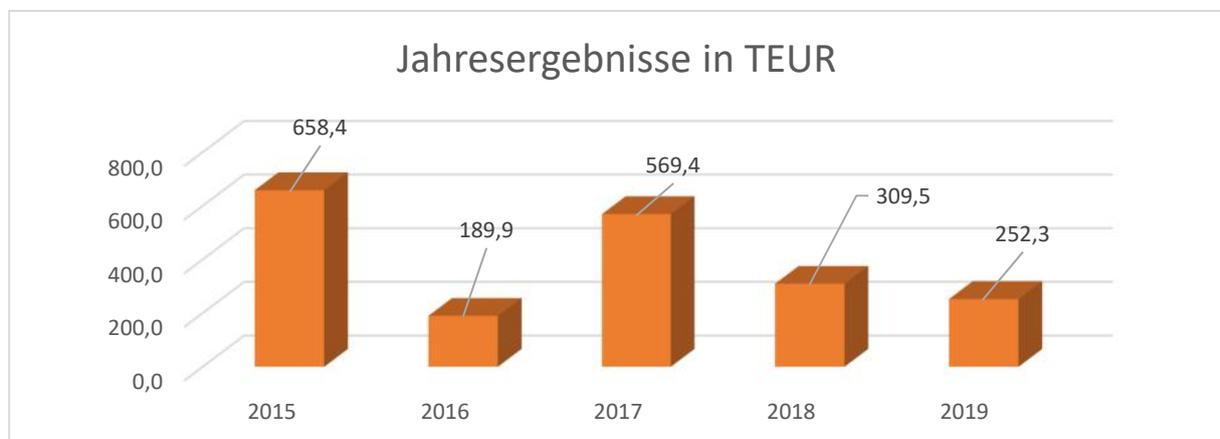
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.481,6	3.371,0	110,5
aus Betreuungstätigkeit	183,9	176,9	7,0
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	103,7	89,7	13,9
Sonstige betriebliche Erträge	142,0	57,0	85,0
Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2.093,1	1.897,2	195,9
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	559,9	529,1	30,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	118,1	108,2	9,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	459,9	448,9	11,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	184,0	193,2	-9,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,9	2,0	-1,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	163,1	210,3	-47,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	82,4	0,0	82,4
Ergebnis nach Steuern	251,7	309,8	-58,1
Sonstige Steuern	-0,6	0,3	-0,9
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	252,3	309,5	-57,2
Gewinnvortrag	2.414,2	2.135,7	278,6
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-25,2	-31,0	5,7
Bilanzgewinn	2.641,3	2.414,2	227,0



Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum



Weitere Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	41,3	38,6
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	132,6	155,4
Cashflow der lfd. Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	-172	13
Kapitaldienstquote in %	45,6	46,8
Instandhaltungskosten in EUR pro qm	2,13	2,13
Leerstandsquote in %	1,91	1,67
Fluktuationsrate in %	5,74	6,18
Nettokaltmiete (gesamt) in EUR/Jahr	2.087.396	2.073.777
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	323	329



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

1.1. Wohnungsmärkte generell stabil

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Einwohnerzahl in Mecklenburg-Vorpommern wie auch in den Vorjahren weiterhin leicht reduziert und beträgt ca. 1,6 Millionen. Das Jahr 2019 war branchenübergreifend für die Betriebe wieder ein konjunkturelles gutes Jahr. Das Wirtschaftswachstum konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter zulegen. Jedoch ist festzustellen, dass die Wachstumsraten in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin hinter dem bundesweiten Durchschnitt bleiben und sich der Abstand vergrößert. Mecklenburg-Vorpommern liegt mit seinem Bruttoinlandsprodukt von 46,57 Mrd. Euro im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin auf dem drittletzten Platz.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren. Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2019 weiter um preisbereinigt 0,9 %. Die Importe nahmen dagegen im Vorjahresvergleich stärker zu (+1,9%). Das wirtschaftliche Wachstum im Jahr 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt, welcher sowohl im privaten als auch staatlichen Bereich stärker anstieg als im Vorjahr. Der Staat kann das achte Mal in Folge für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (49,8 Mrd. Euro nach 62,4 Mrd. Euro im Vorjahr).

Wie auch schon 2018 ist die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung 2019 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Jedoch ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6% der Gesamtdeutsche Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Diese doch eher unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringe Konjunkturabhängigkeit der Branche. Jedoch weist der Verlauf der Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen ausgedrückt im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin einen Anstieg (326,7 Mrd. Euro) auf.

Die regionalen Wohnungsmärkte in Mecklenburg-Vorpommern zeigen sich weiterhin stabil. Dank kontinuierlicher hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnte der Wohnungsleerstand auf dem Niveau gehalten werden.

Investitions- und marktbedingt sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gestiegen. Die Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten stiegen im Vergleichszeitraum um 1,8%.

1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft denkt, handelt und finanziert langfristig. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für alternative Anlagen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt und dann sind auch Rückgänge im Wohnungsbau nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

Auch das Jahr 2019 war wieder börsenpolitisch von hoher Volatilität gezeichnet. Gründe dafür sind unter anderem der schwelende Handelskrieg zwischen den USA und China sowie der bevorstehende Brexit und der Abhängigkeit von der insgesamt hohen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft gilt daher für Anleger und Investoren weiterhin als solides Finanzinvestment mit stetigen Renditen und einhergehendem verhältnismäßig geringem Risiko. Zudem besteht



gerade in Städten ein fortwährender Wohnungsmangel, der nur mit Immobilienwirtschaft ist Verfügbarkeit von liquiden Mitteln zu nennen. Die Möglichkeiten an flüssige Mittel heranzukommen und eventuelle finanzielle Gaps mit frischem Kapital zu füllen sind in der andauernden Niedrigzinsphase weiterhin vielzählig. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist dabei noch nicht in Sicht, was sowohl für Endverbraucher als auch für Investoren von Vorteil ist, um eventuelle Anschlussfinanzierungen oder Umschuldungen weiterhin zu günstigen Zinskonditionen durchführen zu können. Das Gleiche gilt auch für Unternehmen in der Baubranche sowie zahlreicher Subunternehmer, die als Einzelunternehmer auf den Baustellen der Immobilienwirtschaft tätig sind.

Dieser positive Rückblick für das Jahr 2019 wird allerdings weiterhin durch herannahende Schatten bedroht. Da nun die Finanzierung bei Projekten nicht mehr als der entscheidende Engpass gilt, sind nun die Anzahl und die Qualifikation der Fachkräfte, die direkt mit der Herstellung einer Immobilie in Zusammenhang stehen sowie die Materialkosten ausschlaggebend. Die Entwicklung wird sich absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7%). Dieser Mangel kann zwar durch Zuwanderungskräfte teilweise ausgeglichen werden, allerdings gestaltet sich die Akquise dieser Ersatzkräfte als immer schwieriger. Gründe dafür sind Sprachbarrieren, unzureichende Qualifikation sowie die Angleichung der Einkommensverhältnisse an den europäischen Durchschnitt in den Herkunftsstaaten. Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-Absetzung für Abnutzung.

Zusammenfassend ist die Immobilien und Wohnungswirtschaft eine der wichtigsten Wachstumssäulen in der Bundesrepublik Deutschland. Gerade in Zeiten, in denen die Exportquoten sinken, wird die Binnennachfrage durch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausreichend angekurbelt, was sich in den nachfolgend genannten Arbeitsmarktdaten widerspiegelt.

1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern wächst wieder

Die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ist auch im Jahr 2019 weiterhin (+ 1,5%) gewachsen, was im Vergleich zum Bundesdurchschnitt mit 0,6% deutlich höher ausfällt. Zum Wachstum haben vor allem der Tourismus, Handel, Dienstleistungsbereich und die Gesundheitswirtschaft beigetragen. Die gute wirtschaftliche Entwicklung bescherte der Baubranche auch im Jahr 2019 eine Auftragsflut, die man mit den vorhandenen Arbeitskräften am Markt schon lange nicht mehr bewältigen kann. Die Wohnungsneubau- und Wohnungsumbaugenehmigungen wuchsen um 1,3% bzw. 360.000. Um den großen Bedarf an Wohnungen zu decken müssten aber jährlich auf Deutschland gerechnet 400.000 Wohnungen gebaut werden. Aufgrund der aktuellen Situation der Bauindustrie und der vorhandenen Rahmenbedingungen wird davon ausgegangen, dass auch im Jahr 2020 das Bauhauptgewerbe einen positiven Konjunkturbeitrag in Mecklenburg-Vorpommern liefern wird.

1.4. Arbeitslosigkeit geht weiter zurück

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von knapp 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,0%. Auch für 2020 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern hat sich im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 um - 0,6% leicht geändert. Die Zahl der Erwerbstätigen und damit der Arbeitsplätze stieg 2019 um 5.900 Personen an. Im Januar 2019 betrug die Arbeitslosenquote 7,1%. Mit 63.500 arbeitslos gemeldeten Menschen ergibt sich die niedrigste Arbeitslosenzahl seit der Wende. Damit ist Mecklenburg-Vorpommern jedoch unter den ostdeutschen Ländern nach wie vor Schlusslicht. Bundesweit betrachtet befindet sich das Land hinter Bremen und Berlin auf dem drittletzten Platz.

1.5. Wohnen in Kühlungsborn

Das Ostseebad Kühlungsborn umgeben von viel Grün bietet sich aufgrund seiner direkten Lage am Meer nicht nur für den pulsierenden Tourismus an, sondern immer mehr Menschen wollen dort wohnen wo „andere Urlaub“



machen. Damit verfügt Kühlungsborn über einen hohen Wohnwert. Kühlungsborn hat ca. 8.900 Einwohner, von denen ca. 10% in Wohnungen der NOVEG leben.

Wohnungsinteressenten suchen ihre Wohnungen entweder im Internet oder direkt vor Ort bei der NOVEG. Den Wohnungsmarkt von Kühlungsborn kann man als klassischen Vermietermarkt bezeichnen. Wobei die Nachfrage weitaus größer, als das Angebot an Wohnungen ist. Zwar existiert für Kühlungsborn kein Mietspiegel, die aktuellen „Marktmieten“ liegen jedoch je nach Ausstattungsgrad bei bis zu 14,00 €/m², im Mittel zwischen 8,00 und 8,50 €/m².

Wohnraum im hohen Preissegment vermag die NOVEG nicht anzubieten. Zumal man sich dann die Frage stellen lassen muss, ob die Mieten dann auch nachhaltig zu erzielen wären, da Kühlungsborner bzw. Neubürger, die ein gutes Einkommen haben, sich tendenziell auch eigenen Wohnraumschaffen und nicht auf Dauer in hochpreisig angemietetem Wohnraum verbleiben.

2. Organisatorische und rechtliche Struktur

Alleinige Gesellschafterin des kommunalen Unternehmens NOVEG ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die NOVEG ist, wie bereits erwähnt, vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zuständig. Zur Bewältigung dieser Aufgaben sind in der NOVEG zwölf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 453 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 303 Stellplätze. Darüber hinaus werden 156 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 468 Eigentumswohnungen und 16 Stellplätze für Dritte verwaltet.

Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn. Geschäftsführer der NOVEG war Herr Steffen Bormke, Steffenshagen. Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 323.

3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2019

3.1. Unternehmensentwicklung

Die NOVEG hat zum Bilanzstichtag insgesamt 453 Wohn- und Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand.

Daneben befinden sich 303 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2019 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2019 Wohnungsleerstand i.H.v. 2,87 % (inklusive Leerstand wegen geplanten Umbauarbeiten. Ohne diesem geplanten Leerstand liegt die Quote bei 1,91 % (Vorjahr: 1,67 %).

Mieterwechsel waren bei 26 Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 5,74 % (Vorjahr: 6,18 %).

3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2019

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2019 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Feststellung Vorjahresabschluss und Lagebericht / Entlastung Geschäftsführer

Der Vorjahresabschluss und der Lagebericht wurden von der Gesellschafterversammlung am 17. September 2019 festgestellt. Dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat wurde die Entlastung erteilt.



3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.481.573,50 (Vorjahr: EUR 3.371.049,35), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m² 6,80) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (EUR/m² 5,22) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt im Mecklenburg-Vorpommern liegt.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2019 bei EUR/m²1,93 (Vorjahr: EUR/m²1,93). Bei Neuvermietung werden die Betriebskostenvorauszahlungen mit EUR/m² 2,50 kalkuliert.

Im Vergleich der durchschnittlichen Betriebskosten für die neuen Bundesländer (EUR/m²2,19) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft im Jahr 2019 unter dem Durchschnitt liegt.

3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 252). Das positive Jahresergebnis konnte trotz weiterer Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen, wie auch in den Vorjahren weiter stabil erreicht werden. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

4.1. Ertragslage

Das handelsrechtliche Jahresergebnis von TEUR 252 ist auch wie 2018 ein nicht durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Aufgrund des Verbrauchs der bestehenden Verlustvorräte im gewerbesteuerlichen Bereich kommt es jedoch ab dem laufenden Wirtschaftsjahr zu einer Gewerbesteuerbelastung, die sich auch auf die Liquidität der Gesellschaft auswirkt.

4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

Die Vermögens- bzw. Kapitalstruktur lässt sich analysierend anhand nachfolgender Kennzahlen verdeutlichen:

- Eigenkapitalquote:	41,38 %	(Vorjahr: 38,61 %)
- Fremdkapitalquote:	58,62 %	(Vorjahr: 59,97%)
- Verschuldungsgrad:	152,24 %	(Vorjahr: 155,31 %)
- Anlagenintensität:	85,15 %	(Vorjahr: 84,91 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist vollständig langfristig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unserer bewirtschafteten Objekte liegt bei knapp über 30 Jahren. Die Restlaufzeiten bestehender Objektfinanzierungsmittel liegen grundsätzlich unter den entsprechenden Restnutzungsdauern der Objekte, so dass in diesem Bereich keine besonderen Risiken gesehen werden.

4.3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 1.333 und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 246. Die liquiden Mittel betragen somit 8,28% des Gesamtvermögens. Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten wie auch in den Vorjahren vollständig aus, um die Zins- und Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Es wird im Rahmen des Finanzmanagements darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht erfüllt werden.



4.4. Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv entwickelt. Auch die Liquiditätslage hat sich weiterhin stabilisiert. Weiterführend wird auf die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken in Abschnitt 5 verwiesen.

4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2019

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 konnten die in der Vergangenheit bereits verursachten Probleme erfolgreich gelöst werden. Die Aktivitäten zur wirtschaftlichen Gesundung konnten weiterhin erfolgreich umgesetzt werden, und es gab erfolgreich durchgeführte Umstrukturierungen und Änderungen im Unternehmen.

Durch die ständige Umsetzung der Modernisierungspläne kann auch weiterhin von einer guten Marktlage ausgegangen werden und die NOVEG kann weiterhin gut am Markt bestehen.

5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

5.1. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

(Aussichten und Zielsetzungen)

Wichtigste Aufgabe ist es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft wirtschaftlich zu stabilisieren.

Grundsätzlich wird die Instandhaltung, die Pflege, Wartung und Überwachung des gesamten Objektbestandes wie in den Vorjahren auch zukünftig von großer Bedeutung sein.

Die NOVEG plant an der Liegenschaft WLW4-4b umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierung am Bestandsgebäude. Die Planungsleistungen erfolgen im Jahr 2020, die Ausführung der Bauleistungen sollen in 2021 durchgeführt werden. Insbesondere ist der Umbau der Dachgeschossebene zu einem Vollgeschoss mit 5 Wohnungen, der Anbau einer Aufzugsanlage zur barrierearmen Anbindung von 13 Wohnungen, der Anbau von Balkonanlagen, die Instandsetzung der Fassade sowie die Neugestaltung der Außenanlagen geplant.

Des Weiteren soll an der Liegenschaft WLW4-4b auf dem von der Stadt Kühlungsborn zu kaufendem Grundstück ein Neubau mit 13 Wohnungen erfolgen. Der Grundstückserwerb ist in 2020 geplant. Die Planungsleistungen erfolgen in 2020/21, die Ausführung der Bauleistungen in 2021/22.

Für das kommende Geschäftsjahr 2020 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2020 mit konstanten Umsatzerlösen von TEUR 3.566 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 150.

5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Da die Bewirtschaftung des Parkhauses durch den bestehenden Pachtvertrag bis 2022 befristet ist, bleibt abzuwarten wie die Möglichkeiten einer eventuellen Verlängerungsoption sich gestalten. Die positive Entwicklung des Parkhauses führt dazu dass die Einnahmen die Aufwendungen für die Pacht und die Bewirtschaftung des Parkhauses überdecken. Somit wäre eine weitere Bewirtschaftung des Parkhauses wünschenswert.

Auch die weiteren Anpassungen im Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung wurden durch die Erstellung eines neuer Verwaltervertrag umgesetzt. Nun bleibt abzuwarten wie die Leistungsdifferenzierung und -erweiterung von den Wohnungseigentümergeinschaften angenommen werden.

Weiterhin soll durch den geplanten Neubau weiteres Vermögen der NOVEG geschaffen werden und die Sicherung der Wohnungsbestandes des Unternehmens erhöht und verbessert werden.



Damit wird die NOVEG auch in der Zukunft zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Wohnungssituation der Stadt Kühlungsborn beitragen.

6. Schlussbemerkungen

Durch die stabile Liquiditätssituation kann die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen langfristig nachkommen. Bei weiter kontinuierlicher Verbesserung der Auslastung der Parkhäuser und nachhaltiger Investitionstätigkeit in unsere Bestände wird es auch in der Zukunft zur Stabilisierung der Liquidität der Gesellschaft kommen. Diese Liquidität kann dann für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt.

Kühlungsborn, 13. August 2020

Ronald Grohmann
Geschäftsführer



6 Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firma:	Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH
Sitz:	Bad Doberan
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	Fritz-Reuter-Straße 1 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/431331 Fax: 038293/431332 www: www.molli-bahn.de E-Mail: reservierung@molli-bahn.de
Betriebsstätten:	Ostseebad Kühlungsborn und Heiligendamm
Handelsregister:	Amtsgericht Rostock – HRB 9836
Letzter Eintrag ins Handelsregister:	02. März 2018
Gesellschaftsvertrag:	vom 21. November 2017
Gegenstand des Unternehmens:	Beförderung von Personen und Sachen mit Schienenfahrzeugen und Omnibussen oder sonstigen für die Beförderung geeigneten Verkehrsmitteln sowie die Betreibung der dafür notwendigen Infrastruktur und sonstigen Geschäfte, die zur Erfüllung des Geschäftes dienen.
Unternehmensbeteiligungen:	Die Gesellschaft ist mit EUR 255,65 (ca. 1 %) am Stammkapital VVW Verkehrsverbund Warnow GmbH, Rostock, beteiligt.
Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	EUR 363.600,00
Gesellschafter:	Landkreis Rostock EUR 232.700,00 (64,0 %) Stadt Bad Doberan EUR 71.600,00 (19,7 %) Stadt Ostseebad Kühlungsborn EUR 53.700,00 (14,8 %) Herr Jan Methling EUR 1.500,00 (0,4 %) Mecklenburgische Bäderbahn GmbH EUR 4.100,00 (1,1 %)
Nachschusspflicht:	Gemäß § 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags vergüten die Gesellschafter die durch eigene Erträge, Zuwendungen oder Zuschüsse nicht gedeckten Aufwendungen im Verhältnis ihrer Stammeinlagen.



Diese Aufwendungen sind bei den Gesellschaftern jährlich wie folgt zu begrenzen:

Landkreis Rostock	EUR 150.000,00
Stadt Bad Doberan	EUR 35.000,00
Stadt Ostseebad Kühlungsborn	EUR 25.000,00
Herr Jan Methling	EUR 750,00

Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. Michael Mißlitz (Alleinvertretungsberichterung)
Prokura:	Prokura wurde nicht erteilt
Aufsichtsrat:	Ein Aufsichtsrat ist gemäß Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.
Beteiligungen:	Die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH ist mit EUR 255,65 (entspricht ca. 1 % am Stammkapital von EUR 26.660,00 des VVW Verkehrsverbund Warnow GmbH
Abschlussprüfer:	WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Werderstraße 74b 19055 Schwerin
Erfüllung des öffentlichen Zwecks:	Die Mecklenburgische Bäderbahn verfolgt den öffentlichen Zweck der Beförderung von Personen und Sachen mit Schienenfahrzeugen und Omnibussen im Nahbereich (siehe auch Unternehmensgegenstand).
Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M-V:	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:	Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hatte in 2019 keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

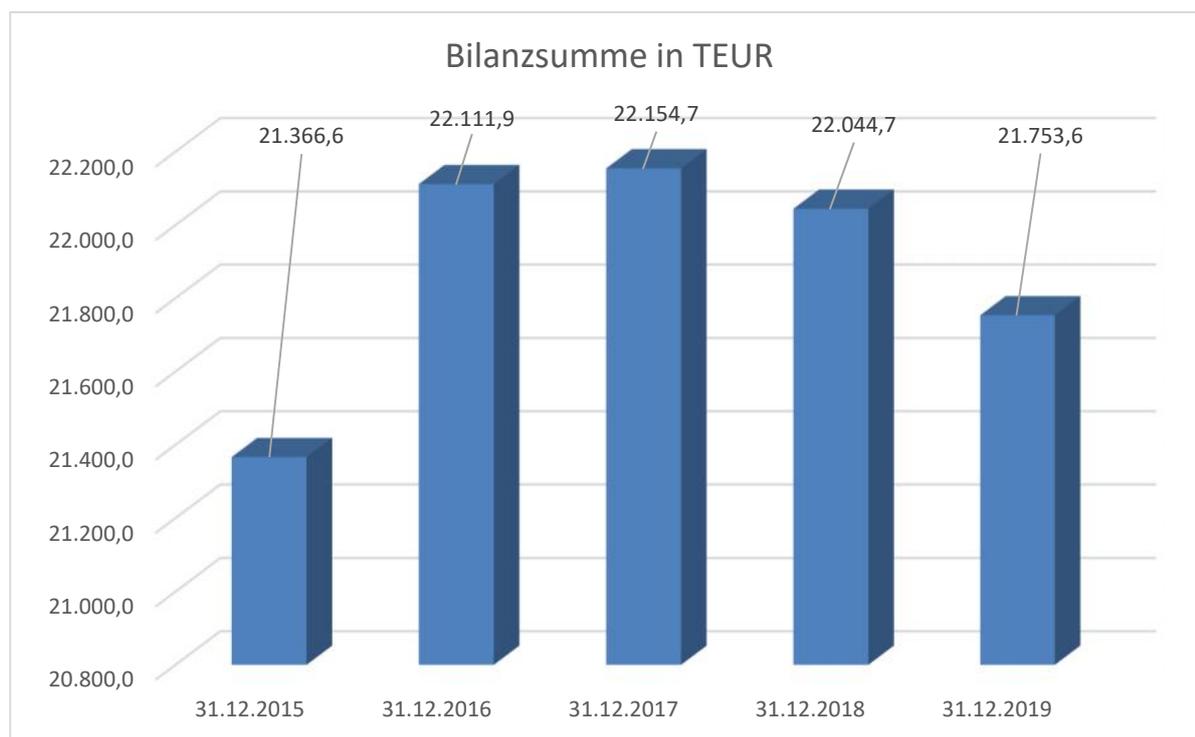
Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	247,5	234,2	13,4
Sachanlagen	17.192,7	18.175,8	-983,1
Finanzanlagen	250,3	250,3	0,0
Umlaufvermögen			0,0
Vorräte	591,1	530,2	60,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	569,5	493,5	76,0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.881,2	2.350,1	531,1
Rechnungsabgrenzungsposten	21,3	10,7	10,6
Bilanzsumme:	21.753,6	22.044,7	-291,2

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Stammkapital	363,6	363,6	0,0
Erworbene eigene Anteile	-4,1	-4,1	0,0
Kapitalrücklage	568,9	568,9	0,0
andere Gewinnrücklagen	4.867,1	4.864,4	2,7
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	13.422,0	14.224,3	-802,3
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,9	0,9	0,0
Sonstige Rückstellungen	609,3	598,5	10,9
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.280,2	1.143,3	136,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	478,5	171,5	307,0
Sonstige Verbindlichkeiten	153,0	99,8	53,2
Rechnungsabgrenzungsposten	14,1	13,7	0,4
Bilanzsumme:	21.753,6	22.044,7	-291,2



Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

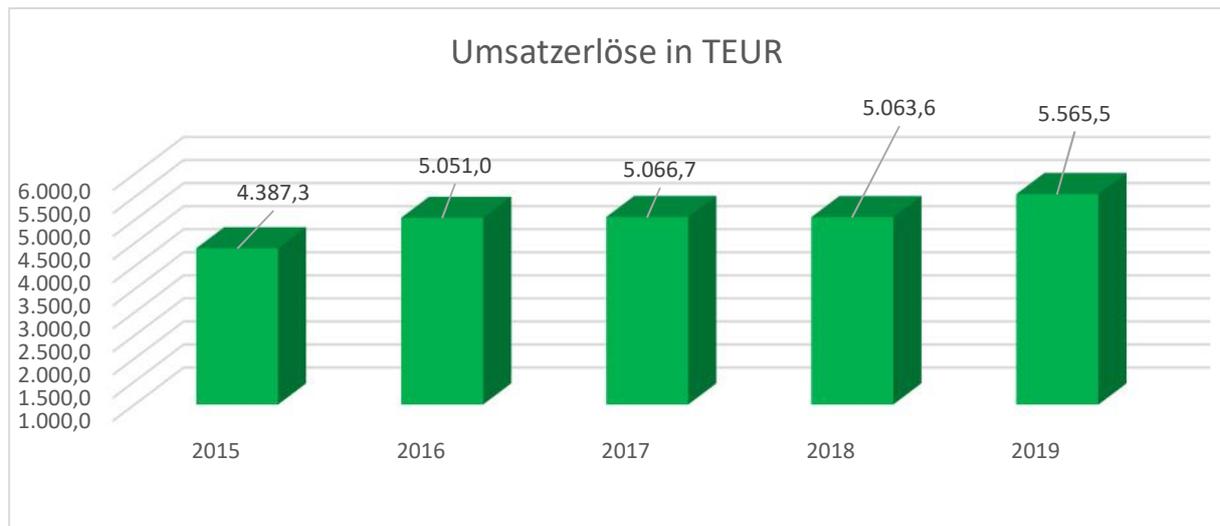


Gewinn- und Verlustrechnung 2019

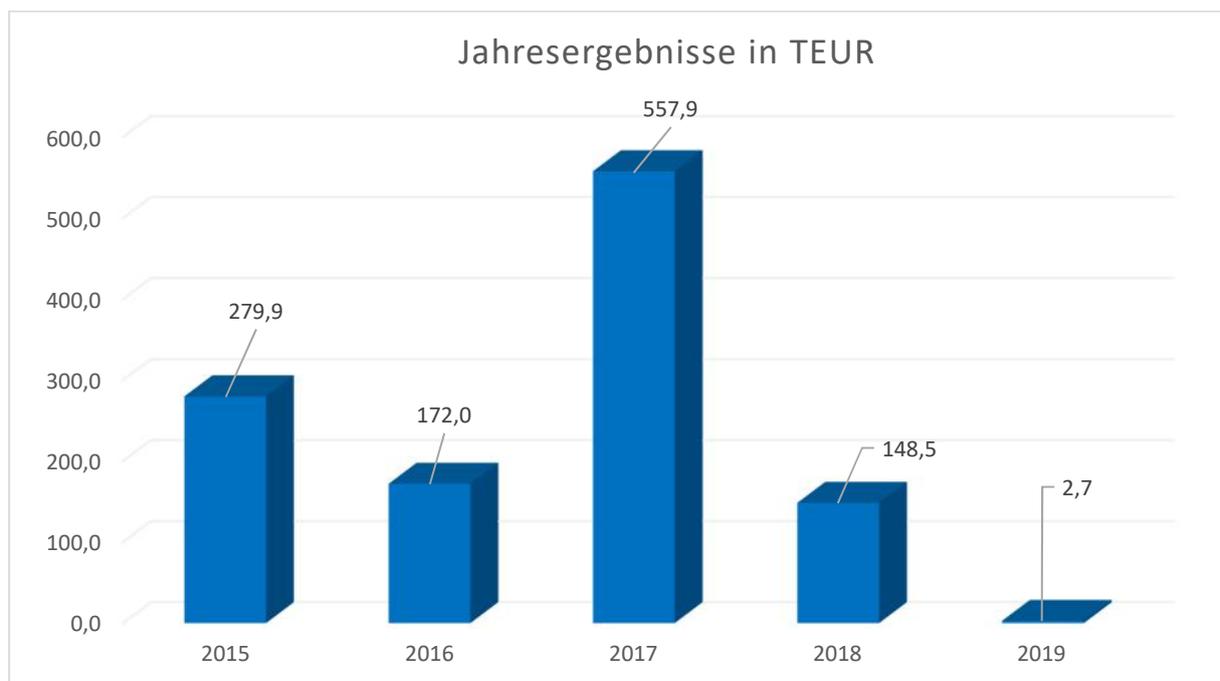
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.565,5	5.063,6	501,9
Sonstige betriebliche Erträge	2.493,1	2.593,4	-100,4
Materialaufwand			0,0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	476,2	609,4	-133,1
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	4,8	12,4	-7,6
Personalaufwand			0,0
Löhne und Gehälter	2.276,6	2.056,8	219,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	493,3	438,9	54,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	2.670,1	2.599,2	70,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.037,6	1.608,3	429,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,2	11,5	0,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84,0	97,6	-13,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	17,5	89,5	-72,0
Ergebnis nach Steuern	10,6	156,4	-145,8
Sonstige Steuern	7,9	8,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2,7	148,5	-145,8
Einstellung in die Gewinnrücklagen	2,7	148,5	-145,8
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0



Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum



Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	26,6	26,3
Fremdkapitalquote in %	11,7	9,2
Personalaufwandsquote in %	49,8	49,3
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	207	273
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	247,5	330,6
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	289,9	392,3
Operativer Cash-Flow in TEUR	531	94



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen der Gesellschaft und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft wurde am 1. Oktober 1995 als Kommanditgesellschaft gegründet und im Jahr 2004 durch Umwandlungsbeschluss in die Rechtsform einer GmbH überführt. Die Gesellschaft verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 363.600 €. Gesellschafter sind der Landkreis Rostock (64,0%), die Städte Bad Doberan (19,7%) und Ostseebad Kühlungsborn (14,8%), die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH (1, 1 %) sowie eine natürliche Person (0,4%).

Am 28. September 1995 wurden der Mecklenburgischen Bäderbahn Molli GmbH & Co. KG vom damaligen Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg - Vorpommern die Genehmigungen zum Erbringen von Eisenbahnverkehrsleistungen und zum Betreiben einer Eisenbahninfrastruktur gemäß § 6 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erteilt. Diese Genehmigung nach § 6 AEG wurde am 17.02.2006 auf die MBB übertragen.

Die MBB ist von den Vorschriften des § 9 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) gemäß Bescheid des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern befreit. Aufgrund des am 02.09.2016 in Kraft getretenen Eisenbahnregulierungsgesetzes gilt diese Genehmigung nun nur noch bis zum 01.09.2021.

Die Bestellung von Schienenpersonennahverkehrsleistungen (SPNV) auf der Strecke Bad Doberan - Ostseebad Kühlungsborn erfolgt durch das Land Mecklenburg - Vorpommern, vertreten durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung auf der Basis eines Verkehrsvertrages, der Art, Umfang, Qualität und die Finanzierung der Verkehrsleistungen regelt. Er gilt für eine Laufzeit von zwanzig Jahren, beginnend am 09. Dezember 2007 und endet mit Ablauf des Jahresfahrplanes 2027. Dieser Vertrag ist die wesentliche Basis des wirtschaftlichen Handelns der MBB. Er sieht als jährliche Grundleistung eine Zugkilometerleistung von 88.673,2 Zkm vor. Im Geschäftsjahr 2019 wurden auf der Grundlage des genehmigten Fahrplanes sowie der zusätzlich bestellten Verkehrsleistungen 90.028,4 Zkm (- 3,98% zum Vorjahr) geplant. Verfügbarkeitsbedingt mussten 257,0 Zkm ausfallen. Insgesamt wurden 44,4 km Schienenersatz- und Busnotverkehre erbracht.

Zusatzzüge wurden im eigenwirtschaftlichen Verkehr vor Ostern (13.-17.04.2019) und vom 01.-03.11.2019 zur 1 h-Takt-Verdichtung des durch die VMV bestellten Verkehrs sowie als öffentliche Sonderzugfahrten (Erlebnisfahrten) mit einer Gesamtverkehrsleistung von 1.663,2 Zkm (+800%) angeboten.

Vom 13. April bis zum 03. November 2019 galt der Sommerfahrplan (inkl. eigenwirtschaftliche Zusatzverkehre) werktags mit täglich 11 Zugpaaren und an den Wochenenden mit täglich 10 Zugpaaren, die sich in Heiligendamm kreuzten. Im übrigen Zeitraum des Jahres galt der Winterfahrplan mit werktags 5 Zugpaaren und an Wochenenden mit 4 Zugpaaren, die im Zweistundentakt verkehren.

Im Berichtsjahr wurden rund 517.000 Fahrgäste befördert und 2.539 T€ Fahrgeldeinnahmen erzielt. Daneben wurden 60 T€ Fahrgeldeinnahmen durch eigenwirtschaftliche Zusatzverkehre generiert. Zum 01.02.2019 wurden die Verkehrstarife um durchschnittlich 3,46 % erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Fahrgastzahlen um 3,4 % auf 517.000 Beförderungsfälle erhöht werden.

Die MBB ist Gesellschafter im Verkehrsverbund Warnow GmbH (VVW) und wendet im Zeitkartenbereich den Tarif des VVW an. Sonst gilt der Molli-Haustarif.

Die MBB verfügt aktuell über 5 planmäßig eingesetzte Dampflokomotiven. Außerdem gehören zum Fahrzeugbestand derzeit 37 Reisezug- und Gepäckwagen inklusive der historisch aufgearbeiteten Traditionswagen. Aufgrund der Stellung der MBB als Eisenbahninfrastrukturunternehmen werden außerdem zwei streckentaugliche Diesellokomotiven des Typs V1 OC, ein SKL Rolba MBW-A-02, zwei Flachwagen der Gattung SSw und zwei Schotterwagen der Gattung 00 betriebsfähig vorgehalten.

Im Jahr 2019 wurde die Untersuchung nach § 33 ESBO der Lokomotive 99 2321-0 durchgeführt. Außerdem wurde die Untersuchung nach §§ 32, 33 ESBO der Lokomotive 99 2322-8 begonnen. Des Weiteren wurden im Jahr 2019 an einem Reisezugwagen, einem Traditionswagen und einem Schotterwagen die turnusgemäße Untersuchung



nach § 32 ESBO abgeschlossen. An zwei weiteren Reisezugwagen wurde die turnusgemäße Untersuchung nach § 32 ESBO begonnen.

Die drei am 10.04.2018 verunfallten Personenwagen wurden mit gleichzeitiger Untersuchung nach § 32 ESBO im Dampflokwerk Meiningen instandgesetzt und wurden sukzessive im Jahr 2019 wieder in Dienst gestellt.

Unter der federführenden Leitung des ehemaligen Werkstattleiters arbeitete die MBB seit 2014 an einer einheitlichen Entwicklung von Neubau-Drehgestellen für die Schmalspurbahn Mollu. Mit dem plötzlichen und unerwarteten Ableben des Werkstattleiters im Berichtsjahr, ist die Weiterführung dieses Projektes sowohl personell als auch fachlich nicht zu besetzen und somit auf unbestimmte Zeit nicht zu realisieren. Im Rahmen des Jahresabschlusses wurden deshalb die bis dahin aufgelaufenen und unter den Anlagen im Bau ausgewiesenen Planungs- und Entwicklungskosten als Anlagenabgang entsprechend dargestellt.

Im Jahr 2019 wurden folgende umfangreiche Investitionsvorhaben fertiggestellt:

- ✓ Sanierung der Standsicherheit der Fahrzeughalle Bahnhof Bad Doberan,
- ✓ Anschaffung und Einführung eines neuen Vertriebssystems der MBB sowie
- ✓ Umbau der Fahrkartenausgabe Kühlungsborn Ost in ein offenes Kunden-Center.

Die Vorhaben wurden von der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (VMV) bzw. aus dem EFRE-Programm der EU mit einer Förderquote zwischen 60% und 75% gefördert. Im Geschäftsjahr erhielt die MBB auf die genannten Investitionsvorhaben zweckgebundene Investitionszuschüsse von 280 T€.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 bereits mit den Maßnahmen „Ersatzneubau Durchlassbauwerk km -0,399 Bahnhof Bad Doberan“ und „Schaffung eines Damen-Umkleide- und Damen-Nass-Bereiches sowie des notwendigen Anbaus im Loksuppen Kühlungsborn West“ begonnen. Beide Projekte werden 2020 weitergeführt und beendet.

Aufgrund der tarifvertraglichen Regelungen kam es 2019 zu einer Lohnerhöhung von ca. 2,5 % gegenüber 2018.

Zudem musste sich die Gesellschaft im II. Quartal 2019 zusätzlich zur dauerhaften Sicherstellung einer gleichbleibenden Qualität und der Verjüngung des Personals der Anhebung der Mitarbeitervergütungen auf das durchschnittliche Vergütungsniveau der Eisenbahnbranche stellen. Es wurde eine entsprechend notwendige kurzfristige Handlungsstrategie für die Gesellschaft abgeleitet. Diese notwendige Anpassung wurde in einer 1. Stufe bereits zum 01.07.2019 umgesetzt und führte im Geschäftsjahr 2019 zu zusätzlich höheren Personalaufwendungen. Damit kann sichergestellt werden, dass die bereits jungen, durch die MBB ausgebildeten, Fachkräfte langfristig an das Unternehmen gebunden und neue Mitarbeiter geworben werden können. Die zweite Stufe der Angleichung wird im Geschäftsjahr 2020 zum 01.01. bzw. 01.04.2020 erfolgen und nochmals zu ca. 10,5% Personalkostensteigerungen gegenüber 2019 führen.

Parallel zur Verhandlung der neuen Tarifverträge erfolgten Gespräche mit der VMV, da die notwendigen zusätzlichen Mittel für die Personalvergütungsanpassungen an die Branche nur über Anpassungen des Bestellerentgeltes finanzierbar waren. Die zusätzlichen Mittel wurden durch die VMV dem Grunde nach in 2019 bestätigt. Die finalen Prüfungen durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer sollen im 1. Halbjahr 2020 abgeschlossen sein.

Aus Sicht der Geschäftsführung hat die große positive mediale Berichterstattung des Fahrzeugtausches von 99 2331-9 auf die Nordseeinsel Borkum, bundesweit unter dem Slogan „Mollu trifft Borkum“, einen riesigen Werbeeffekt für die MBB erzeugt. Damit konnte der Bekanntheitsgrad der dampfbetriebenen Schmalspurbahn Mollu sowie der Tourismusregion Mecklenburg nachhaltig erhöht werden.



2. Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage veranschaulicht nachfolgende Übersicht:

<u>Ertragslage</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Veränderungen</u>
Umsatzerlöse in T€	5.566	5.064	502
Sonstige betriebliche Erträge in T€	2.493	2.593	-100
Materialaufwand T€	481	622	-141
Personalaufwand in T€	2.770	2.496	274
Abschreibungen in T€	2.670	2.599	71
Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€	2.038	1.608	430
Jahresüberschuss in T€	3	148	-145

Die Umsätze werden vorrangig aus Fahrgelderlösen und dem Bestellerentgelt gemäß Verkehrsvertrag generiert. Durch die VMV erfolgte nach § 28 Verkehrsvertrag (Preisgleitklausel) für das Jahr 2019 eine Preisanpassung des Zugkilometerentgeltes um -8,63 %.

Im Ergebnis der Gespräche mit der VMV bzgl. der Finanzierung der notwendigen zusätzlichen Mittel für die Anpassung der Personalvergütung an das Branchenniveau, wurde der Finanzierung über das Bestellerentgelt zugestimmt. Vorbehaltlich der finalen Überprüfung im Rahmen einer Über- bzw. Unterkompensationstrennungsrechnung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer wurden der MBB ab Juli 2019 monatliche Abschläge von 80 T€ gezahlt.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlussprüfung 2019 standen die Ergebnisse des von der VMV beauftragten Wirtschaftsprüfers im April 2020 immer noch aus. In den von uns gelieferten Zahlen aus dem Rechnungswesen zur Trennungsrechnung sehen wir keine Anhaltspunkte dafür, dass die bisher gezahlten Abschläge vom Grundsatz her ungerechtfertigt sind.

Aufgrund der Abrechnung der Verkehrsleistungen ergeben sich gegenüber der VMV Verbindlichkeiten von 38 T€ sowie Forderungen von 12 T€ aus der Abrechnung der HU-Kosten nach § 8 Verkehrsvertrag. Aus der Erstattung von Mindererlösen ergeben sich Forderungen gegenüber der VMV von 8 T€, Verbindlichkeiten von 1 T€ aufgrund Qualitätsmalus sowie von 98 T€ für die Rückzahlung erhaltener Fördermittel gemäß § 29 Verkehrsvertrag.

Zu den Umsätzen zählen außerdem Einnahmen aus dem Verkauf von Souvenirartikeln, die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewirtschaftung von Gastronomieobjekten und Drittleistungen der Werkstatt.

Wesentliche sonstige betriebliche Erträge sind neben den Erträgen aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse und den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, die Erstattung von Versicherungsleistungen, die im Zusammenhang mit den unfallbedingten Großschäden stehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 135 T€ den Anlagenabgang der Planungs- und Entwicklungskosten aus dem Projekt Entwicklung einheitlicher Neubau Drehgestelle für die Schmalspurbahn Molli, mit 882 T€ Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen für die Infrastruktur, Gebäude sowie die drei verunfallten Personenwagen vom April 2018.

Entgegen der Planung, die von einem Jahresüberschuss von 98 T€ ausging, konnte die MBB trotz gestiegener Umsätze von 502 T€ das geplante Jahresergebnis nicht erreichen und schließt mit einem gegenüber dem Vorjahr um 145 T€ geringeren Jahresüberschuss von 3 T€ das Wirtschaftsjahr 2019 ab. Maßgebliche Ursachen hierfür sind die gestiegenen Personalkosten infolge der Anpassung der Löhne und Gehälter an das Branchenniveau (274 T€) und die notwendig gewordenen Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden und der Infrastruktur (114 T€) sowie die Ausbuchung der Planungs- und Projektkosten für die einheitlichen Drehgestelle (135 T€).

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 65 Arbeitnehmer und 3 Auszubildende. Die wöchentliche Arbeitszeit betrug für einen vollbeschäftigten Arbeitnehmer 40 Stunden.



3. Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	17.690	81,3	18.660	84,7	-970
Umlaufvermögen	4.063	18,7	3.385	15,3	678
	21.753	100,0	22.045	100,0	-292
Passiva					
wirtschaftliches Eigenkapital und mittel- bis langfristiges Fremdkapital	20.359	93,6	21.185	96,1	-826
kurzfristiges Fremdkapital	1.394	6,4	860	3,9	534
	21.753	100,0	22.045	100,0	-292

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 292 verringert, wobei sich auf der Aktivseite der Bestand an flüssigen Mitteln und die Forderungen aus Steuerrückerstattungen, infolge der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen im letzten Quartal und zu viel gezahlten Ertragssteuervorauszahlungen, stichtagsbedingt um T€ 678 erhöht haben. Im Gegenzug verringerte sich das Anlagevermögen aufgrund beendeter Fördermaßnahmen um die planmäßigen Abschreibungen und dem Anlagenabgang aus Planungs- und Projektkosten für die einheitlichen Neubau-Drehgestelle um T€ 970.

Auf der Passivseite verringerte sich das wirtschaftliche Eigenkapital um T€ 826 durch den zum Vorjahr niedrigeren Jahresüberschuss, der in die Gewinnrücklagen eingestellt wurde, sowie durch die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse analog zu den Abschreibungen des Anlagevermögens. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um T€ 534 infolge der Aufnahme eines planmäßigen Investitionsdarlehens zum Jahresende sowie höheren Verbindlichkeiten aufgrund der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen an der Infrastruktur und Gebäuden des Unternehmens.

4. Risikobericht und Chancen

4.1. Risiken

Aufgrund der altersbedingten Mitarbeiterstruktur besteht ein nicht unwesentliches **biometrisches Risiko**. Daher muss die Belegschaft vorausschauend und nachhaltig verjüngt werden, um die operative Tätigkeit des Unternehmens für die Zukunft sicherzustellen. Ursächlich hierfür ist, dass ca. 18% der Mitarbeiter bis 2025 ihren Ruhestand antreten werden, und somit über das normale Maß hinaus finanzielle Mittel für die Ausbildung oder Umschulung von Facharbeitern aufgewendet werden müssen.

Ein **finanzielles Risiko** sieht die Geschäftsführung in zu regulierenden Schadensfällen aus nicht versicherbaren Funkenflügen. Zwar konnte im Berichtsjahr mit dem VVDE erfolgreich der Versicherungsschutz für Funkenflüge aus dem Schornstein der Dampflokotiven verhandelt werden, für alle anderen möglichen Schäden aus Funkenflügen, konnte kein Versicherungsschutz erwirkt werden. Für diese nicht versicherbaren Risiken aus dem Bahnbetrieb hat die Gesellschaft mit Gesellschafterbeschluss vom 12.03.2020 für den Jahresabschluss zum 31.12.2019 eine zweckgebundene Gewinnrücklage von 1,8 Mio. EUR aus den freien Gewinnrücklagen der Vorjahre gebildet.

Im Zuge der unausweichbaren Anpassung der Personalvergütung an das Branchenniveau, stellt die VMV, in Form abschlägiger Zahlungen in Höhe von monatlich 80 T€, die notwendigen Mittel zur Verfügung, die seitens der MBB nicht getragen werden können. Die Zahlungen von 480 T€ im Berichtsjahr stehen unter dem Vorbehalt, dass im Ergebnis der Prüfung einer Trennungsrechnung von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer festgestellt wird, dass die vorab gezahlten Personalkostenzuschüsse aufgrund der Unterkompensation im gemeinwirtschaftlichen Bereich der MBB gerechtfertigt und somit nicht rückzahlbar sind.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlussprüfung im April 2020 stand das Ergebnis der Prüfung seitens des von der VMV bestellten Wirtschaftsprüfers immer noch aus. In den von uns gelieferten Zahlen aus dem Rechnungswesen zur Trennungsrechnung sieht die MBB keine Anhaltspunkte dafür, dass die bisher gezahlten Abschläge vom Grundsatz her ungerechtfertigt sind.



Ein erhebliches zusätzliches **pandemisches Risiko** besteht aufgrund des sich in Deutschland und Europa seit Mitte März 2020 massiv ausbreitenden neuartigen Corona-Virus und den damit verbundenen politischen und auf das Unternehmen wirkenden restriktiven Vorgaben und behördlichen Beschlüssen. Als ein Unternehmen, das zu einem nicht unwesentlichen Teil seiner Umsätze aus dem touristischen Verkehr in der Region generiert, sind wir ebenfalls von den Schließungen der gastronomischen Einrichtungen, dem Verbot der Vermietung von Ferienwohnungen und dem eingeschränkten Fahrplanverkehr betroffen. Die Erlöse in den Geschäftsfeldern Gastronomie und Vermietung von Ferienobjekten sind seit dem 21.03.2020 um nahezu 100% zurückgegangen. Die Reduktion der Fahrgelderlöse beträgt im Vorjahresvergleich für die Monate März und April 2020 ca. 88%.

Sollten die restriktiven Maßnahmen von politischer und behördlicher Seite noch weiter einen sehr langen Zeitraum anhalten, so hätte dies bis Jahresende ca. 1,0 bis 1,5 Mio. EUR fehlende und nicht kompensierbare Umsatzerlöse zur Folge. Der gemäß § 27 Absatz 11 Verkehrsvertrag durch das Land zu tragende Anteil von 50% der Mindererlöse ist hierbei bereits berücksichtigt.

Den derzeit identifizierten Umsatzrückgängen stehen jedoch auch höhere Kosten gegenüber. So entsteht beispielsweise zusätzlicher Aufwand für das Entzerren von Schichtlagen im Werkstattbereich, zusätzliche hygienische Vorsorgemaßnahmen für Mitarbeiter und Fahrgäste sowie die Ausstattung der Mitarbeiter mit einer Vielzahl von zusätzlicher technischer Ausrüstung für die Gewährleistung bspw. von Homeoffice-Arbeitsplätzen.

Die Geschäftsleitung hat bereits erhebliche Maßnahmen ergriffen, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie für das Unternehmen und für die Mitarbeiter soweit wie möglich zu lindern. Mit dem Betriebsrat hat man sich dahin gehend verständigt, dass zum 31.03.2020 keine Überstunden ausgezahlt werden, um diese als Freizeitausgleich gewähren zu können. Ebenso wurde am 23.03.2020 eine Betriebsvereinbarung geschlossen, die einerseits Kurzarbeit ermöglicht, andererseits Mitarbeitern eine Aufstockung auf 80% des letzten Nettoentgeltes garantiert. Für die Abteilung Gastronomie wird Ende April/ Anfang Mai 2020 nach derzeitiger Lage für einen Teil der Mitarbeiter Kurzarbeit Anwendung finden müssen. Zusätzlich bemüht sich das Unternehmen derzeit, Mitarbeiter per Arbeitnehmerüberlassung in die Ernte und den Einzelhandel zu vermitteln.

Darüber hinaus werden mögliche Kosteneinsparungen durch Verschiebung von Instandhaltungs- und Investitionsvorhaben geprüft und bereits realisiert. Der kurzfristige Aufbau eines Abhol- und Lieferdienstes für gastronomische Leistungen aus dem Gleis 2 - das Mollirestaurant findet täglich mehr Zuspruch, so dass dadurch weiterhin 1,5 Arbeitskräfte beschäftigt werden können.

Die strategisch guten Entscheidungen vergangener Jahre und die damit einhergegangene gute wirtschaftliche Entwicklung in der Vergangenheit sichert heute in der zu bewältigenden Krise vorerst durch den Einsatz der bilanziellen und liquiden Rücklagen das wirtschaftliche Handeln im laufenden Jahr 2020. Nichtsdestotrotz werden, je nach Länge und Intensität der pandemieabhängigen Auswirkungen, Verhandlungen zur Übernahme weiterer, bereits o. g. beschriebener Mindereinnahmen aus dem gemeinwirtschaftlichen Bereich der Leistungen aus dem Verkehrsbereich im Auftrag des Landes M-V, mit der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH im Jahr 2020 notwendig sein.

4.2. Chancen

Eine Chance besteht bei der Verstärkung der Marketingstrategie auf eine leichte Erhöhung der Gesamtbeförderungsfälle. Corona bedingt wird diese Verstärkung jedoch voraussichtlich frühestens wieder 2021 eintreten. Die bundesweite Berichterstattung des Fahrzeugtauses der Lok 99 2331-9 nach Borkum im September 2019 sowie die geplanten Berichterstattungen vom Gegenbesuch des Wismarer Schienenbusses T1 im September 2020 sollen hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Vor Ausbruch der Pandemie gab es diesbezüglich schon sehr große Interessensbekundungen und konkrete Buchungsanfragen für die Sonderfahrten und -veranstaltungen.

5. Voraussichtliche Entwicklung / Prognosebericht

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 3 erwirtschaftet. Die Gesellschafterversammlung hat beschlossen, diesen zum weiteren Abbau der vorhandenen Verbindlichkeiten und zur Sicherung / Aufrechterhaltung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit durch eine starke Kapitaldecke in der Gesellschaft zu belassen. Ebenso werden diese Rücklagen in den Folgejahren für die Finanzierung der Folgen der Corona-Pandemie benötigt.



Solange keine wesentlichen verkehrlichen Änderungen eintreten und das mit dem Verkehrsvertrag vertraglich fixierte Leistungsvolumen durch die MBB erbracht werden kann, ist die mittel- und langfristige Entwicklung als stabil einzuschätzen.

Mit dem Wirtschaftsplan 2020 wurden für das Jubiläumsjahr 2020 zahlreiche Themen und Sachverhalte beschlossen, die nachfolgend dargestellt werden:

Für das Geschäftsjahr 2020 sind folgende Investitionsvorhaben geplant:

- ✓ Ersatzneubau Durchlassbauwerk km -0,399 Bahnhof Bad Doberan (266 T€),
- ✓ Schaffung eines Damen-Umkleide- und Damen-Nass-Bereiches sowie des notwendigen Anbaus im Lokschuppen Kühlungsborn West (141 T€),
- ✓ Erweiterung der Fahrzeughalle Bad Doberan (650 T€),
- ✓ Erneuerung Schienenfahrweg und Signaltechnik - in mehreren Abschnitten (776 T€) und
- ✓ Realisierung 2. und 3. Bauabschnitt des Anbaus der Wagenhalle Kühlungsborn West - Betriebsratsraum, Archiv, Versammlungsraum - (220 T€).

Größere Instandhaltungsmaßnahmen müssen an folgenden Anlagen in 2020 vorgenommen werden:

- ✓ Sanierung Sozialbereich Lokschuppen Kühlungsborn West,
- ✓ Sanierung Innenbereich und Umnutzung der alten Werkstatt Bad Doberan und
- ✓ Schienenschleifen im Gesamtnetz der MBB.

Im Bereich des rollenden Materials werden im Jahr 2020 zu den bereits 2019 begonnen Untersuchungen nach § 32 ESSO ein weiterer Reisezugwagen sowie zwei Traditionswagen einer turnusmäßigen Untersuchung unterzogen. Außerdem erfolgt die Untersuchung nach § 33 ESSO der Dampflok 99 2324-0. Im Frühjahr 2020 beginnt die Untersuchung nach §§ 32, 33 ESSO der Dampflokomotive 99 2331-9, die planmäßig bereits zur Festwoche 25 Jahre Molli GmbH wieder in Dienst stehen soll.

Aufgrund der Angleichung an die Branche steigen die Löhne 2020 um ca. 10,5 Prozent. Die im Bereich des Marketings traditionell stattfindenden Bahnhofsfeste in Kühlungsborn am 06.06.2020 und am 03. und 04.10.2020 müssen neu überdacht und an die neuen Gegebenheiten der Pandemie angepasst werden. Eine dieser Auswirkungen ist, dass das Kinderfest am 06.06.2020 abgesagt werden musste. Das bereits seit 2013 im Hochsommer angebotene und etablierte Sonderzugfahrtenprogramm, wird, soweit möglich, auch in 2020 fortgeführt. Aufgrund der hohen zu erwartenden Beförderungsnachfrage während der Zeit der Weihnachtsmärkte in Bad Doberan und Kühlungsborn sowie ab dem 28.12., wird der durch das Land M-V bestellte Zweistundentakt auf einen Einstundentakt verdichtet.

Darüber hinaus wird die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH 2020 ihr 25-jähriges Jubiläum der erfolgreichen Privatisierung zurück in die kommunale Hand begehen. Im Rahmen dieser Festwoche soll es erstmalig über ein komplettes Wochenende Bahnhofsfeste in Kühlungsborn und Bad Doberan geben. Als besonderes Highlight ist im Rahmen der Festwoche vom 26.09. bis 04.10.2020 der Gegenbesuch des Wismarer Triebwagens T1 der Borkumer Kleinbahn bei der MBB geplant, der vom 28.-30.09.2020 erstmalig zu einem Fünfzugbetrieb im Netz der MBB führen wird. Zu gegebener Zeit wird anhand der aktuellen Lage geprüft, ob eine Verschiebung der Festwoche auf das Jahr 2021 notwendig ist.

Für den Bereich der Gastronomie konnten in 2019 erhebliche Umsatzsteigerungen erzielt werden. Eine Anknüpfung an den wirtschaftlichen Erfolg des Jahres 2019 wird jedoch aufgrund der Pandemie erst wieder für das Jahr 2021/22 erwartet.

Trotz unterstützender Marketingmaßnahmen im Berichtsjahr die Zahl der Beförderungsfälle annähernd auf das Niveau von ca. 520.000 Fahrgäste des Jahres 2019 zu bringen, sind bereits aus heutiger Sicht aufgrund der bis dato umgesetzten politischen und behördlichen Restriktionen in 2020 nicht zu erreichen. Aufgrund der sich weiter entwickelnden Pandemie werden die wirtschaftlichen Folgen für das Unternehmen gravierend sein. Wesentliches finanzielles Risiko wurde im Punkt 4. Dieses Lageberichtes bereits dargestellt. Insbesondere die Investitions- und Instandhaltungsvorhaben sind einer vorrangigen Liquiditätssicherung und Zahlungsfähigkeit anzupassen. Die Geschäftsleitung betrachtet alle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Liquiditätssicherung bereits weit bis ins Jahr 2021 hinein. Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind bereits für alle Verkehrsunternehmen der Ausgleich von Mindererlösen in Prüfung. Aufgrund der hohen Dynamik



der Pandemie, dem 14-tägigen Rhythmus politischer Entscheidungen sind derzeit weitere Aussagen, als sie in Punkt 4. getätigt wurden, nicht möglich.

Die gegenwärtige und auch die zukünftige Unternehmenspolitik ist darauf ausgerichtet, die personelle, finanzielle und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wieder zu stabilisieren. Außerdem ist die materiell - technische Basis immer wieder den jeweiligen Erfordernissen so anzupassen, dass die Verkehrsleistung sicher, in hoher Qualität erbracht und als positives Erlebnis wahrgenommen wird.

Bad Doberan, 5. Mai 2020
Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH

Michael Mißlitz



7 Eigenbetrieb KommunalService Kühlungsborn

Rechtsform:	Eigenbetrieb
Firma/Bezeichnung	KommunalService Kühlungsborn
Sitz:	Ostseebad Kühlungsborn
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	Ostseeallee 20 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/823-0 Fax: 038293/823-333 www: www.stadt-kuehlungsborn.de E-Mail: bauhof@yahoo.de
Handelsregister:	Amtsgericht Rostock – HRA 2245
Letzter Eintrag ins Handelsregister:	22. November 2017
Satzung:	Eigenbetriebssatzung vom 20. Juli 2017
Gegenstand des Eigenbetriebs:	Gegenstand des Eigenbetriebes ist die Bereitstellung, Verwaltung und Unterhaltung von öffentlichen Einrichtungen, die Kur- und Erholungszwecken dienen sowie die Unterhaltung des städtischen Vermögens abzusichern und Leistungen für Dritte zu erbringen. Der Eigenbetrieb kann alle seinem Betriebszweck fördernde Geschäfte betreiben.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	Es wurde kein Stammkapital in der Betriebsatzung festgesetzt
Gesellschafter:	Stadt Ostseebad Kühlungsborn (100 %)
Eigenbetriebsleitung:	nicht bestellt, Betriebsleitung obliegt dem Bürgermeister Herr Rüdiger Kozyan
Abwesenheitsvertretung:	Stellvertreter des Bürgermeisters Herr Dirk Lahser und Frau Peggy Westphal
Betriebsausschuss:	Betriebsausschuss ist der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Herr Rüdiger Kozyan Herr Andreas Bartelmann (bis 27.06.2019) Herr Wolfgang Stange (bis 27.06.2019) Herr Knut Wiek (bis 27.06.2019) Herr Uwe Wiek (bis 27.06.2019) Frau Annelie Schmidt (ab 27.06.2019) Herr Christian Mothes (ab 27.06.2019) Herr Dr. Peter Menzel (ab 27.06.2019) Herr Dr. Wolfgang Kraatz (ab 27.06.2019) Herr Lars Zacher Herr Uwe Ziesig



	Herr Frank Langguth Herr Stefan Sorge
Abschlussprüfer:	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Gievitzer Straße 99 17192 Waren (Müritz)
Erfüllung des öffentlichen Zwecks:	Die Kommunalservice Kühlungsborn besitzt, verwaltet und unterhält die für ein Fremdenverkehrswesen notwendigen Immobilien.
Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M-V:	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:	Im Geschäftsjahr 2019 erhielt der Eigenbetrieb einen Zuschuss zur teilweisen Deckung des Aufwandes aus dem Fremdenverkehr in Höhe von TEUR 100,0. Der im Geschäftsjahr im Eigenbetrieb erwirtschaftete Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 135,4 wirkt sich negativ auf das Eigenkapital des Sondervermögens, welches spiegelbildlich im Haushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn abgebildet wird, aus.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

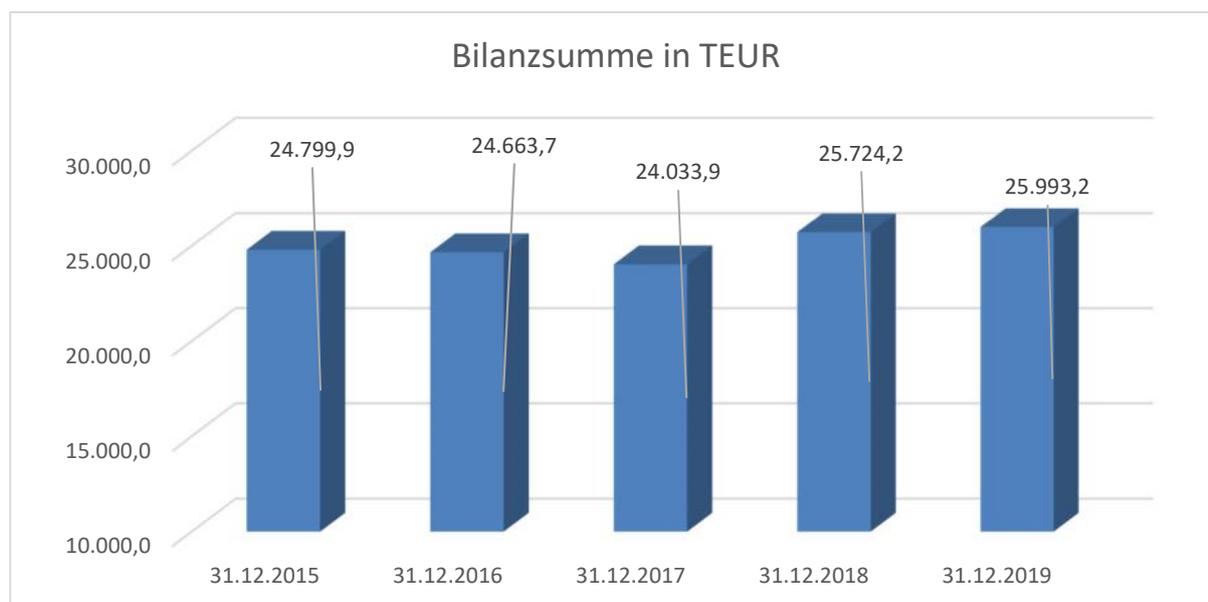
Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,8	9,7	-2,0
Sachanlagen	23.694,3	23.580,2	114,1
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	158,2	140,5	17,7
Forderungen an die Gemeinde	86,9	125,7	-38,8
Sonstige Vermögensgegenstände	9,7	141,5	-131,8
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.033,4	1.613,5	419,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	113,0	-110,1
Bilanzsumme:	25.993,2	25.724,2	269,0

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Rücklagen			
Kapitalrücklagen	11.399,0	11.399,0	0,0
Zweckgebundene Rücklagen	351,9	331,2	20,7
Bilanzgewinn	358,1	514,2	-156,1
Sonderposten			
Sonderposten zum Anlagevermögen	12.526,0	11.867,5	658,5
Sonderposten mit Rücklageanteil	32,7	34,1	-1,4
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	154,5	299,1	-144,6
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	310,9	-310,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130,9	128,1	2,8
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	1.002,3	772,9	229,4
Sonstige Verbindlichkeiten	37,6	67,2	-29,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	0,3
Bilanzsumme:	25.993,2	25.724,2	269,0



Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

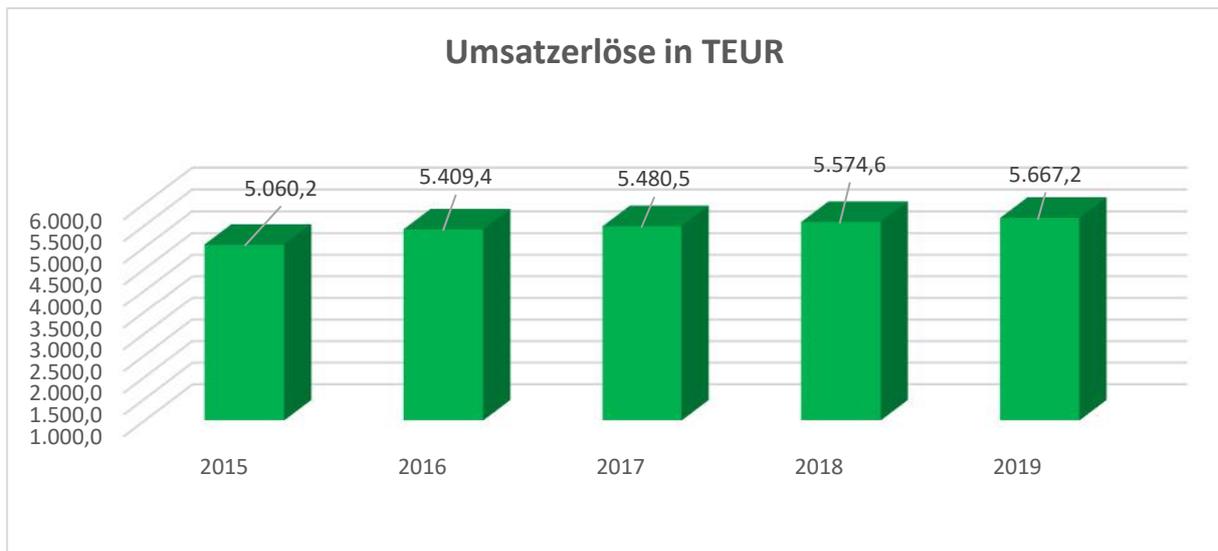


Gewinn- und Verlustrechnung 2019

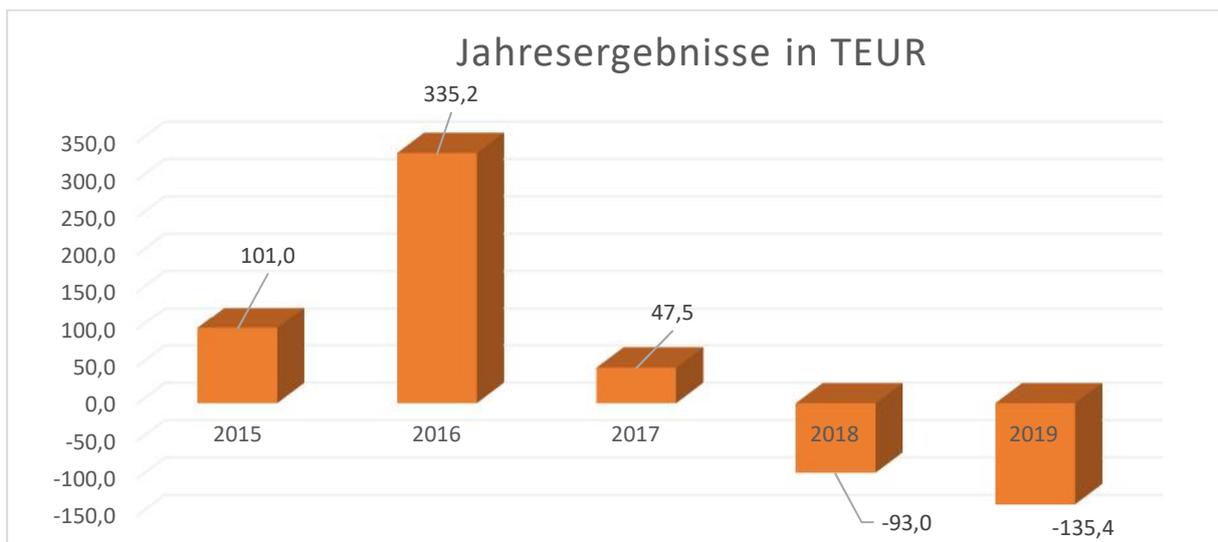
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.667,2	5.574,6	92,6
Sonstige betriebliche Erträge	31,4	68,0	-36,7
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	334,0	364,5	-30,4
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	2.554,4	2.539,9	14,5
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.221,9	1.247,6	-25,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	303,9	301,4	2,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	1.110,6	1.002,2	108,5
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 3 - 6 EigVO M-V	567,3	546,6	20,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	842,7	796,8	45,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15,0	12,0	3,0
Ergebnis nach Steuern	-116,7	-75,0	-41,8
Sonstige Steuern	18,6	18,1	0,6
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-135,4	-93,0	-42,4
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen	20,7	20,7	0,0
Vortrag auf neue Rechnung	514,2	627,9	-113,7
Bilanzgewinn	358,1	514,2	-156,1



Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum



Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	90,1	88,6
Personalaufwandsquote in % (Gesamtleistung abzgl. Zuschuss Gemeinde)	27,7	28,5
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	594,4	264,6
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	662,0	329,5
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	662,0	329,4
Operativer Cash-Flow in TEUR	552	623



Verkürzter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Tourismus in Mecklenburg – Vorpommern hat sich zu einem unverzichtbaren Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die Strände der ostdeutschen Ostseeküste waren auch in 2019 ein beliebtes Reiseziel. Zwar waren im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr mehr Gästeankünfte zu verzeichnen, dennoch ist die Anzahl der Übernachtungen und somit die Verweildauer im Ostseebad Kühlungsborn deutlich zurück gegangen.

Die Entwicklung in den einzelnen Monaten ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Monat	Gästeankünfte		Unterschied	Übernachtungen		Unterschied
	2019	2018		2019	2018	
Januar	13.437	14.885	-1.448	58.699	66.284	-7.585
Februar	21.439	22.745	-1.306	87.440	97.551	-10.111
März	27.210	34.815	-7.605	114.175	185.188	-71.013
April	39.780	30.885	8.895	192.239	131.876	60.363
Mai	44.533	52.887	-8.354	224.796	269.807	-45.011
Juni	62.680	49.851	12.829	327.799	308.443	19.356
Juli	67.894	67.204	690	430.089	466.271	-36.182
August	65.305	54.801	10.504	367.340	339.705	27.635
September	52.696	48.176	4.520	271.986	262.627	9.359
Oktober	55.606	42.912	12.694	246.167	193.016	53.151
November	25.929	21.096	4.833	86.555	89.258	-2.703
Dezember	27.336	23.016	4.320	106.050	113.242	-7.192
Gesamt:	503.845	463.273	40.572	2.513.335	2.523.268	-9.933

Bei einem Minus der Übernachtungen von 24.843 in der Hauptsaison und einem Plus der Übernachtungen von 14.910 in der Nebensaison gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergibt sich insgesamt ein Rückgang der Übernachtungszahlen von 9.933. Dennoch liegen die Erträge aus der Kurabgabe mit TEUR 3.358 in 2019 um TEUR 128 über dem Vorjahresniveau von TEUR 3.230. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass einige Beherbergungsbetriebe bzw. Gastgeber die Kurabgabe nicht rechtzeitig abrechnen und es daher zu einer periodenübergreifenden Verschiebung kommt.

Die durchschnittliche Verweildauer lag auch im Geschäftsjahr 2019 bei fünf Tagen pro Gast (Vorjahr: fünf Tage pro Gast). Auch im Jahr 2019 wurde die Stadt Ostseebad Kühlungsborn von ausländischen Gästen besucht. Gemessen am Gesamtgästaufkommen spielt diese Gruppe mit 2.721 Gästen (Vorjahr: 3.597 Gästen) aber eine untergeordnete Rolle.

Der Trend nach Kurzreisen bleibt auch im Jahr 2019 bestehen. Die Auslastung der Betten ist um 0,7 %-Punkte mit 38,2 % (Vorjahr: 38,9 %) marginal gesunken.

Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 135.368,67 (Vorjahr: EUR 93.013,92). Geplant wurde mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 881,9 damit liegt das tatsächlich erzielte Ergebnis mit TEUR 746,5 über den ursprünglichen Planungen.



Ergebniskomponenten und (Entwicklung der Umsatzerlöse)

Wesentliche Ergebniskomponenten sind die Umsätze aus der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe, aus der Vergütung für Leistungen des Bauhofes sowie Mieten, Pachten und Erbbauzinsen. Darüber hinaus werden Strandkorb- und Bootslichegebühren sowie sonstige Umsatzerlöse erzielt. Die Umsätze strukturieren sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2019		2018	Veränderung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kurabgabe		3.358.176,93	3.230.010,03	128.166,90
Fremdenverkehrsabgabe		695.968,26	668.047,36	27.920,90
Zuschuss der Gemeinde Fremdenverkehr		100.000,00	200.000,00	-100.000,00
Bauhofleistungen		726.339,50	679.849,00	46.490,50
Strandkorbgebühren		108.868,06	108.992,33	-124,27
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen		504.462,81	479.451,16	25.011,65
Nutzungsgebühren, Betriebskostenerstattungen		102.415,05	143.126,18	-40.711,13
Instandhaltungsrücklage Bootshafen		20.700,00	20.700,00	0
Projektkostenzuschuss vom Land (Onleihe)		10.000,00	0	10.000,00
Bootslichegebühren		6.252,82	8.485,34	-2.232,52
Stromeinspeisung Photovoltaikanlage		8.149,83	8.027,45	122,38
Sonstige Umsatzerlöse				
Laufendes Jahr	12.500,00		12.500,00	0
(periodenfremd)	13.324,19	25.824,19	15.408,52	-2.084,33
Summen:	25.824,19	5.667.157,45	5.574.597,37	82.560,08

Sonstige betriebliche Erträge wurden i. H. v. TEUR 31,0 (Vorjahr: TEUR 68,0) erzielt. Sie strukturieren sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2019	2018	Veränderung
	EUR	EUR	EUR
Versicherungsentschädigungen	4.887,13	65.875,00	-60.987,87
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	15.701,35	0	15.701,35
Erträge aus der Auflösung des Sonderposten mit Rücklageanteil	1.424,00	1.418,00	6
Erträge aus Abgängen von Anlagevermögen	9.321,70	734	8.587,70
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0	0	0
Sonstige Erträge	30,5	21	9,5
Summen:	31.364,68	68.048,00	-36.683,32

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen durch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen infolge der geringeren Inanspruchnahme der im Vorjahr zurückgestellten Beträge und durch Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens geprägt.

Liquidität

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Die mit der laufenden Geschäftstätigkeit entstandenen Aufwendungen, Investitionen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen konnten im Geschäftsjahr 2019 aus den vorhandenen Mitteln und der kurzfristigen Inanspruchnahme städtischer Mittel - in Form zweier "innerer Darlehen" - gedeckt werden. Die "inneren Darlehen" waren am Jahresende vollständig zurückgezahlt.

Zum Bilanzstichtag waren auf Bankkonten täglich fällige liquide Mittel von TEUR 2.034 sowie kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 156 als auch kurzfristige Forderungen an die



Gemeinde in Höhe von TEUR 86 vorhanden. Demgegenüber betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 131. Sonstige Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 26.

Die Finanzlage des Eigenbetriebs ergibt sich aus nachfolgender, verkürzt dargestellter Kapitalflussrechnung:

	2019	2018
	TEUR	
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	523	602
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.262	-2.515
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.159	2.007
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	420	94
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.614	1.520
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.034	1.614

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 523 erzielt. Im Rahmen der Investitionstätigkeit sind TEUR 1.271 abgeflossen und TEUR 9 zugeflossen. Dies ergibt per Saldo einen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.262. Dieser Mittelabfluss konnte der Summe des Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und des Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 1.162) vollständig kompensiert bzw. um TEUR 420 überkompensiert werden. In der Folge hat sich der zum Bilanzstichtag ausgewiesene Finanzmittelfonds letztendlich um TEUR 420 auf TEUR 2.034 (Vorjahr TEUR 1.614) erhöht.

Kapitalausstattung und Entwicklung des Eigenkapitals

Infolge des erzielten Jahresfehlbetrages hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2019 rückläufig entwickelt und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 12.244,6 (Vorjahr: TEUR 12.244,6). Es setzt sich aus den allgemeinen Rücklagen i. H. v. TEUR 11.399,0, den zweckgebundenen Rücklagen i. H. v. TEUR 351,9 und dem Bilanzgewinn i. H. v. TEUR 382,0 zusammen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Entwicklung Eigenkapital	01.01.2019	Umbuchung	Zugang	Abgang	31.12.2019
	EUR				
Rücklagen					
Allgemeine Rücklagen	11.399.003,48	0	0	0	11.399.003,48
Zweckgebundene Rücklagen	331.200,00	0	20.700,00	0	351.900,00
Bilanzgewinn	514.189,17	0	0	-156.068,67	358.120,50
	12.244.392,65	0	20.700,00	-156.068,67	12.109.023,98

Aufgrund vertraglicher Grundlage wurde dem Posten „Zweckgebundene Rücklagen“ ein Betrag in Höhe von EUR 20.700,00 zugeführt. Der Bilanzgewinn hat sich aufgrund des in 2019 erzielten negativen Ergebnisses reduziert.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Sauberkeit des Ortes, der Strand sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung sowie der Ausbau von touristischen Attraktionen gehören zu den tragenden Säulen des Ostseebades Kühlungsborn.

Nach wie vor wird die Erhöhung der Qualität in der Gästebetreuung sowie im kulturellen und touristischen Angebot in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn angestrebt.

Imagebildende Maßnahmen gehen vor allem dahin, von Gästeempfehlungen zu profitieren und weitere touristische Alleinstellungsmerkmale (u. a. saisonverlängernde Maßnahmen) zu schaffen.



Lage zum Bilanzstichtag

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag mit einer Eigenkapitalausstattung gemäß EigVO M-V (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten für Investitionszuschüsse berichtigten Bilanzsumme) von 90,1 % (Vorjahr: 88,6 %) stabil dar. Die Eigenkapitalquote liegt damit deutlich oberhalb der laut VV zur EigVO M-V empfohlenen Richtgröße von mindestens 30 %. Die dem gegenüberstehenden Rückstellungen und Verbindlichkeiten (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde) sind im Wesentlichen kurzfristig und können in voller Höhe aus sofort verfügbaren finanziellen Mitteln gedeckt werden. Der Anteil der liquiden Mittel und kurzfristig liquidierbaren Forderungen am Gesamtkapital beträgt 8,8 %.

Risiko- und Chancenbericht

Risiken

Demografische, sozialstrukturelle und soziokulturelle Entwicklungen führen seit jeher zu Veränderungen in der touristischen Nachfrage und erheblichen Anpassungserfordernissen für die Leistungserbringer im Tourismus. Diese ständigen Herausforderungen spitzen sich erheblich zu und erweitern sich ständig. Speziell sind folgende Risiken zu nennen:

- Z Entwicklung des Urlaubsverhaltens der Bevölkerung (In- und Ausland)
- Z Konkurrenz zu anderen Badeorten bzw. Urlaubsregionen
- Z Witterungsverhältnisse, Klimaveränderungen
- Z Bestehende Verunsicherung hinsichtlich stabiler Lebensverhältnisse

Die Risiken zu Toret eins und vier bestehen für alle Erholungsorte und sind daher nicht beeinflussbar. Dem Risiko zu Toret zwei wird mit einem ständig erweiterten Angebot (siehe Darstellung unter Chancen) begegnet. Das Risiko unter Toret drei ist nur partiell beeinflussbar. Dem Risiko soll durch die Schaffung zusätzlicher Indoor-Möglichkeiten begegnet werden.

Ein weiteres erhebliches Risiko stellt die Unsicherheit der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie und den damit verbundenen politischen auf den Eigenbetrieb wirkenden restriktiven Vorgaben und behördlichen Beschlüssen. Als ein Unternehmen dar. Als ein Unternehmen, dass im wesentlichen Umsätze aus dem touristischen Verkehr in Form von Kur- und Fremdenverkehrsabgaben generiert, ist es ebenfalls mittelbar von der Schließung der gastronomischen Einrichtungen betroffen. Letzteres wirkt sich negativ auf die Erträge / Einzahlungen aus Pacht- und Mietverträgen aus.

Diesem Liquiditätsrisiko wird durch Kosteneinsparungen und durch die Verschiebung von Instandhaltungs- und Investitionsvorhaben begegnet.

Chancen

Das Ostseebad Kühlungsborn ist ein komfortables Ostseebad, das gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Die Resonanz zahlreicher Gäste im Haus des Gastes (Haus „Laetitia“) spiegelt eine hohe Zufriedenheit mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wider. Immer wieder werden die Sauberkeit, die gute Entwicklung, die gute Infrastruktur und das Veranstaltungsangebot des Ortes gelobt. Hinzu kommen die zahlreichen Toiletten und die Sauberkeit des Strandes.

Die Zielgruppe der potentiellen Gäste siedelt sich zwischen einer Altersgruppe von 20 und 60 Jahren an. Für die Ferienmonate Juni, Juli und August ist Kühlungsborn ein beliebter Ort für Familien. Chancen bestehen in speziellen Angeboten bzw. Angebotspaketen wie Wellness und Aktivurlaub, Reiten, Golfen und Fahrradtourismus. Besondere Chancen für eine Verlängerung der Saison bieten die „Kühlungsborner Gourmettage“, die Kühlungsborner Winter-Cocktailnacht, das Stammgastwochenende und auch die geplante Winterillumination. Auch die Silvesterveranstaltung im Ostseebad hat sich zu einem Besuchermagnet entwickelt.



Chancen bestehen weiterhin in der Schaffung von Indoor-Freizeitmöglichkeiten. Speziell ist hier der geplante Bau einer Schwimmhalle zu nennen.

Risikomanagementziele und -methoden

Risikomanagement und Controlling zielen auf Risikofrüherkennung und rechtzeitiges Gegensteuern ab. Das betriebswirtschaftliche Ergebnis und die liquiden Mittel werden fortlaufend überwacht und die Auswertungen analysiert.

Aus der Gäste- und Übernachtungsstatistik, den bestehenden Pachtverträgen können die erwarteten Erträge relativ genau prognostiziert und den bekannten bzw. geplanten Aufwendungen gegenübergestellt werden. Bei Unterdeckung würden sofort Maßnahmen eingeleitet werden.

Prognosebericht

Die Geschäftsentwicklung wird voraussichtlich erheblich durch die negativen Effekte aus den Auswirkungen des Coronavirus beeinflusst werden, die noch nicht abschließend quantifiziert werden können. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs geht entsprechend davon aus, dass im Geschäftsjahr 2020 umfangreichere Finanzierungsmaßnahmen erforderlich sein werden und die operative Ergebnisentwicklung deutlich rückläufig sein wird. Die ursprünglichen Planungen für das Wirtschaftsjahr 2020 und die Folgejahre müssen angepasst und überarbeitet werden. Daher wird sich für das Wirtschaftsjahr 2020 ein Nachtragswirtschaftsplan erforderlich machen.

Voraussichtliche Entwicklung der Ertragslage

Der Eigenbetrieb erzielt seine Erträge zum überwiegenden Teil aus der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe, aus den Leistungen des Bauhofes sowie aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen. Wobei die Höhe der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe im Wesentlichen von der touristischen Entwicklung im Ostseebad Kühlungsborn abhängt. Die Entgelte aus der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit werden kontinuierlich überprüft und entsprechend der Entwicklung im Ostseebad Kühlungsborn angepasst.

Infolge der Corona-Pandemie sind für das Wirtschaftsjahr 2020 Ertragseinbrüche bei der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe als auch bei den anderen Erträgen zu verzeichnen. Für das Jahr 2020 wird daher mit einem rückläufigen Umsatz bei zumindest gleichbleibenden Aufwendungen, vor allem im Personalaufwand, gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Für die Folgejahre kann sich dieses Szenario verstetigen.

Voraussichtliche Entwicklung der Vermögenslage

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 sind Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen i. H. v. TEUR 1.846 veranschlagt, die jedoch aufgrund der Corona-Pandemie nicht vollständig umgesetzt bzw. realisiert werden können. Die mittelfristige Vorausschau sieht für die Folgejahre bis zum Jahr 2023 Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen von durchschnittlich TEUR 1.137 vor. Auch hier müssen die Ansätze über den Nachtragswirtschaftsplan angepasst werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Finanzlage

Infolge der oben beschriebenen Ertragseinbrüche wird sich die Finanzlage des Eigenbetriebes zumindest in den Jahren 2020 und 2021 verschlechtern. Bei einer vorrangigen Liquiditätssicherung und Zahlungsfähigkeit sind die Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Zusammenfassende Prognose

Aufgrund der noch anhaltenden Pandemie werden die Folgen für den Eigenbetrieb erheblich sein. Dennoch kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass sich die Vermögenslage des Eigenbetriebs stabil entwickeln



wird. Die Ertragslage und die Finanzlage, konkret die Liquiditätslage, werden sich voraussichtlich rückläufig entwickeln.

Die Prognosen basieren auf Ertrags-, Liquiditäts- und Investitionsplanungen, die im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes zusammenfassend dargestellt wurden. Diese beruhen auf Erfahrungswerten, Berechnungen, vorsichtigen Schätzungen und auf bisherigen Entwicklungen abgeleiteten Prognosen.

Ostseebad Kühlungsborn, 14. September 2020

Rüdiger Kozian
Eigenbetriebsleiter
Bürgermeister



8 Zweckverband „Kühlung“

Rechtsform/Rechtsnatur:	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
Firma/Bezeichnung/Name:	Zweckverband KÜHLUNG Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
Sitz:	Bad Doberan
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	Kammerhof 4 18209 Bad Doberan Tel: 038203/713-0 Fax: 038203/713-10 www: www.zvk-dbr.de E-Mail: service@zvk-dbr.de
Handelsregister:	Amtsgericht Rostock – HRA 2481 (Betrieb gewerblicher Art Trinkwasserversorgung)
Verbandssatzung:	vom 27. Mai 2010 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 30. Juli 2019
Aufgabe des Zweckverbandes:	<p>Der Zweckverband übernimmt gemäß § 3 Abs. 1 Buchst. a) der Verbandssatzung die ihm durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen übertragene Aufgaben der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung seiner in Anlage A der Verbandssatzung genannten Mitglieder. Hierfür übt er das Satzungsrechts aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Buchst. b) der Verbandssatzung übernimmt er die ihm durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen übertragene Aufgabe der Errichtung und Fortführung eine Geografischen Informationssystems (GIS) für seine in der Anlage B der Verbandssatzung genannten Mitglieder.</p> <p>Gemäß § 13 Abs.1 der Verbandssatzung dienen zur Deckung der Aufwendungen des ZVK für die in § 3 Abs.1 Buchst. a) der Verbandssatzung genannten Aufgaben die Gebühren, Beiträge und sonstigen Einnahmen des Verbandes, die dem Kostendeckungsprinzip entsprechen sollen. Zur Deckung des Finanzbedarfes für die Erfüllung der in § 3 Abs. 1 Buchst. b) genannte Aufgabe erhebt der Zweckverband gemäß § 13 Abs. 2 von den in der Anlage B genannten Mitgliedern eine Umlage.</p>
Dauer:	unbestimmt
Unternehmensbeteiligungen:	Der Zweckverband ist mit EUR 3.000 (7,3 %) am Stammkapital der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Rostock, beteiligt.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	EUR 1.000.000,00, jeweils EUR 500.000 für die Bereiche Wasser und Abwasser



Verbandsmitglieder:

Teil A

Stadt Bad Doberan
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadt Neubukow
Stadt Kröpelin
Stadt Ostseebad Rerik
Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen
Gemeinde Alt Bukow
Gemeinde Bartenshagen-Parkentin
Gemeinde Bastorf
Gemeinde Biendorf
Gemeinde Börgerende-Rethwisch
Gemeinde Hohenfelde
Gemeinde Bröbberow
Gemeinde Carinerland
Gemeinde Ostseebad Nienhagen
Gemeinde Am Salzhaff
Gemeinde Reddelich
Gemeinde Retschow
Gemeinde Satow
Gemeinde Steffenshagen
Gemeinde Wittenbeck
Stadt Schwaan
Gemeinde Benitz
Gemeinde Kassow
Gemeinde Rukieten
Gemeinde Vorbeck
Gemeinde Wiendorf

Teil B

Amt Bad Doberan-Land
Amt Neubukow-Salzhaff
Stadt Bad Doberan
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadt Neubukow
Stadt Kröpelin

Geschäftsführer:

Herr Frank Lehmann, Bad Doberan

Verbandsvorsteher:

Herr Roland Dethloff, Bürgermeister der Stadt Neubukow

Verbandsversammlung:

Ein Aufsichtsrat ist gemäß Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.

Abschlussprüfer:

PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Lübecker Straße 32
19055 Rostock

**Kapitalzuführungen und -entnahmen
durch die Gemeinde:**

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



Auswirkungen

auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft: Die Geschäftstätigkeit des Zweckverbandes hatte in 2019 keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

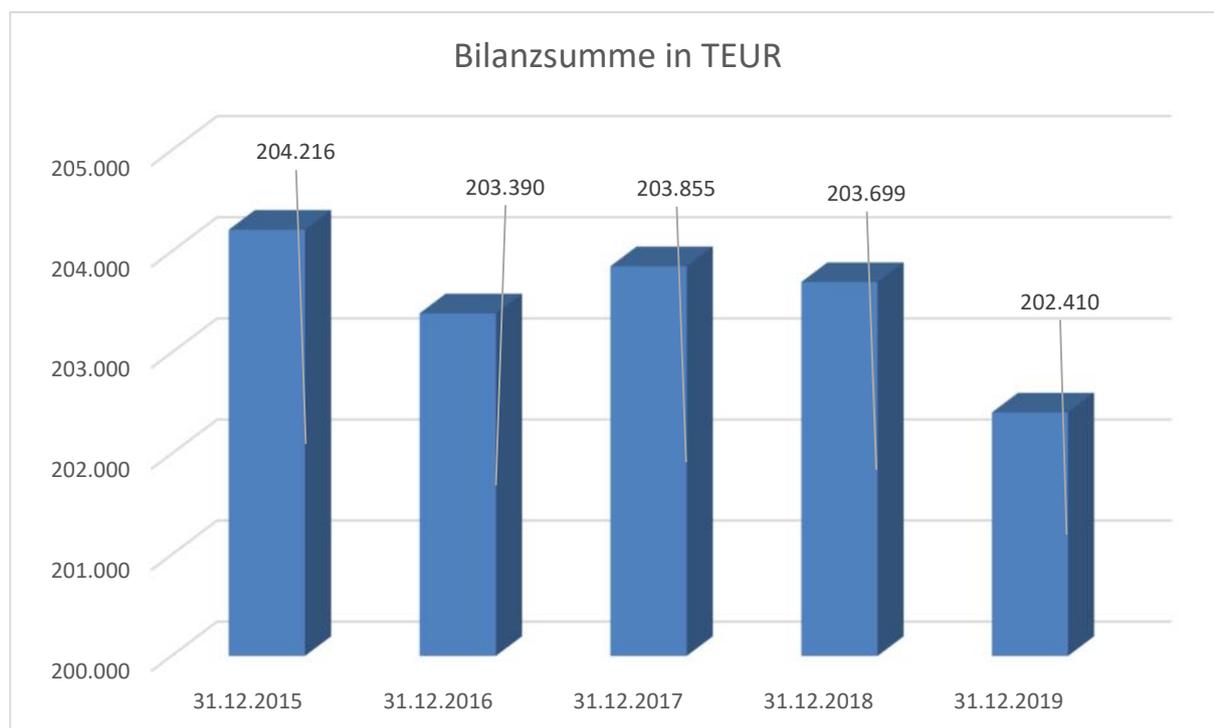
Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	209	258	-49
Sachanlagen	175.578	175.716	-138
Finanzanlagen	16.787	20.085	-3.298
Umlaufvermögen			
Vorräte	49	19	30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.653	1.951	702
Forderungen an die Gemeinden	768	115	653
Sonstige Vermögensgegenstände	534	759	-225
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.684	4.774	910
Rechnungsabgrenzungsposten	146	22	124
Bilanzsumme:	202.410	203.699	-1.289

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Rücklagen			0
allgemeine Rücklage	19.055	19.055	0
Gewinnrücklage	43.233	38.438	4.795
Jahresüberschuss	2.436	4.795	-2.359
Sonderposten			0
Sonderposten zum Anlagevermögen	32.167	33.816	-1.649
verrechnete Abwasserabgabe	1.887	1.934	-47
Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	51.266	50.948	318
Rückstellungen			0
Steuerrückstellungen	106	15	91
Sonstige Rückstellungen	1.565	1.389	176
Verbindlichkeiten			0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.702	50.159	-2.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.030	1.042	-12
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	24	17	7
Sonstige Verbindlichkeiten	797	949	-152
Rechnungsabgrenzungsposten	141	142	-1
Bilanzsumme:	202.410	203.699	-1.289



Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

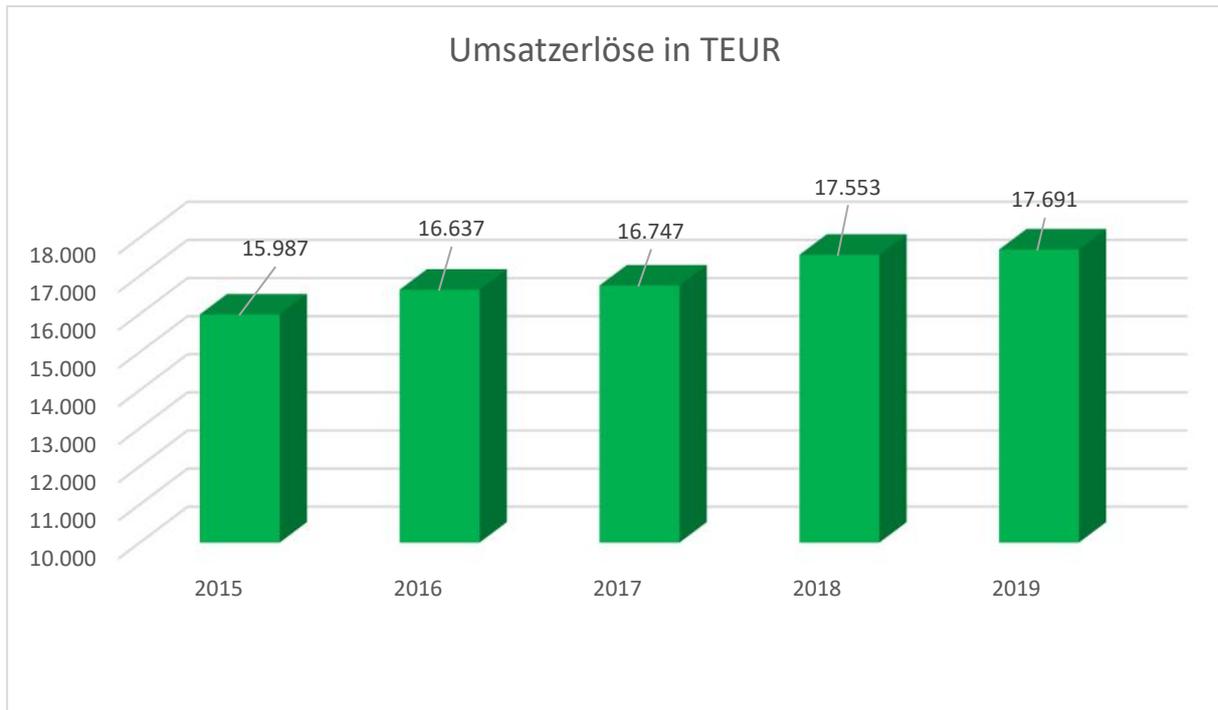


Gewinn- und Verlustrechnung 2019

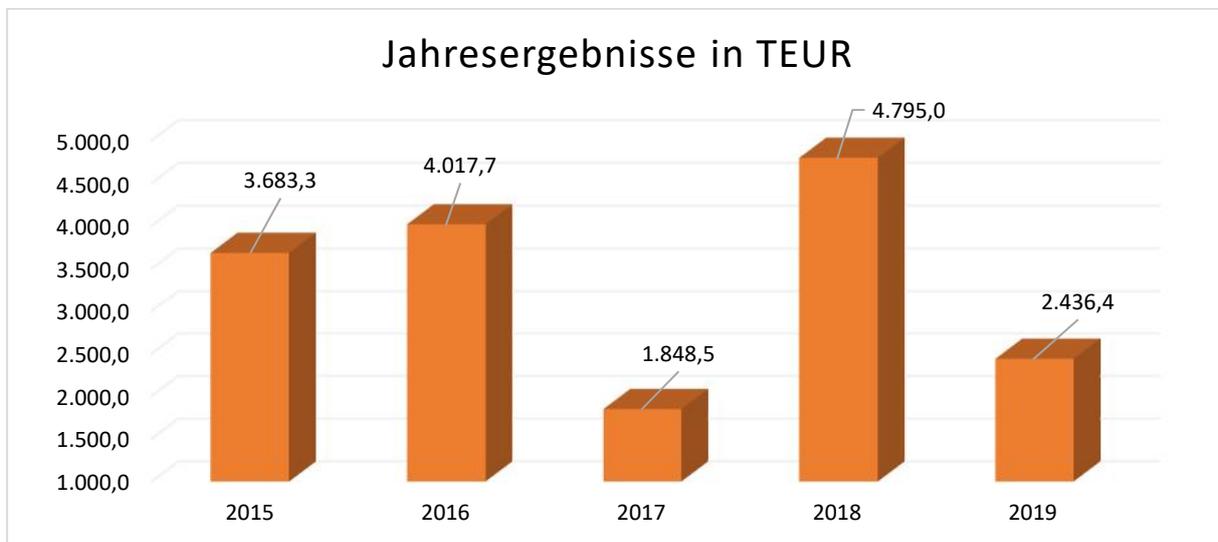
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	17.691	17.553	138
andere aktivierte Eigenleistungen	119	124	-5
Sonstige betriebliche Erträge	208	1.650	-1.442
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	1.274	1.300	-26
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	4.238	3.453	785
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.888	3.829	59
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	930	895	35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	6.806	6.624	182
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4 - 6 EigVO M-V	3.856	4.157	-301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	571	658	-87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	251	289	-38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.826	1.890	-64
Steuern vom Einkommen und Ertrag	137	313	-176
Ergebnis nach Steuern	2.452	4.810	-2.358
Sonstige Steuern	16	15	1
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.436	4.795	-2.359



Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum





Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	72,5	71,5
Fremdkapitalquote in %	27,5	28,5
Personalaufwandsquote in %	27,2	26,9
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	95,0	78,6
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	158,2	125,3
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	159,0	125,6
Operativer Cash-Flow in TEUR	5.920	6.611



Verkürzter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsverlauf

Umsatzentwicklung

Der Zweckverband Kühlung erzielte im Geschäftsjahr 94 % seiner Erträge aus der Erhebung von Benutzungsgebühren:

		<u>Plan 2019</u>	<u>2019</u>	2018
Wasserförderung	Tm ³	3.600	3.864	3.882
Trinkwasserabgabe	Tm ³	3.450	3.677	3.704
Gebührenerlöse	TEUR	5.476	5.700	5.697
Schmutzwasserentsorgung ** (zentral und dezentral)	Tm ³	3.028	3.085	3.116
Gebührenerlöse	TEUR	9.179	9.287	9.309
Niederschlagswasserbeseitigung***	Tm ³	2.553	2.618	2.554
Gebührenerlöse	TEUR	2.049	2.100	1.873

*ohne Eigenbedarf **KKA-Fäkalschlammabfuhr = Schmutzwasser x 3,5 % ***mit Abflussbeiwert/Freimenge und ohne Umlage

Nach der außergewöhnlichen Mengen- und Erlössteigerung 2018 übertraf auch das Geschäftsjahr die Erwartungen und zeigt Ergebnisse, die für Trink- und Schmutzwasser gering unter den Vorjahreswerten (< 1 %) liegen bzw. diese erreichen Ursächlich hierfür waren die anhaltende Bautätigkeit, und damit der Zugang neuer Hausanschlüsse, sowie die sehr warmen und trockenen Wetterverhältnisse, die u.a. zu einer hohen Auslastungen in den touristischen Gebieten führten.

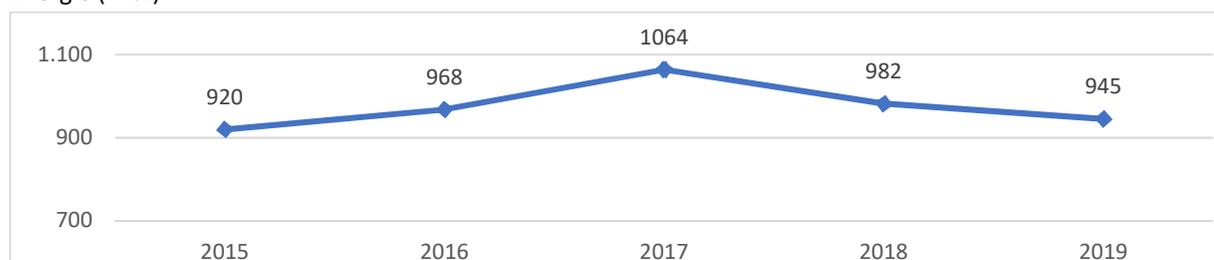
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist von der Versickerungs- und Abflussfähigkeit der Flächen abhängig. So steht der Zugang angeschlossener Flächen einem Abgang durch entsiegelte Maßnahmen gegenüber. 2019 wurden 2,5 % mehr Flächen angerechnet. Der Erlös aus Niederschlagswassergebühren stieg um 12 % gegenüber dem Vorjahr, was neben dem Flächenzugang der Erhöhung der Zusatzgebühr von 0,33 EUR/m² auf 0,38 EUR/m² zuzurechnen ist.

Aufwandsentwicklung

Die anlagenintensive Struktur des Verbandes ist mit hohen Fixkosten verbunden, die sich in einem Kapitalaufwand in Höhe von 44 % für Abschreibungen (ohne Auflösung der Sonderposten zum Anlagevermögen) und Zinsen widerspiegeln.

Weiter für die Branche wesentliche Kostenfaktoren haben sich wie folgt entwickelt:

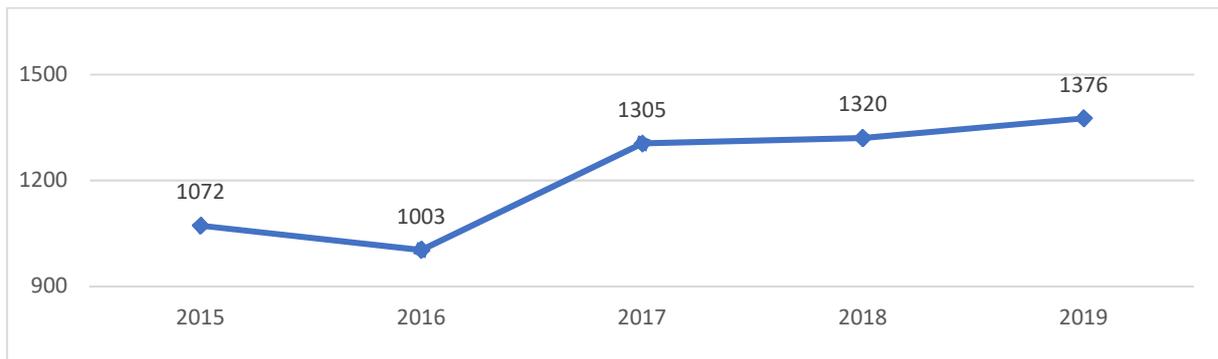
Energie (- 4%)



Der Energieverbrauch der Anlagen gegenüber dem Vorjahr ist mit Ausnahme der Abwasserpumpwerke als konstant zu bewerten. Durch den optimierenden Umbau einzelner Pumpwerke konnten für die Anlagengruppe 8 % (kWh) Strom eingespart werden.

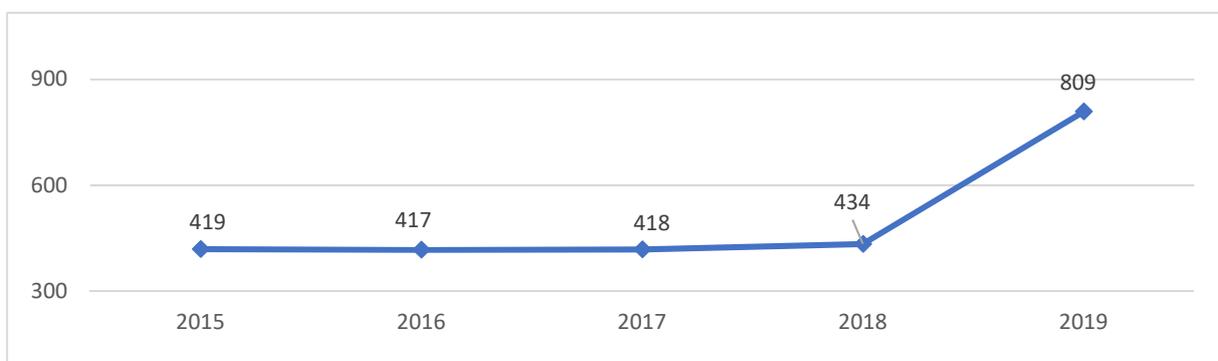


Instandhaltung / Reparatur (+ 4 %)



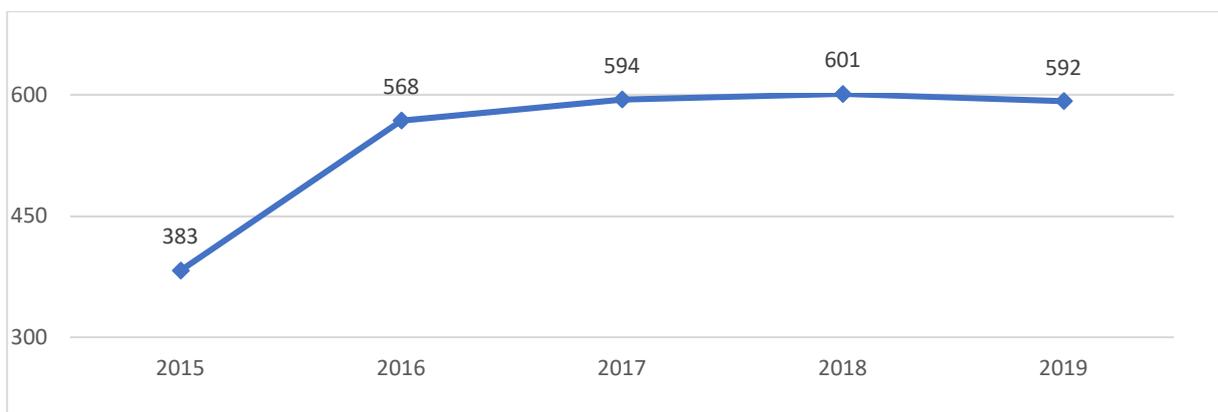
Der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit ist auf den Erhalt des Anlagevermögens gerichtet. Die Arbeiten werden in Eigenregie und als Fremdleistung ausgeführt.

Klärschlamm entsorgung (+ 86 %)



Mit dem gesetzlich bedingten Ausstieg aus der landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung muss der ZVK seine Schlämme zu 100 % der thermischen Verwertung zuführen. Die derzeitige hohe Nachfrage der Abwasserentsorger nach Verbrennungskapazitäten hat zu einer extremen Preisentwicklung geführt. Der ZVK hatte die notwendigen Verwertungskapazitäten bereits ab 2019 mittelfristig vertraglich gesichert.

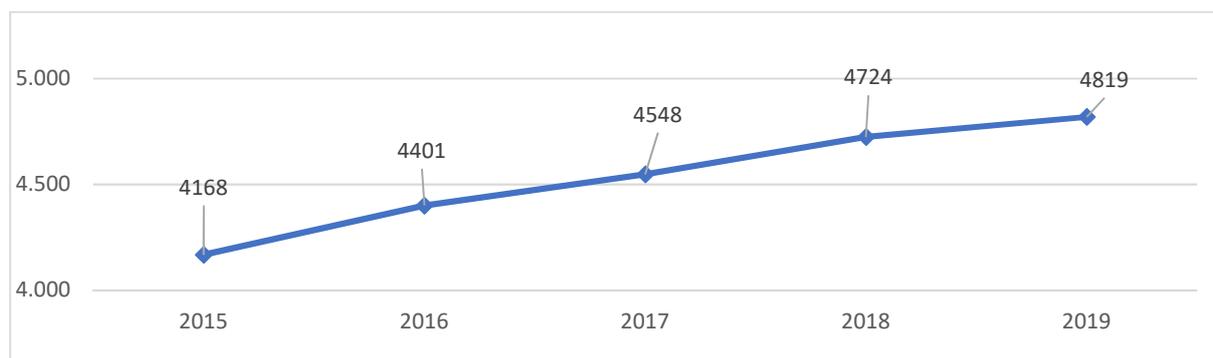
Abgaben (- 2 %)



Die Reduzierung ist im Wesentlichen der Abwasserabgabe zuzuordnen und auf die Außerbetriebnahme der Ortskläranlagen Heiligenhagen, Krempin und Moitin durch den ablösenden Bau von Abwasserüberleitungen zurückzuführen.



Personal (+ 2 %)



Der ZVK folgt den Bestimmungen des Tarifvertrages Versorgungsbetriebe.

Geschäftsergebnis

Unter Anwendung der Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V), der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) sowie der Förderrichtlinien des Landes erzielt der Zweckverband KÜHLUNG 2019 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 2.436, davon sind TEUR 598 dem Bereich Trinkwasser und TEUR 1.838 dem Bereich Abwasser zuzuordnen. Der Überschuss wurde auf der genannten gesetzlichen Grundlage durch den Ansatz einer Eigenkapitalverzinsung und durch den Verzicht auf Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse in der Gebührenkalkulation erwirtschaftet und dient der Sicherung von Vermögen und der Leistungsfähigkeit des ZVK.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurde die Erfolgsrechnung dem Planansatz 2019 gegenübergestellt.

	Plan	Ist	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	17.341	17.691	350
andere aktivierte Eigenleistungen	119	119	0
Sonstige betriebliche Erträge	5	208	203
Gesamtleistung	17.465	18.018	553
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-6.033	-5.512	521
Personalaufwand	-4.927	-4.819	108
Abschreibungen	-6.849	-6.807	42
Erträge aus Sonderposten	4.248	3.855	-393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-813	-571	242
Zinserträge	247	251	4
Zinsaufwendungen	-1.831	-1.827	4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48	-137	-89
Ergebnis nach Steuern	1.459	2.451	992
Sonstige Steuern	-15	-15	0
Jahresergebnis	1.444	2.436	992

Die erhöhten Umsatzerlöse haben nicht zu adäquaten Kostensteigerungen geführt. Das nicht in Anspruch genommene Budget konnte die fehlenden Erträge aus Sonderposten ausgleichen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringert sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.289 (-0,6 %). Zur Investitionsfinanzierung nicht wieder angelegte Finanzanlagen führen zu einem um TEUR 3.484 niedrigeren Anlagevermögen. Das dagegen um TEUR 2.067 erhöhte Umlaufvermögen wurde wesentlich durch einen



größeren Forderungsbestand (TEUR + 1.128) aus der Jahresverbrauchsabrechnung und aus Ablösevereinbarungen im Rahmen von Erschließungsverträgen sowie durch einen Zufluss an Kassenmitteln (TEUR + 910) stichtagsbezogen beeinflusst.

Branchenbedingt ist der ZVK mit einem Anteil von 95 % Anlagevermögen als anlagenintensives Unternehmen zu charakterisieren. Die Sachanlagen haben einen Restbuchwert von 60 % (TEUR 175.578). Im Bereich Trinkwasser liegt die betriebsbedingte Nutzungszeit bei ca. 30 Jahren und im Bereich Abwasser bei ca. 40 bis 50 Jahren, wobei die Werke einem höheren Verschleiß unterliegen als die Leitungsnetze.

Der Zweckverband achtet auf einen steten Werteverhalt seiner Anlagen. So entsprachen die Ausgaben für Investitionen in das immaterielle und Sachanlagevermögen 2019 (TEUR 6.783) den Abschreibungen (TEUR 6.806). Aufwendungen für Instandhaltung, Reparatur und Personal folgen mit 35 % der Umsatzerlöse den Abschreibungen mit 38 %.

Finanzlage

Die Finanzlage ist in der Finanz- bzw. Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 4.173) waren für die Deckung der Investitions- (TEUR - 3.225) und Finanzierungstätigkeit (TEUR - 38) des Verbandes auskömmlich. Insgesamt erhöhten sich die Finanzmittel um TEUR 910.

Das **Eigenkapital** des ZVK erhöht sich im Geschäftsjahr um das Jahresergebnis TEUR 2.436 auf TEUR 65.725. Die Eigenkapitalquote wird als Anteil an der um die empfangenen Ertragszuschüsse und Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierten Bilanzsumme ermittelt. Sie beträgt 2019 56,1 % (VJ: 54,1 %).

Das **Fremdkapital** ist wesentlich durch die im Rahmen der Wirtschaftspläne aufgenommenen langfristigen Investitionskredite (TEUR 47.702) bestimmt, was einem Anteil von 96 % entspricht. Die durchschnittliche Kredittilgung ist auf den durchschnittlichen Werteverzehr der finanzierten Anlagen abgestellt und führte 2019 zu einem Kreditabbau von TEUR 2.456. Zur Absicherung des Zinsrisikos wurde 2011 mit der Commerzbank AG ein Payer-SWAP bis 2040 abgeschlossen. Seit 2014 wurden keine neuen Kreditverbindlichkeiten mehr aufgenommen.

Die **Zahlungsfähigkeit** des Zweckverbandes KÜHLUNG war im Geschäftsjahr zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Zum 31.12.2019 war der Kassenbestand auf TEUR 5.684 angewachsen. Die Momentaufnahme zum Stichtag ist auch dem geschuldet, dass es immer schwieriger wird, temporär verfügbare Gelder sicher und ohne Kapitalverlust anzulegen. Zum Teil wurden Geldanlagen vorfristig seitens der Kreditinstitute zurückgezahlt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Auf Grund der Anlagenintensität des Verbandes ist eine kontinuierliche Geschäftstätigkeit maßgeblich für den Erfolg des Unternehmens. Kontinuität in diesem Sinne bedeutet eine verlässliche Trinkwassermenge entsprechend dem Bedarf bereit zu stellen und die entstehende Abwassermenge regelkonform aufzubereiten und zu entsorgen. Positiv wirkt sich hierbei die konstante Kundenstruktur aus, mit der der ZVK kalkulieren kann:

Der Hauptanteil der 20.445 Verbrauchsstellen wird durch private Haushalte (19.242) bestimmt, die 2019 2.524 Tm³ Trinkwasser (69 %) abgenommen haben. Damit wird eine große Risikostreuung in Bezug auf den Umsatz erreicht. Mit der steten Entwicklung des Tourismus (11 %) ist neben dem industriellen Gewerbe (12 %) eine weitere Konjunkturgröße entstanden, die ihren Anteil an der guten Entwicklung des Zweckverbandes KÜHLUNG und der Dienstleistungsbranche insgesamt hat. Somit sind die Einwohnerentwicklung als das stabile Fundament und die touristische Attraktivität der Region Hauptfaktoren für das Mengenwachstum.

Zur Deckung des Bedarfs an Trinkwasser und zur umweltgerechten Aufbereitung und Entsorgung des Abwassers unterhält der ZVK die betriebsnotwendigen technischen Anlagen in seinem Eigentum und auf eigene Rechnung.



Die Anlagenstruktur ist so ausgelegt, dass der Zweckverband 2019 jederzeit seiner Aufgabenstellung gerecht werden konnte. Das heißt, Förderanlagen, Leitungsnetze, Aufbereitungsanlagen und Sammler entsprachen den geforderten Kapazitäten, die auf der Grundlage von Entwicklungskonzepten jährlich überprüft werden. Die notwendige Entwicklung und Erneuerung des Anlagenbestandes umfasste im Geschäftsjahr Investitionen von TEUR 6.773 - u.a. für

	TEUR
Abwasserüberleitung Kamin/Moitin – Neubukow	1.278
Übernahme von Anlagen aus Erschließungsverträgen	1.102
Kläranlage Schwaan, Neubau der Schlammwässerung	645
Bad Doberan, 4. BA Buchenberg	528
Neubukow, 4. BA Fritz-Reuter-Ring	466
Technische Ausrüstung Trink- und Abwasser	383

Der ZVK arbeitete im Jahresdurchschnitt mit einem Personalbestand von 77 Mitarbeitern - davon 48 Arbeiter in den Meisterbereichen für Trink- und Abwasser und 29 Angestellte in der Verwaltung. Bei der Personalbedarfs- und -einsatzplanung werden Organisation und Struktur regelmäßig hinterfragt und entsprechend den Anforderungen angepasst. Der Bedarf an Fachkräften - i.d.R. durch Ausscheiden von Mitarbeitern in den Ruhestand oder durch neue Anforderungen - konnte im Ausschreibungsverfahren gedeckt werden. Mit Sicht auf die Sicherung eines qualifizierten Mitarbeiterstamms bildete der ZVK im Geschäftsjahr 5 Auszubildende aus. Die Entlohnung entspricht dem Tarifvertrag Versorgungsbetriebe.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend seiner Zweckbindung hat sich der ZVK der Daseinsvorsorge und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz verpflichtet. Die bezahlbare **Bereitstellung von Trinkwasser** für alle Kunden in ausreichender Menge und in unbedenklicher Qualität ist keine Selbstverständlichkeit: In den Wasserfassungen Kühlung und Kröpelin wurden flächendeckend Abbauprodukte von Pflanzenschutzmitteln unterhalb der gesundheitlichen Orientierungswerte nachgewiesen. In Einzelbrunnen der Wasserfassung Kühlung wurden zudem Nitratwerte oberhalb der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung beprobt. Der ZVK ist dabei, die Trinkwasserschutzzonen neu zu beantragen. Das ist ein Prozess, der formalrechtlich sehr umfassend ist, sich in der Regel über mehrere Jahre hinzieht und bei positiver Bescheidung im Erlass einer Schutzgebietsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern endet. Zum konsequenten Schutz der Ressource Trinkwasser ist der Zweckverband bestrebt, Grundstücke im Bereich sensibler Wasserfassungen zu erwerben.

Die Veränderung der klimatischen Bedingungen hat zur Folge, dass die Grundwasserstände mangels regelmäßiger und genügender Niederschläge zum Teil schwanken. Der ZVK plant den vorsorglichen Ausbau von Brunnenstandorten als Ersatzmaßnahme und zur Deckung eines zunehmenden Bedarfs.

Mit der Neufassung der Klärschlammverordnung 2017 durch den Bundestag und Bundesrat stehen die Schmutzwasserentsorger vor der Notwendigkeit, die aufbereiteten Klärschlamm der thermischen Verwertung zuzuführen. In Folge haben sich die Marktpreise für die Klärschlamm Entsorgung vervielfacht und die aktuellen Verbrennungskapazitäten decken die Nachfrage nicht. Als Mitgesellschafter in der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH seit 2012 hat der Zweckverband KÜHLUNG dieses Risiko erkannt und ist in diesem Rahmen am Bau einer eigenen Monoverbrennungs- und Verwertungsanlage mit Phosphorrecyclingoption und langfristig planbaren Konditionen beteiligt. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungsphase. Eine Fertigstellung ist noch nicht datiert. Es ist jedoch von einer mehrjährigen Projektphase auszugehen. Die zwischenzeitliche Entsorgung konnte der ZVK ab 2019 für 8 Jahre vertraglich sichern.

Auch in der Ver- und Entsorgungsbranche ist die Verfügbarkeit qualifizierter **Fachkräfte** thematisiert. Der ZVK arbeitet seit seiner Gründung mit einem relativ stabilen Mitarbeiterstamm und sehr geringer Fluktuation. Relative Marktunabhängigkeit und tarifliche Arbeitsbedingungen allein sind künftig kein Garant, den



Generationswechsel erfolgreich zu meistern. Der Zweckverband ist bemüht, bereits junge Menschen für einen beruflichen Einsatz in der Wasserver- und -entsorgung zu interessieren und zu qualifizieren.

Der Ausbruch der **Coronavirus**-Krankheit (COVID-19) hat beispielhaft gezeigt, wie gesellschaftliches Leben komplex und vor allem schnell zum Erliegen kommen oder zumindest stark beeinträchtigt werden kann. Für den Zweckverband KÜHLUNG bedeutet das, den Anlagenbetrieb abzusichern trotz eines möglichen Mengeneinbruchs beim Verbrauch an Trinkwasser und der Schmutzwasserentsorgung von 25 - 30 % durch den Ausfall der Tourismussaison 2020. Der Einsatz eines Krisenstabes zur Koordinierung des Notfallplanes hat sich bewährt. Einsparpotentiale zur Kompensation eines möglichen Umsatzeinbruchs wurden mit dem Ergebnis definiert, dass der Zweckverband bis zum 4. Quartal 2020 zahlungsfähig bleiben würde.

Dank der bereits erwähnten Risikostreuung durch eine kleinteilige Kundenstruktur sind **Forderungsausfälle** für den Zweckverband nicht vordringlich relevant. Die flächendeckende einmalige Erhebung von Anschlussbeiträgen ist bis auf Einzelfälle abgeschlossen. Die jährlich anfallenden Benutzungsgebühren sind eine stabile Einnahme. Das Inkasso einschließlich einer notwendigen Vollstreckung führt der ZVK als öffentlich-rechtliche Körperschaft in eigener Regie durch.

Zur Vermeidung des **Zinsrisikos** für langfristig mit Fremdkapital finanziertes Anlagevermögen hat der ZVK 2011 einen Payer-SWAP bis 2040 mit der Commerzbank AG abgeschlossen. Damit ist die grundsätzliche Zins- und Tilgungsplanung vorgegeben. Vorfristige Kredittilgung ist in diesem Rahmen nicht möglich. Der ZVK setzt die so nicht abfließende Liquidität zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit und zur Investitionsfinanzierung ohne Fremdkapital ein.

Alle Unternehmensbereiche arbeiten mit rechnergestützten Hilfsmitteln. Mit voranschreitender Integration dieser Technik steigt die Gefahr des **Datenmissbrauchs, Datenverlustes** und **unberechtigten Datenzugriffs**. Der ZVK beschäftigt einen Administrator, der dafür Sorge trägt, die Hard- und Software auf dem Stand der Technik zu halten. Die Daten des Unternehmens werden entsprechend eines Datensicherungskonzept gesichert.

Prognosebericht

Der Zweckverband Kühlung erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan nach Eigenbetriebsverordnung (EigVO M - V), der ebenfalls Aussagen für die 3 Folgejahre trifft und dem eine jährliche Kalkulation der Benutzungsgebühren zu Grunde liegt. Die Planung unterstellt die Kontinuität und Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit. Die Versorgungs- und Entsorgungssituation, die touristischen und klimatischen Entwicklungen berücksichtigt, wird als weitgehend konstant bewertet. Die anhaltende Bautätigkeit in der Region lässt eine gemäßigte Steigerung der Bedarfsmenge (Plan 2020: + 3 % Trinkwasser, + 3 % Schmutzwasser, + 2 % Niederschlagswasser) zu.

Trotz der Mengenentwicklung war der ZVK gezwungen, die Benutzungsgebühren für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser entsprechend der Kalkulation 2020 zu erhöhen, um Kostendeckung zu erreichen. Der anhaltend hohe Bedarf an anlagenspezifischem Erhaltungsaufwand und die gestiegenen laufenden Kosten u.a. Analyse und Entsorgung wirken sich genauso belastend aus wie die planmäßig rückläufigen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für erhaltene Anschlussbeiträge und Investitionszuschüsse.

Ab 2021 übernimmt der ZVK die Reinigung der Straßeneinläufe als Abwasserbeseitigungspflichtiger für seine Mitgliedskommunen auf Umlagebasis. Die Vorbereitungen – Erfassen der Straßeneinläufe, Test und Abschaffung der Spezialtechnik sowie Auswahl und Einarbeitung des Personals – werden bis zum Ende des 4. Quartals 2020 abgeschlossen sein.

Die Investitionstätigkeit des Zweckverbandes basiert auf den technischen Entwicklungskonzeptionen Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser sowie einer jährlich zu aktualisierenden Sachstandsanalyse. Danach werden die Einzelmaßnahmen (Neu-, Ersatzbau, Sanierung) in Jahresinvestitionsplänen zusammengestellt. Für 2020 sieht der ZVK ein Gesamtvolumen von mehr als TEUR 8.000 vor. Der weitergehende Planungshorizont für die Folgejahre wird mit TEUR 5.000 pro Jahr beziffert.



Die Geschäftsführung des Zweckverbandes KÜHLUNG plant für das Jahr 2020 mit einem Gesamtergebnis von TEUR 2.165 und für die Folgejahre ebenfalls mit positiven Ergebnissen. Die Auswirkungen der aktuellen einschränkenden und unterstützenden Maßnahmen seitens der Bundes- und Landesregierung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie können nicht eingeschätzt werden und können gegebenenfalls zu Planungskorrekturen für den Zweckverband führen.

Bad Doberan, den 31.05.2020

Zweckverband KÜHLUNG
18209 Bad Doberan

gez. Roland Dethloff
Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG
18209 Bad Doberan

gez. Frank Lehmann
Geschäftsführer



9 Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.DIS AG

Rechtsform/ Rechtsnatur:	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
Firma/Bezeichnung/Name:	Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.DIS AG
Sitz:	Sanitz
Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:	c/o Städte- und Gemeindetag M-V Berta-von-Suttner-Straße 5 19061 Schwerin Tel: 0385/3031224 Fax: 0385/3031244
Rechtsgrundlagen:	Öffentlich-rechtlicher Vertrag der Verbandsmitglieder vom 15. März 1995 auf Grundlage der Kommunalverfassung von Mecklenburg – Vorpommern (§§ 150 ff. KV M – V)
Genehmigung:	Schreiben des Innenministers von Mecklenburg – Vorpommern vom 13. April 1995
Verbandssatzung:	in der Fassung vom 7. August 2017 nebst Änderungen vom 26. August 2019
Aufgaben des Zweckverbandes:	Die Aufgabe des Zweckverbandes besteht in der treuhänderischen Verwaltung der Anteile/Aktien an der E.DIS AG für ihre Mitglieder.
Dauer:	unbestimmt
Unternehmensbeteiligungen:	Der Zweckverband ist zum Bilanzstichtag mit rund 6,5 % am Grundkapital der E.DIS AG beteiligt. Dies entspricht 11.362.936 nennbetragslosen Stückaktien. 7.912 Aktien davon hält der Zweckverband lediglich treuhänderisch
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Stammkapital:	EUR 25.000,00
Mitglieder:	Am 31.12.2019 waren 245 Städte und Gemeinden Mitglieder des Zweckverbandes.
Geschäftsführer:	Herr Klaus Michael Glaser (Alleinvertretungsberichterung), Pinnow
Verbandsvorsteher:	Herr Hans-Joachim Hünecke, Bürgermeister der Gemeinde Sanitz bis zum 23. September 2019 Herr Heiko Schütze, Bürgermeister der Gemeinde Drechow ab dem 23. September 2019
Verbandsvorstand:	Über § 159 Abs. 3 KV M – V sieht die Satzung die Einrichtung eines Verbandsvorstandes vor. Dem Verbandsvorstand gehören neben dem Verbandsvorsteher zwei Stellvertreter und vier weitere



Mitglieder an. Der Vorstandsvorsteher und der Vorstand sind ehrenamtlich tätig.

Verbandsversammlung:

Die Versammlung stellt das Beschlussgremium des Zweckverbandes dar und besteht entsprechend § 156 Abs. 2 KV M - V aus den Vertretern der Verbandsgemeinden. Jedes Verbandsmitglied hat eine Stimme.

Abschlussprüfer:

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Richard-Wagner-Straße 39
19059 Schwerin

**Kapitalzuführungen und -entnahmen
durch die Gemeinde:**

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

**Auswirkungen
auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:**

Die Geschäftstätigkeit des Zweckverbandes hatte in 2019, bis auf die Auskehrung der Dividende in Höhe von EUR 68.683,48 keine weiteren Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Bilanzdaten 2019

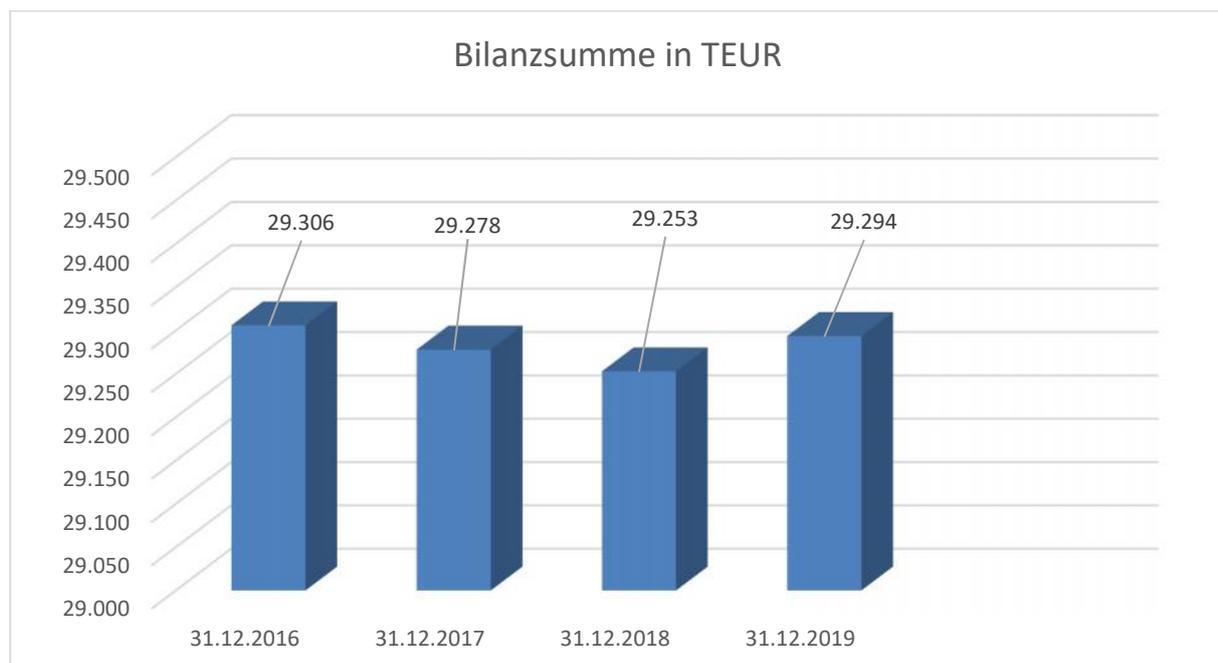
Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Beteiligungen	29.226,1	29.151	75,1
Umlaufvermögen			0,0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	67,6	102	-34,4
Bilanzsumme:	29.293,6	29.253	40,7

Treuhandvermögen	23,7	23,7	0,0
-------------------------	------	------	-----

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Stammkapital	25,0	25	0,0
Rücklagen			
Allgemeine Rücklage	26.646,9	26.572	74,9
Zweckgebundene Rücklagen	2.647,2	2.674	-26,8
Bilanzverlust	-31,9	-27	-4,9
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	6,5	6	0,5
Verbindlichkeiten			
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	3	-3,0
Bilanzsumme:	29.293,6	29.253	40,6

Treuhandvermögen	23,7	23,7	0,0
-------------------------	------	------	-----

Entwicklung der Bilanzsummen im Vierjahres-Zeitraum

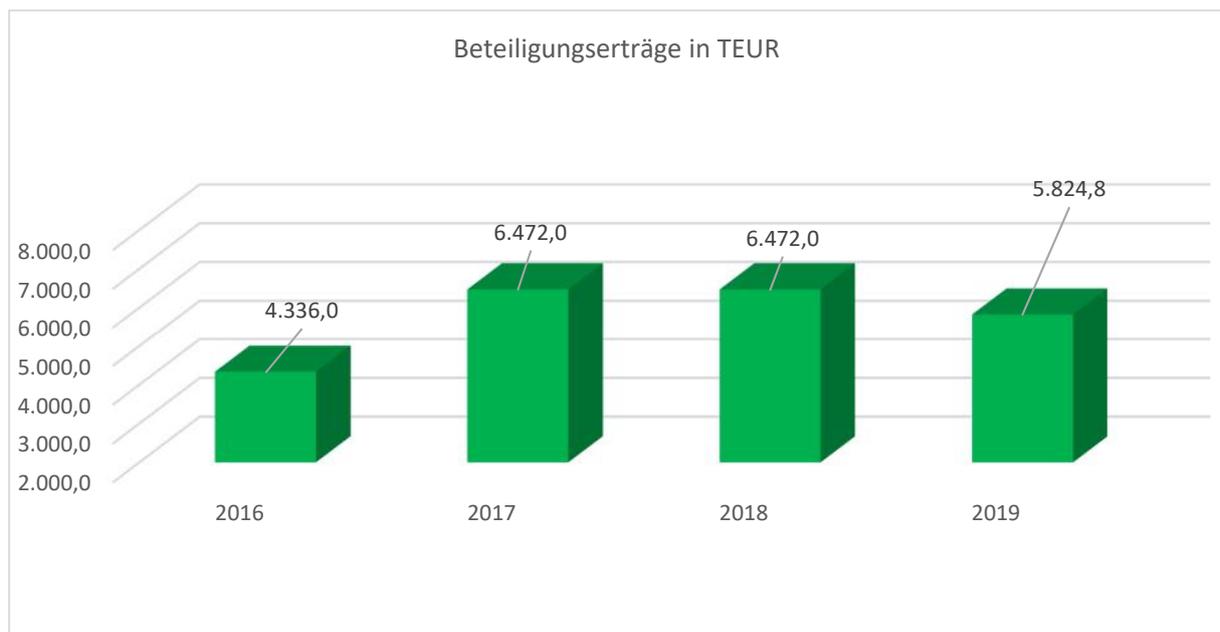




Gewinn- und Verlustrechnung 2019

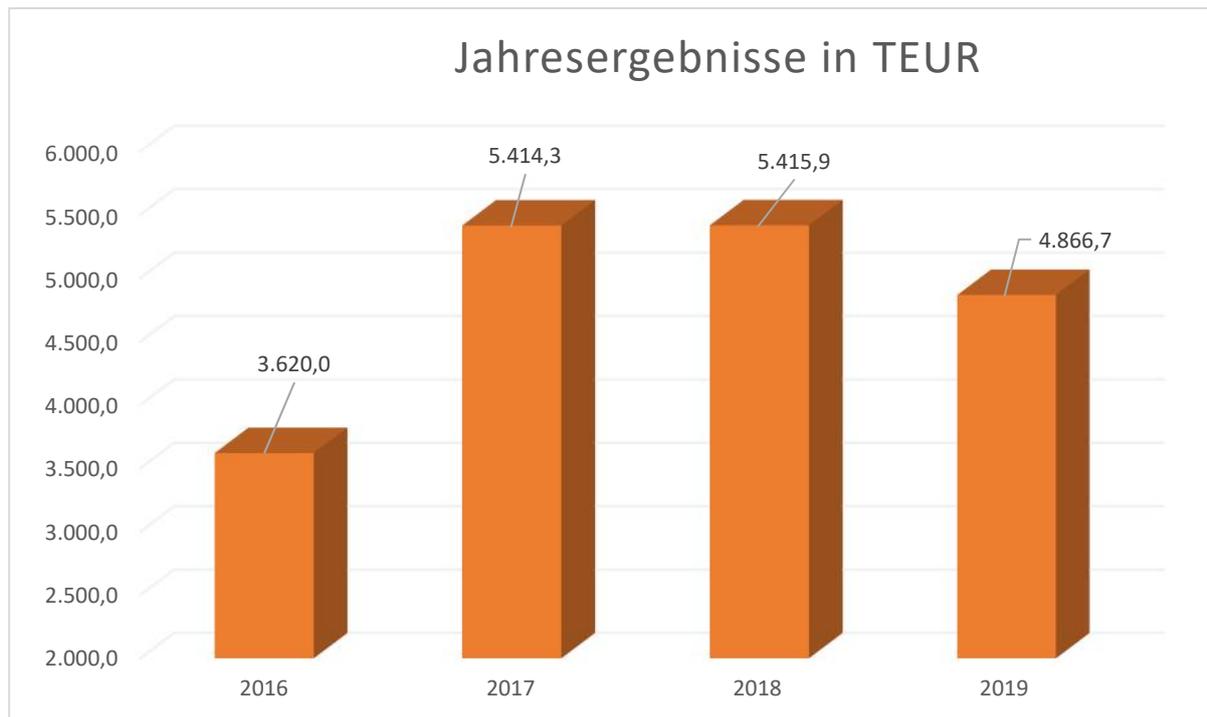
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	0,3	0,4	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,7	-0,6
Personalaufwand			0,0
Löhne und Gehälter	3,1	3,1	0,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	0,4	0,4	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33,6	30,4	3,3
Erträge aus Beteiligungen	5.824,8	6.472,0	-647,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,3	0,8	-0,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	921,8	1.024,2	-102,4
Ergebnis nach Steuern	4.866,7	5.415,9	-549,2
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.866,7	5.415,9	-549,2
Verlustvortrag	27,0	28,6	-1,6
Entnahmen aus zweckgebundenen Rücklagen	27,0	28,6	-1,6
Vorabausschüttung	4.898,6	5.442,9	-544,3
Bilanzgewinn	-31,9	-27,0	-4,9

Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen im Vierjahres-Zeitraum





Entwicklung der Jahresergebnisse im Vierjahres-Zeitraum



Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	99,98	99,98
Fremdkapitalquote in %	0,02	0,02
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	9,71	11,33
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	9,71	11,33
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	9,71	11,33
Operativer Cash-Flow in TEUR	4.865	5.418



Verkürzter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftsbericht

Am 31. Dezember 2019 waren 245 Städte und Gemeinden Mitglieder des Zweckverbandes.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt durch die Dividendenausschüttung der E.DIS Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018.

2. Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2019 verwaltete der Zweckverband 11.362.936 Aktien an der E.DIS Aktiengesellschaft. Davon sind den Mitgliedern des Zweckverbandes 11.355.024 Aktien und den Treugebern 7.912 Aktien zuzuordnen.

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2019 um TEUR 43.

Der Jahresgewinn (TEUR 4.867) enthält die Dividendenausschüttung der E.DIS AG für das Jahr 2018.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung von TEUR 61.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2019 99,98 % (Vorjahr: 100,0 %)

3. Finanzlage

In 2019 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 4.867 erwirtschaftet.

In 2019 erfolgte eine Vorabausschüttung in Höhe von TEUR 4.898 aus dem laufenden Gewinn.

Laufende Ausgaben des Zweckverbandes werden aus den Zinserträgen und Rücklagen bestritten.

Der Zweckverband konnte im Berichtsjahr jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen ohne Aufnahme von Fremdkapital nachkommen.

4. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresgewinn in Höhe von EUR 4.866.671,92 ab.

Damit liegt die Gesellschaft aufgrund der hohen Dividendenzahlung oberhalb des Planniveaus, jedoch unter dem Niveau des Vorjahresergebnisses.

Prognose Chancen und Risiken

1. Wesentliche Chancen und Risiken

Wesentlich Risiken der künftigen Entwicklung sind nicht gegeben. Der Zweckverband beschränkt sich nach dem im Geschäftsjahr 2001 erfolgten Ankauf der letzten von PreussenElektra AG (nunmehr E.ON AG) treuhänderisch gehaltenen Aktien an der E.DIS AG auf die Verwaltung eben dieses Aktienbestandes.

Investitionen erfolgen, wenn überhaupt, nur in weitere Aktien der E.DIS AG.

Diese wiederum werden ausschließlich mit der Hilfe vereinnahmter Dividenderträge realisiert. Fremdkapitalaufnahmen sind ausgeschlossen.



Liquiditätsrisiken werden nicht gesehen. Der Zweckverband finanziert die Vermögensverwaltung aus Dividendeneinnahmen und steuert seine eigenen Ausschüttungen an seine Anteilseigner unter Berücksichtigung der Liquiditätslage.

Chancen, aber auch Risiken der Gesellschaft bestehen in der Entwicklung des E.DIS AG. Künftige Dividendenerträge sind jedoch zu erwarten.

2. Prognosebericht

Für das Kalenderjahr 2020 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 4.372 gerechnet.

Drechow, 30. Juni 2020

Kommunaler Anteilseignerverband
Ostseeküste der E.DIS AG

gez. Schütze
Verbandsvorsteher