



## Beteiligungsberichte 2019 und 2020 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 07.06.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	30.08.2022	Ö

### Sachverhalt

Nach dem umfassenden Reformprozess zur kommunalen Haushaltswirtschaft und dessen Abschluss mit Inkrafttreten diverser Erleichterungsgesetze sowie Verwaltungsvorschriften zum 01.08.2019 bestand für die Kommunen ein Wahlrecht, ob sie einen Gesamtabschluss aufstellen oder die Erstellung eines Beteiligungsberichtes für ausreichend erachten.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.12.2019 (099/19/SVV) wurde festgelegt, dass die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erstmals für das Haushaltsjahr 2019 anstelle eines Gesamtabschlusses einen Beteiligungsbericht nach den Vorgaben des § 73 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V erstellt.

Demnach sind die Gemeinden verpflichtet, über ihre Beteiligungen in einem Beteiligungsbericht zu informieren und diesen fortzuschreiben.

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

### Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

### Anlage/n

1	Beteiligungsbericht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Jahr 2019 (öffentlich)
2	Beteiligungsbericht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Jahr 2020 (öffentlich)



# **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
<b>Eigenkapitalquote</b> Formel: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$	Eine hohe Eigenkapitalquote gilt als wichtiger Indikator für die Bonität eines Unternehmens und verschafft Sicherheit und Handlungsfähigkeit.
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	Die Kennzahl gibt an, in welcher Höhe sich das eingesetzte Eigenkapital im Geschäftsjahr verzinst.
<b>Umsatzrentabilität</b> Formel: $\frac{\text{Jahresüberschuss (nach Steuern)} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$	Der Betriebserfolg wird hier im Geschäftsumfang, nämlich der Umsatztätigkeit gemessen. Die Umsatzrentabilität (auch Gewinnspanne) gehört damit zu den wichtigsten Kennzahlen für die Beurteilung der Ertragskraft.
<b>Personalaufwandsquote</b> 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.
<b>Liquidität 1. Grades</b> Formel: $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfr. Verbindlichkeiten}}$	Mit dieser Kennzahl soll die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens bewertet werden. Mit einer Liquidität 1. Grades von z.B. über 100 % können allein mit den liquiden Mitteln alles kurzfristigen Verbindlichkeiten gedeckt werden.
<b>Liquidität 2. Grades</b> 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.
<b>Liquidität 3. Grades</b> 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.
<b>Cashflow</b> Formel: Jahresüberschuss + Abschreibungen +/- Änderungen der langfristigen Rückstellungen	Der Cashflow beschreibt den Mittelzufluss (Einzahlungen) des Geschäftsjahres, dem kein unmittelbarer Mittelabfluss (Auszahlungen) gegenübersteht. Er zeigt, in welchem Umfang Finanzmittel für Investitionen, zur Schuldentilgung oder für Gewinnausschüttungen für das Folgejahr zur Verfügung stehen.





## 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:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil in %</b>
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

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firma:</b>	Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Ostseeallee 19 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038293-849-0 Fax: 038292/849-30 www: <a href="http://www.kuehlungsborn.de">www.kuehlungsborn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@kuehlungsborn.de">info@kuehlungsborn.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 14425
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	25. Juli 2019
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 13. Dezember 2018, zuletzt geändert durch Beschluss vom 9. Januar 2019
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<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"><li>die Förderung und Unterstützung der naturnahen, ökologischen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung des Tourismus in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,</li><li>die Erledigung sämtlicher Marketingaufgaben (Vermarktung, Vertrieb, Produkt- und Angebotsentwicklung) im Bereich des Tourismus, inkl. Erarbeitung und Umsetzung eines einheitlichen touristischen Leitbildes und einer Marketingstrategie,</li><li>das Einbeziehen privatwirtschaftlicher Unternehmen in ihre Marketingaktivitäten und die Koordination gemeinsamer Werbung für die Marke Kühlungsborn</li><li>Bündelung 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)</li></ol>



- 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, Werbepoststücken, 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.

<b>Größenklasse:</b>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr (in 2019 Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2019 bis zum 31.12.2019)
<b>Stammkapital:</b>	EUR 100.000,00
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Ostseebad Kühlungsborn 100 %
<b>Geschäftsführer:</b>	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.
<b>Prokura:</b>	Herr Steffen Gülzow



---

<b>Aufsichtsrat:</b>	Herr Oliver Brünnich (Vorsitzender) Herr Tobias Weitendorf Herr Dr. Wolfgang Kraatz Frau Silke Radeke Herr Uwe Ziesig Herr Andreas Bartelmann Herr Frank Langguth
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	keine
<b>Abschlussprüfer:</b>	AWADO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wismarsche Straße 302 19055 Schwerin
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	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).
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M - V:</b>	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	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.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	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
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	38,8	0,0	38,8
<b>Umlaufvermögen</b>			
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
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>665,6</b>	<b>100,0</b>	<b>565,6</b>

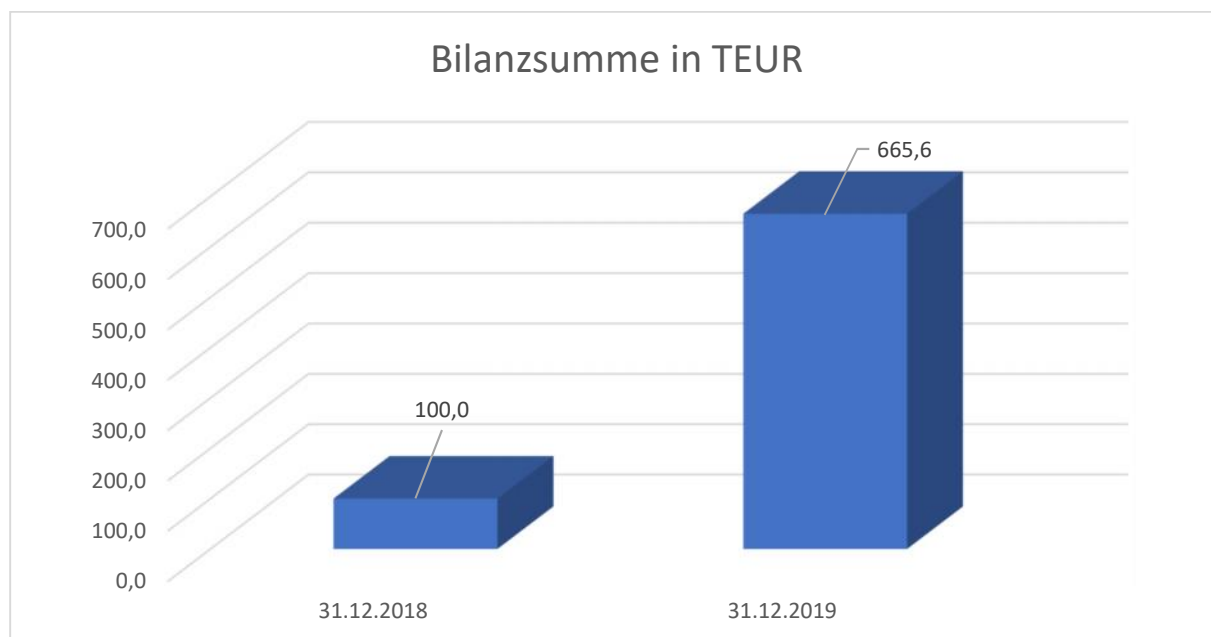
Passiva	31.12.2019	Eröffnungsbilanz	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	100,0	100,0	0,0
Kapitalrücklage	400,0	0,0	400,0
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	29,9	0,0	29,9
<b>Verbindlichkeiten</b>			0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119,9	0,0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





## 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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,9</b>
Sonstige Steuern	0,9
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,0</b>

## 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
<b>Summe</b>	<b>1.497</b>

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

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firma:</b>	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Poststraße 1a 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038292-858-0 Fax: 038292/858-10 www: <a href="http://www.noveg.de">www.noveg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@novveg.de">info@novveg.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 1339
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	29. März 2018
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 13. März 2018
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<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.

<b>Größenklasse:</b>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	EUR 3.500.000,00
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Ostseebad Kühlungsborn 100 %
<b>Geschäftsführer:</b>	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.
<b>Prokura:</b>	Frau Andrea Hofmann Gesamtprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer
<b>Aufsichtsrat:</b>	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)
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	keine
<b>Abschlussprüfer:</b>	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Gievitzer Straße 99 17192 Waren (Müritz)
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	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.
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M-V:</b>	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

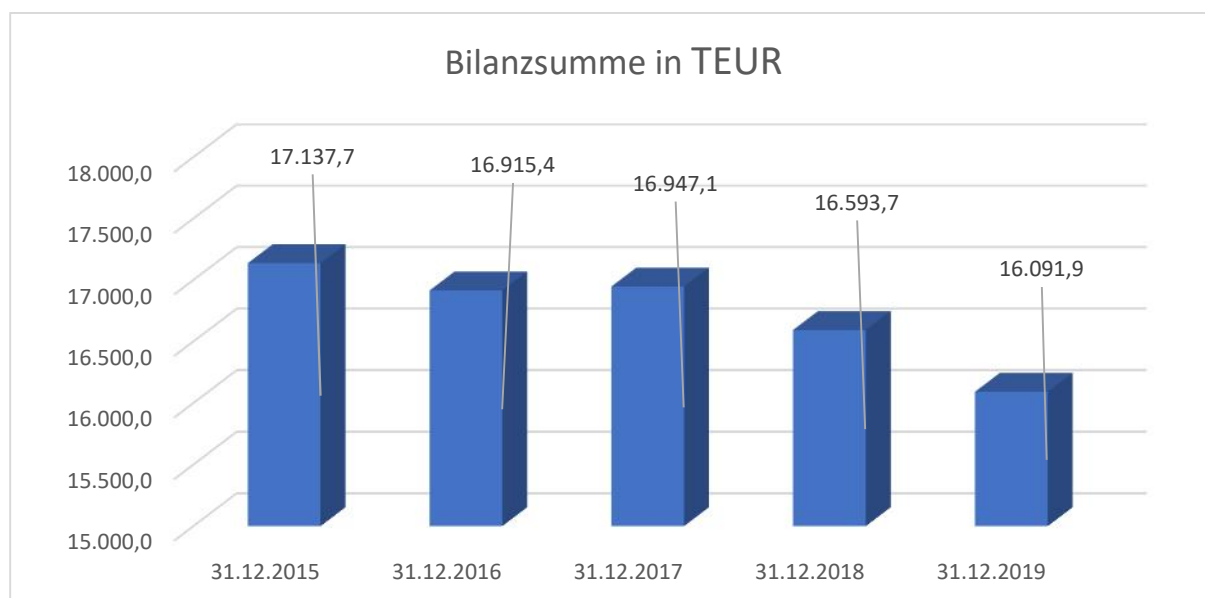
### Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	2,7	3,1
Sachanlagen	13.699,7	14.087,7	-388,1
<b>Umlaufvermögen</b>			
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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,0	1,6	-1,6
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>16.091,9</b>	<b>16.593,7</b>	<b>-501,7</b>

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Rückstellungen</b>			0,0
Sonstige Rückstellungen	58,0	235,2	-177,2
<b>Verbindlichkeiten</b>			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
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>16.091,9</b>	<b>16.593,7</b>	<b>-501,7</b>



## Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

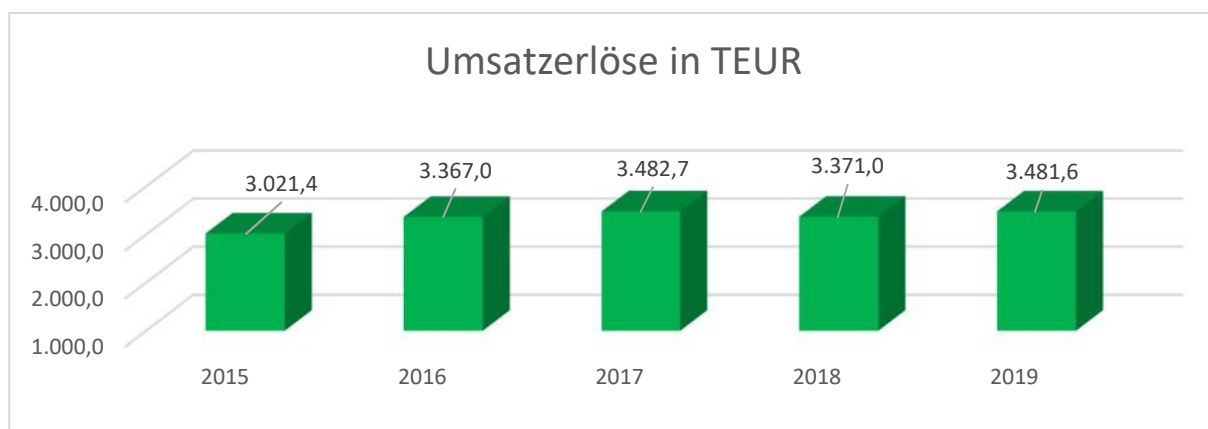


## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

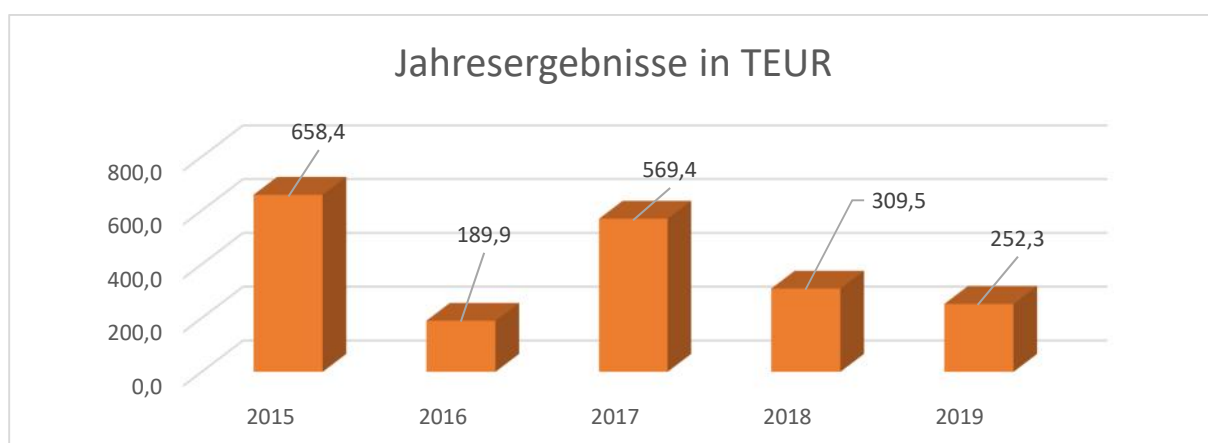
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.481,6	3.371,0	110,5
aus Betreuungstätigkeit	183,9	176,9	7,0
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	103,7	89,7	13,9
Sonstige betriebliche Erträge	142,0	57,0	85,0
Materialaufwand			
Aufwendungen 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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>251,7</b>	<b>309,8</b>	<b>-58,1</b>
Sonstige Steuern	-0,6	0,3	-0,9
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>252,3</b>	<b>309,5</b>	<b>-57,2</b>
Gewinnvortrag	2.414,2	2.135,7	278,6
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-25,2	-31,0	5,7
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.641,3</b>	<b>2.414,2</b>	<b>227,0</b>



## 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 €/m<sup>2</sup>, im Mittel zwischen 8,00 und 8,50 €/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> 6,80) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>1,93 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup>1,93). Bei Neuvermietung werden die Betriebskostenvorauszahlungen mit EUR/m<sup>2</sup> 2,50 kalkuliert.

Im Vergleich der durchschnittlichen Betriebskosten für die neuen Bundesländer (EUR/m<sup>2</sup>2,19) 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

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firma:</b>	Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH
<b>Sitz:</b>	Bad Doberan
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Fritz-Reuter-Straße 1 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/431331 Fax: 038293/431332 www: <a href="http://www.molli-bahn.de">www.molli-bahn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:reservierung@molli-bahn.de">reservierung@molli-bahn.de</a>
<b>Betriebsstätten:</b>	Ostseebad Kühlungsborn und Heiligendamm
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 9836
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	02. März 2018
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 21. November 2017
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	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.
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	Die Gesellschaft ist mit EUR 255,65 (ca. 1 %) am Stammkapital VVW Verkehrsverbund Warnow GmbH, Rostock, beteiligt.
<b>Größenklasse:</b>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	EUR 363.600,00
<b>Gesellschafter:</b>	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 %)
<b>Nachschusspflicht:</b>	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

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



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

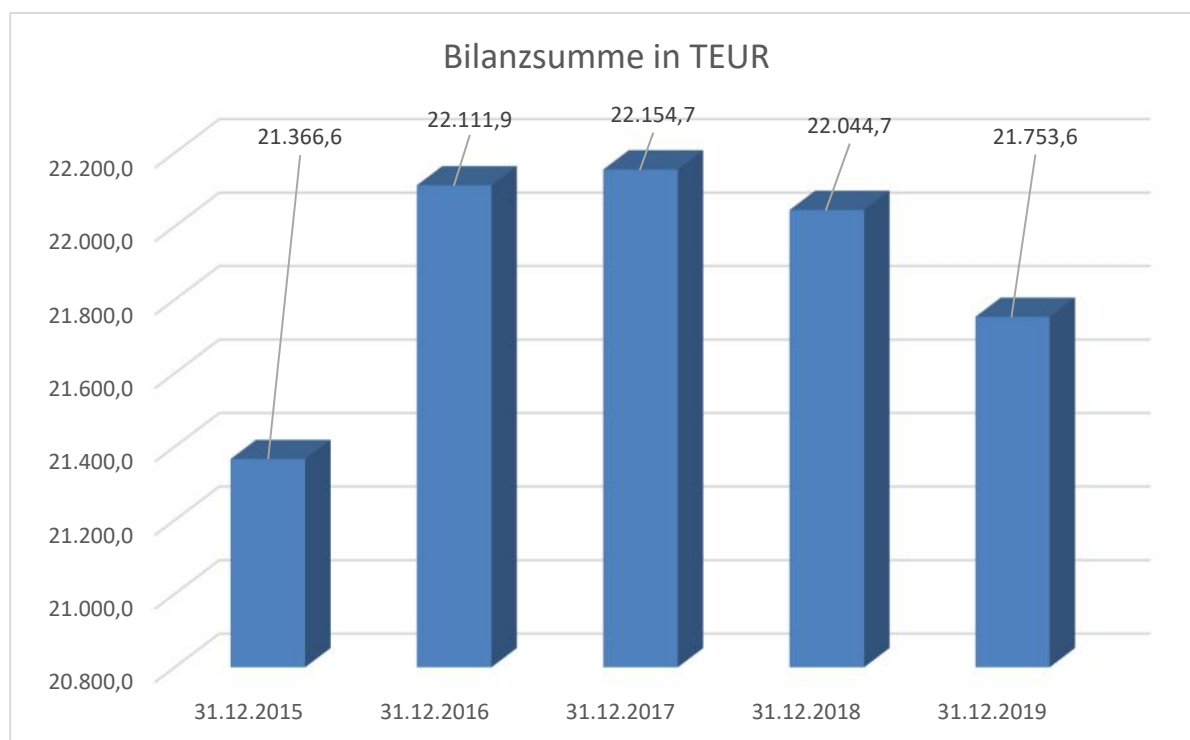
### Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	247,5	234,2	13,4
Sachanlagen	17.192,7	18.175,8	-983,1
Finanzanlagen	250,3	250,3	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>			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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	21,3	10,7	10,6
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>21.753,6</b>	<b>22.044,7</b>	<b>-291,2</b>

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	13.422,0	14.224,3	-802,3
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,9	0,9	0,0
Sonstige Rückstellungen	609,3	598,5	10,9
<b>Verbindlichkeiten</b>			
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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	14,1	13,7	0,4
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>21.753,6</b>	<b>22.044,7</b>	<b>-291,2</b>



## Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

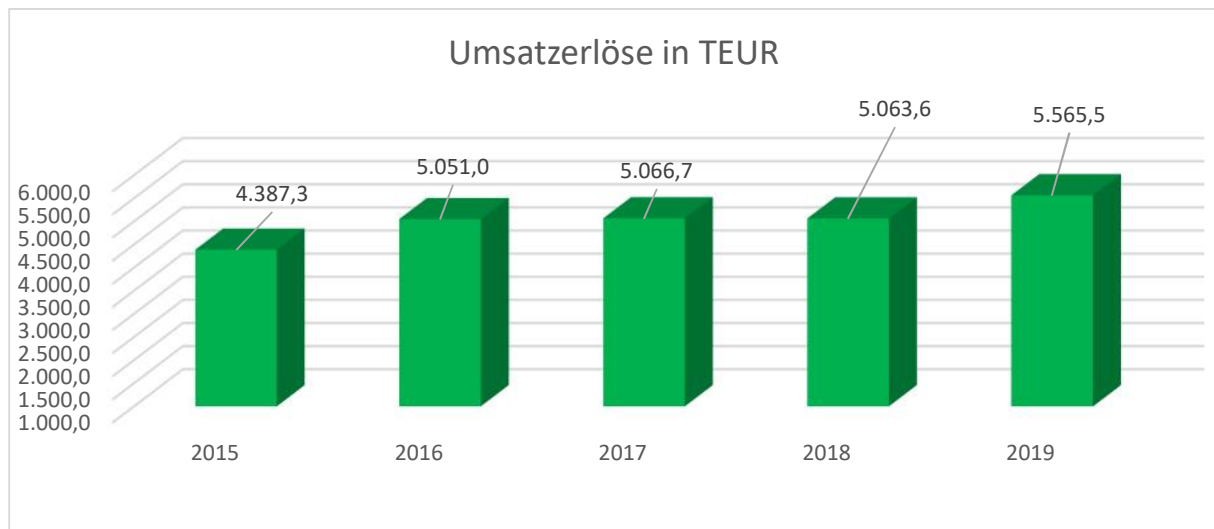


## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

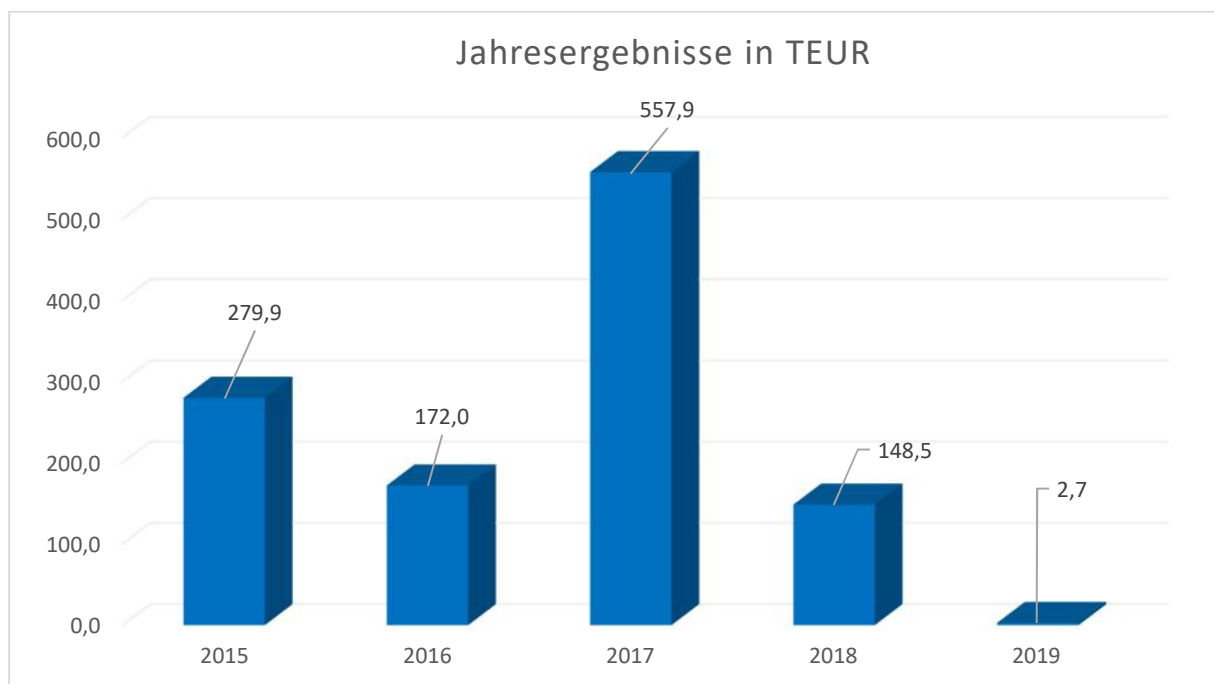
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.565,5	5.063,6	501,9
Sonstige betriebliche Erträge	2.493,1	2.593,4	-100,4
Materialaufwand			0,0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	476,2	609,4	-133,1
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10,6</b>	<b>156,4</b>	<b>-145,8</b>
Sonstige Steuern	7,9	8,0	0,0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2,7</b>	<b>148,5</b>	<b>-145,8</b>
Einstellung in die Gewinnrücklagen	2,7	148,5	-145,8
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



## 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€
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	17.690	81,3	18.660	84,7	-970
Umlaufvermögen	4.063	18,7	3.385	15,3	678
	<b>21.753</b>	<b>100,0</b>	<b>22.045</b>	<b>100,0</b>	<b>-292</b>
<b>Passiva</b>					
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
	<b>21.753</b>	<b>100,0</b>	<b>22.045</b>	<b>100,0</b>	<b>-292</b>

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

<b>Rechtsform:</b>	Eigenbetrieb
<b>Firma/Bezeichnung</b>	KommunalService Kühlungsborn
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Ostseeallee 20 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/823-0 Fax: 038293/823-333 www: <a href="http://www.stadt-kuehlungsborn.de">www.stadt-kuehlungsborn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:bauhof@yahoo.de">bauhof@yahoo.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRA 2245
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	22. November 2017
<b>Satzung:</b>	Eigenbetriebssatzung vom 20. Juli 2017
<b>Gegenstand des Eigenbetriebs:</b>	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.
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	Es wurde kein Stammkapital in der Betriebsatzung festgesetzt
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Ostseebad Kühlungsborn (100 %)
<b>Eigenbetriebsleitung:</b>	nicht bestellt, Betriebsleitung obliegt dem Bürgermeister Herr Rüdiger Kozián
<b>Abwesenheitsvertretung:</b>	Stellvertreter des Bürgermeisters Herr Dirk Lahser und Frau Peggy Westphal
<b>Betriebsausschuss:</b>	Betriebsausschuss ist der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Herr Rüdiger Kozián 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
<b>Abschlussprüfer:</b>	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Gievitzer Straße 99 17192 Waren (Müritz)
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	Die Kommunalservice Kühlungsborn besitzt, verwaltet und unterhält die für ein Fremdenverkehrswesen notwendigen Immobilien.
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M-V:</b>	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	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

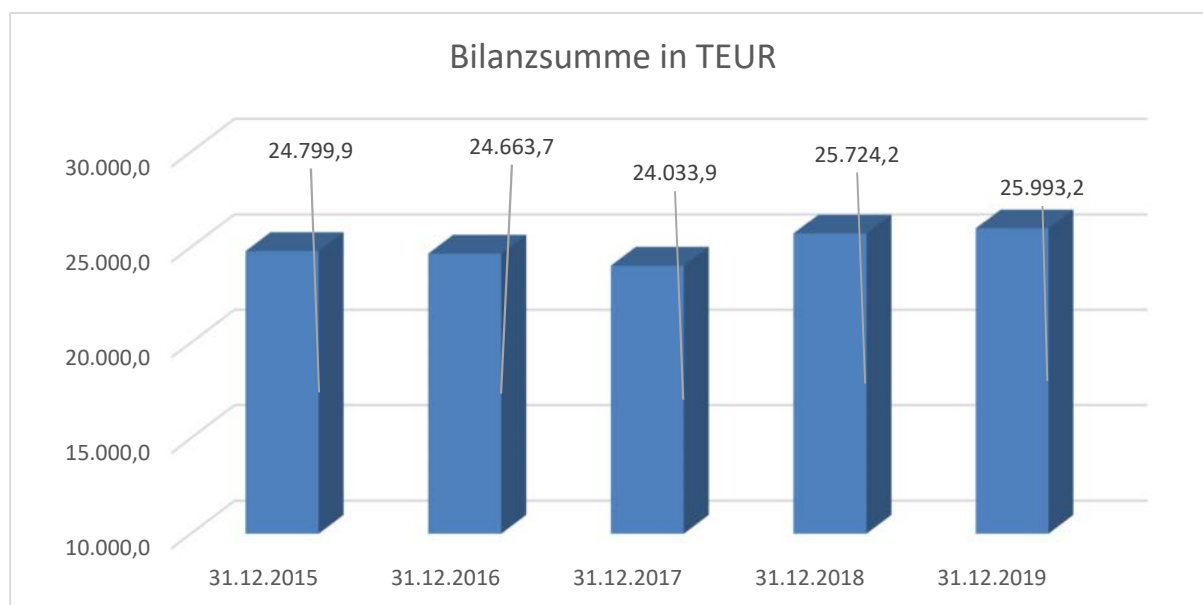
### Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,8	9,7	-2,0
Sachanlagen	23.694,3	23.580,2	114,1
<b>Umlaufvermögen</b>			
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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,9	113,0	-110,1
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>25.993,2</b>	<b>25.724,2</b>	<b>269,0</b>

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Sonderposten</b>			
Sonderposten zum Anlagevermögen	12.526,0	11.867,5	658,5
Sonderposten mit Rücklageanteil	32,7	34,1	-1,4
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	154,5	299,1	-144,6
<b>Verbindlichkeiten</b>			
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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,3	0,0	0,3
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>25.993,2</b>	<b>25.724,2</b>	<b>269,0</b>



## Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

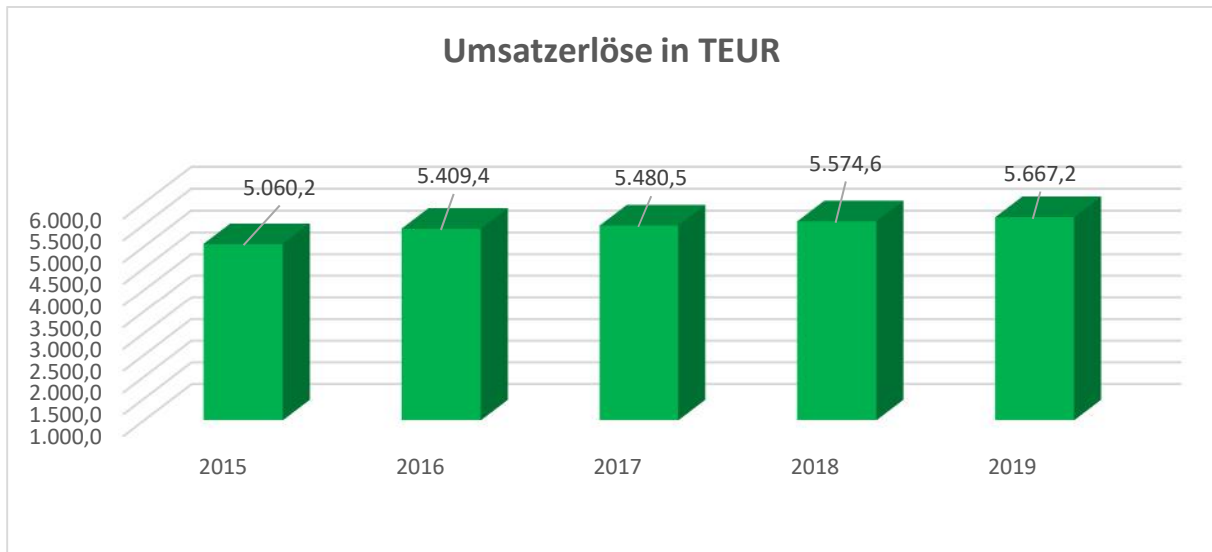


## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

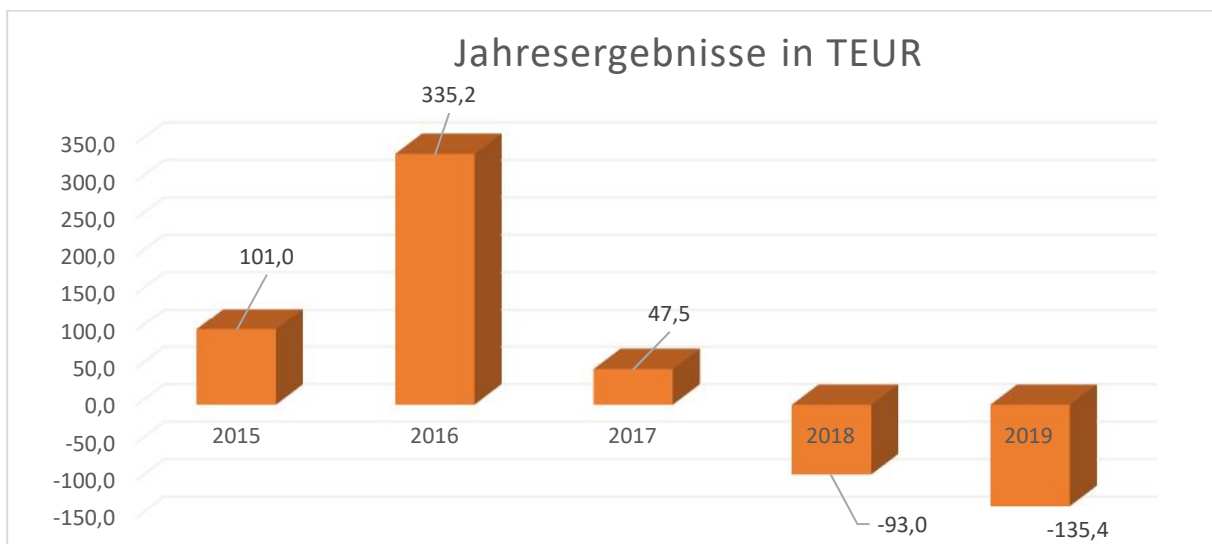
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.667,2	5.574,6	92,6
Sonstige betriebliche Erträge	31,4	68,0	-36,7
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	334,0	364,5	-30,4
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	2.554,4	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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-116,7</b>	<b>-75,0</b>	<b>-41,8</b>
Sonstige Steuern	18,6	18,1	0,6
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-135,4</b>	<b>-93,0</b>	<b>-42,4</b>
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen	20,7	20,7	0,0
Vortrag auf neue Rechnung	514,2	627,9	-113,7
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>358,1</b>	<b>514,2</b>	<b>-156,1</b>



## 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 Bootsliegegebühren 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
Bootsliegegebühren		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
<b>Summen:</b>	<b>25.824,19</b>	<b>5.667.157,45</b>	<b>5.574.597,37</b>	<b>82.560,08</b>

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
<b>Summen:</b>	<b>31.364,68</b>	<b>68.048,00</b>	<b>-36.683,32</b>

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“

<b>Rechtsform/Rechtsnatur:</b>	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
<b>Firma/Bezeichnung/Name:</b>	Zweckverband KÜHLUNG Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
<b>Sitz:</b>	Bad Doberan
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Kammerhof 4 18209 Bad Doberan Tel: 038203/713-0 Fax: 038203/713-10 www: <a href="http://www.zvk-dbr.de">www.zvk-dbr.de</a> E-Mail: <a href="mailto:service@zvk-dbr.de">service@zvk-dbr.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRA 2481 (Betrieb gewerblicher Art Trinkwasserversorgung)
<b>Verbandssatzung:</b>	vom 27. Mai 2010 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 30. Juli 2019
<b>Aufgabe des Zweckverbandes:</b>	<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>
<b>Dauer:</b>	unbestimmt
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	Der Zweckverband ist mit EUR 3.000 (7,3 %) am Stammkapital der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Rostock, beteiligt.
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	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

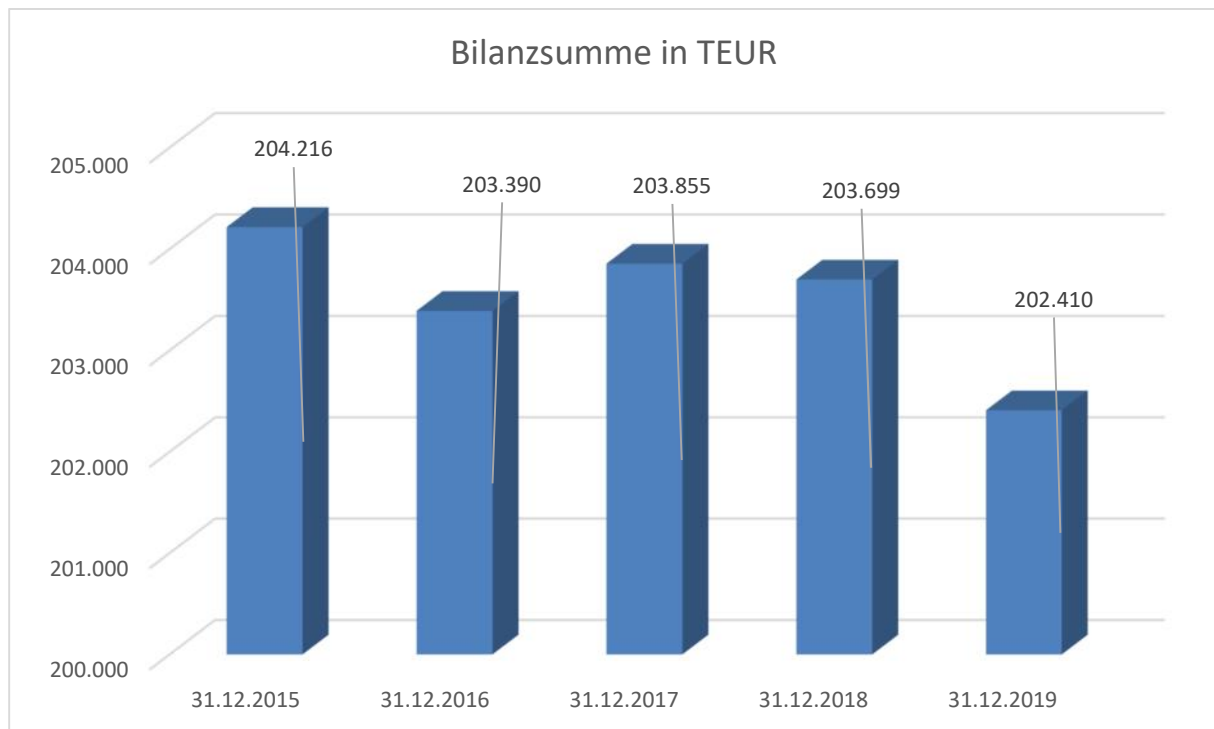
### Bilanzdaten 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	209	258	-49
Sachanlagen	175.578	175.716	-138
Finanzanlagen	16.787	20.085	-3.298
<b>Umlaufvermögen</b>			
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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	146	22	124
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>202.410</b>	<b>203.699</b>	<b>-1.289</b>

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Sonderposten</b>			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
<b>Rückstellungen</b>			0
Steuerrückstellungen	106	15	91
Sonstige Rückstellungen	1.565	1.389	176
<b>Verbindlichkeiten</b>			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
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	141	142	-1
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>202.410</b>	<b>203.699</b>	<b>-1.289</b>



## Entwicklung der Bilanzsummen im Fünf-Jahres-Zeitraum

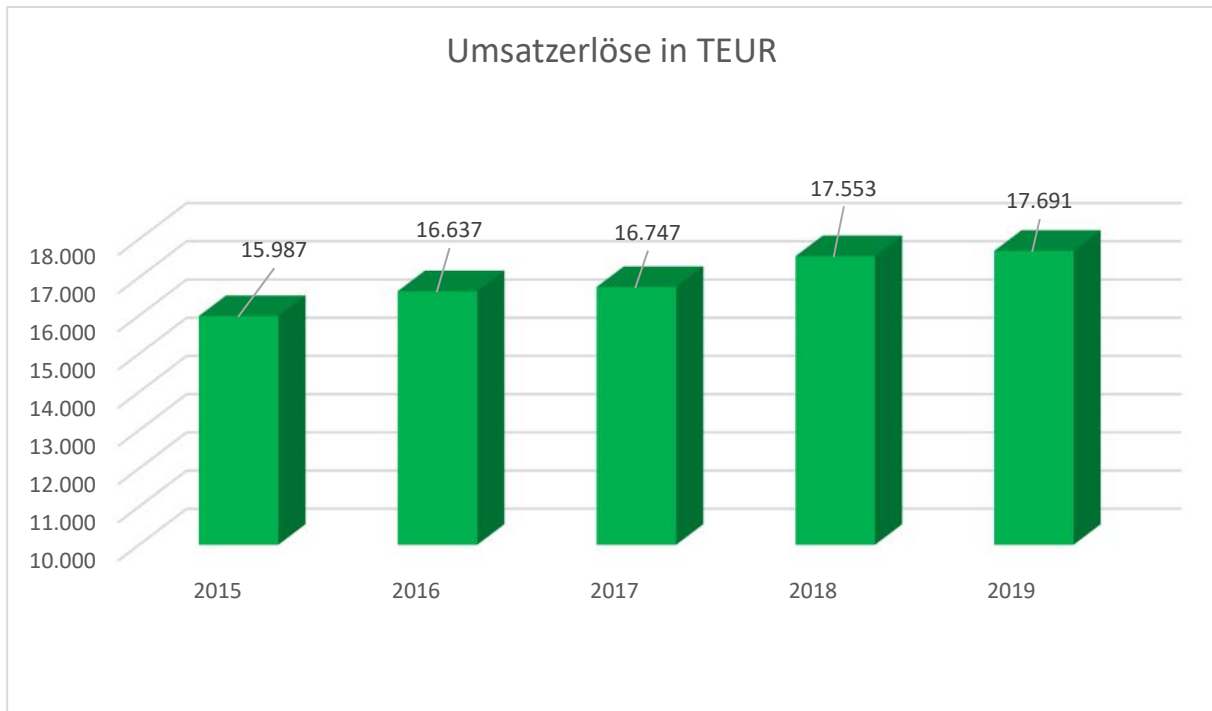


## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

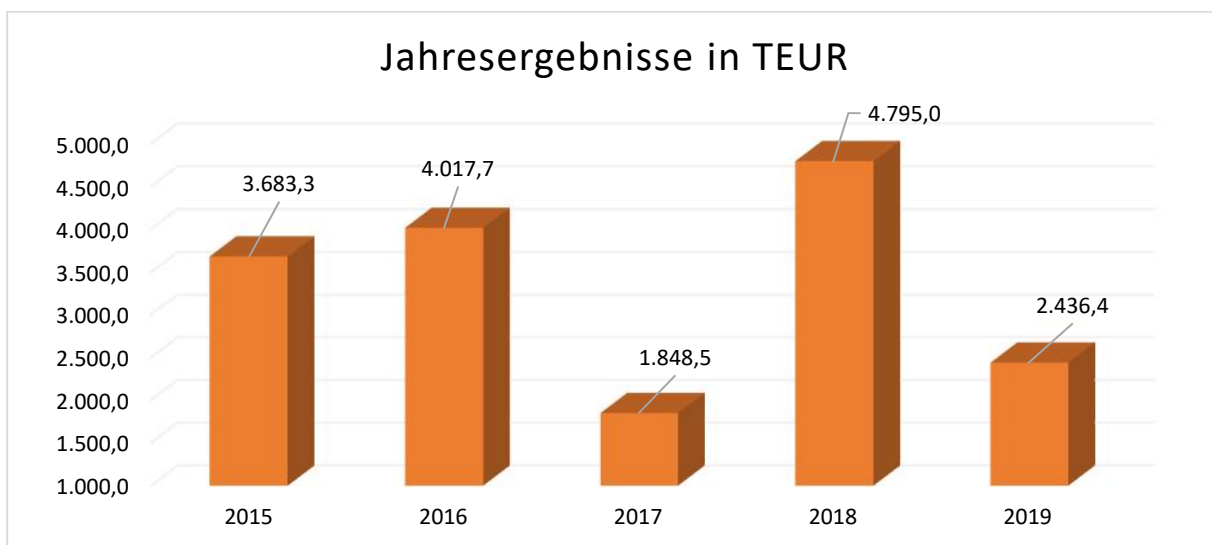
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	17.691	17.553	138
andere aktivierte Eigenleistungen	119	124	-5
Sonstige betriebliche Erträge	208	1.650	-1.442
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	1.274	1.300	-26
Aufwendungen 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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.452</b>	<b>4.810</b>	<b>-2.358</b>
Sonstige Steuern	16	15	1
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.436</b>	<b>4.795</b>	<b>-2.359</b>



## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



## Entwicklung der Jahresergebnisse im Fünfjahres-Zeitraum





## Weitere Kennzahlen

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

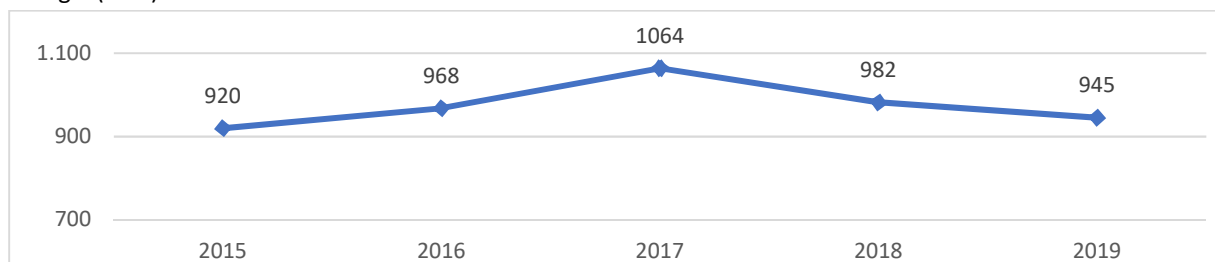
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist von der Versickerungs- und Abflussfähigkeit der Flächen abhängig. So steht der Zugang angeschlossener Flächen einem Abgang durch entsiegelte Maßnahmen gegenüber. 2019 wurden 2,5 % mehr Flächen angerechnet. Der Erlös aus Niederschlagswassergebühren stieg um 12 %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

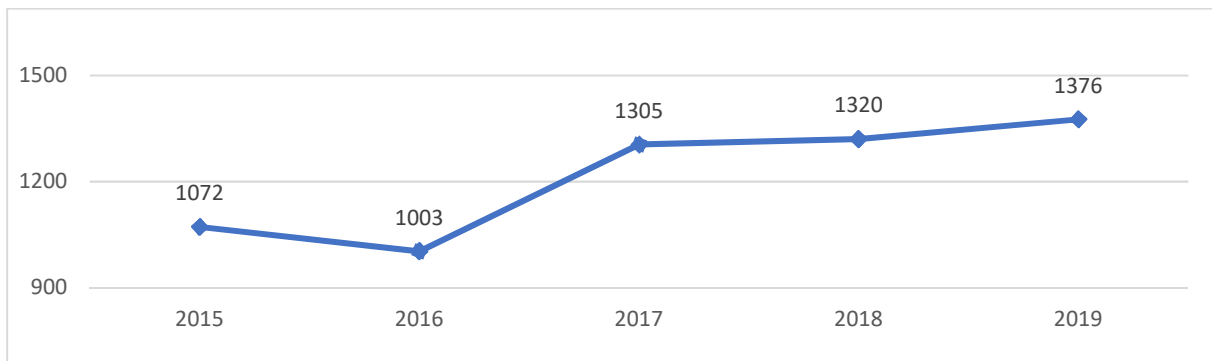
#### Energie (- 4%)



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.

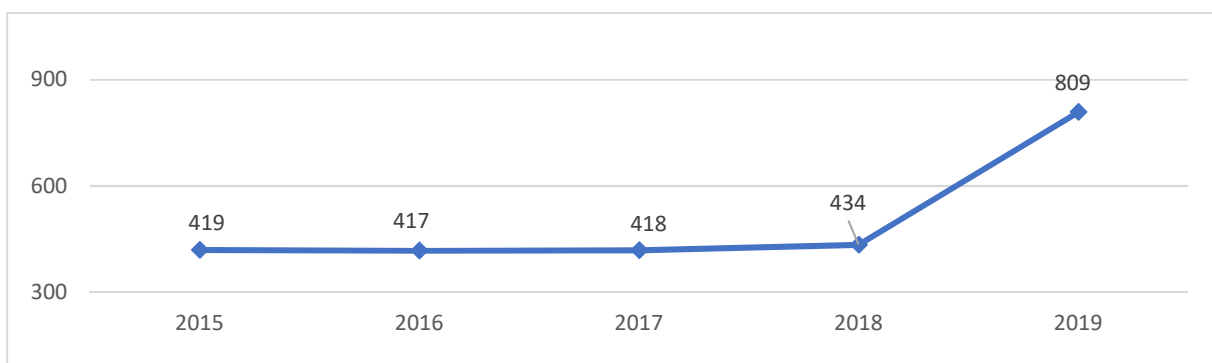


Instandhaltung / Reparatur (+ 4 %)



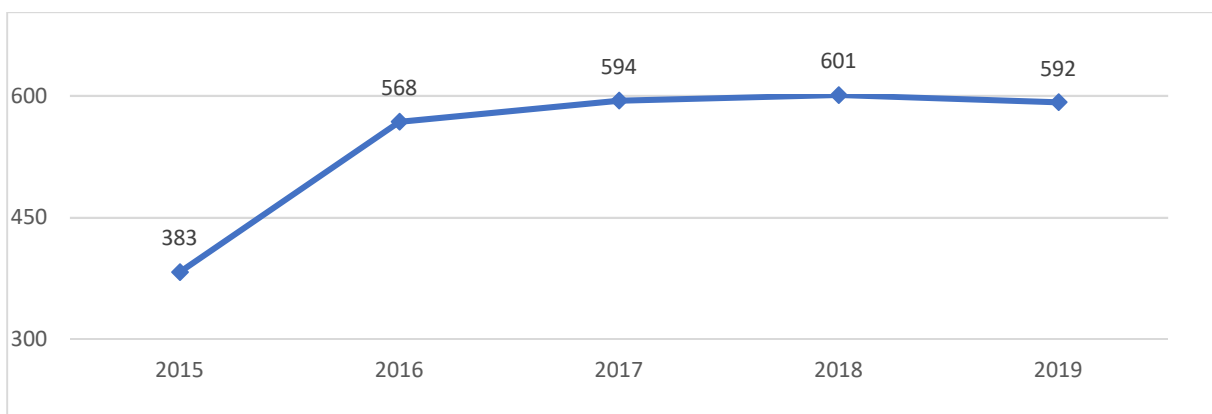
Der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit ist auf den Erhalt des Anlagevermögens gerichtet. Die Arbeiten werden in Eigenregie und als Fremdleistung ausgeführt.

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.

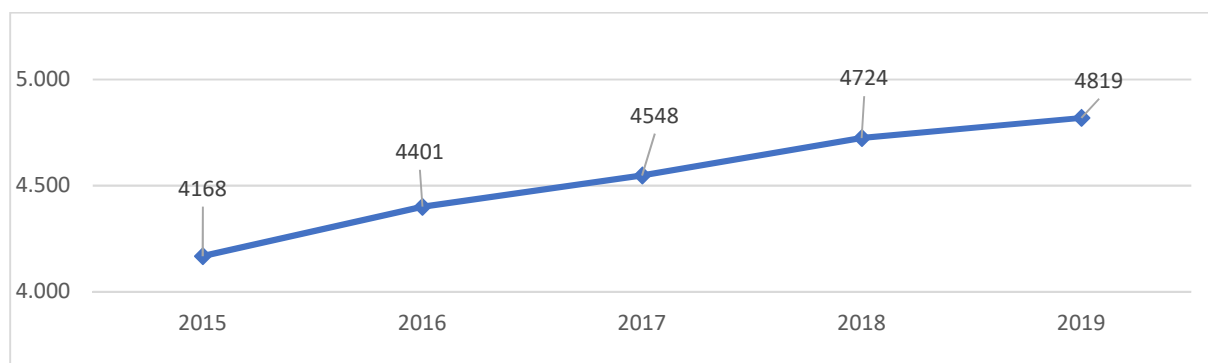
Abgaben (- 2 %)



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
<b>Gesamtleistung</b>	<b>17.465</b>	<b>18.018</b>	<b>553</b>
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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.459</b>	<b>2.451</b>	<b>992</b>
Sonstige Steuern	-15	-15	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.444</b>	<b>2.436</b>	<b>992</b>

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 Tm<sup>3</sup> 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

<b>Rechtsform/ Rechtsnatur:</b>	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
<b>Firma/Bezeichnung/Name:</b>	Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.DIS AG
<b>Sitz:</b>	Sanitz
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	c/o Städte- und Gemeindetag M-V Berta-von-Suttner-Straße 5 19061 Schwerin Tel: 0385/3031224 Fax: 0385/3031244
<b>Rechtsgrundlagen:</b>	Öffentlich-rechtlicher Vertrag der Verbandsmitglieder vom 15. März 1995 auf Grundlage der Kommunalverfassung von Mecklenburg – Vorpommern (§§ 150 ff. KV M – V)
<b>Genehmigung:</b>	Schreiben des Innenministers von Mecklenburg – Vorpommern vom 13. April 1995
<b>Verbandssatzung:</b>	in der Fassung vom 7. August 2017 nebst Änderungen vom 26. August 2019
<b>Aufgaben des Zweckverbandes:</b>	Die Aufgabe des Zweckverbandes besteht in der treuhänderischen Verwaltung der Anteile/Aktien an der E.DIS AG für ihre Mitglieder.
<b>Dauer:</b>	unbestimmt
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	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
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	EUR 25.000,00
<b>Mitglieder:</b>	Am 31.12.2019 waren 245 Städte und Gemeinden Mitglieder des Zweckverbandes.
<b>Geschäftsführer:</b>	Herr Klaus Michael Glaser (Alleinvertretungsberichter), Pinnow
<b>Verbandsvorsteher:</b>	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
<b>Verbandsvorstand:</b>	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 Verbandsversammlung 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

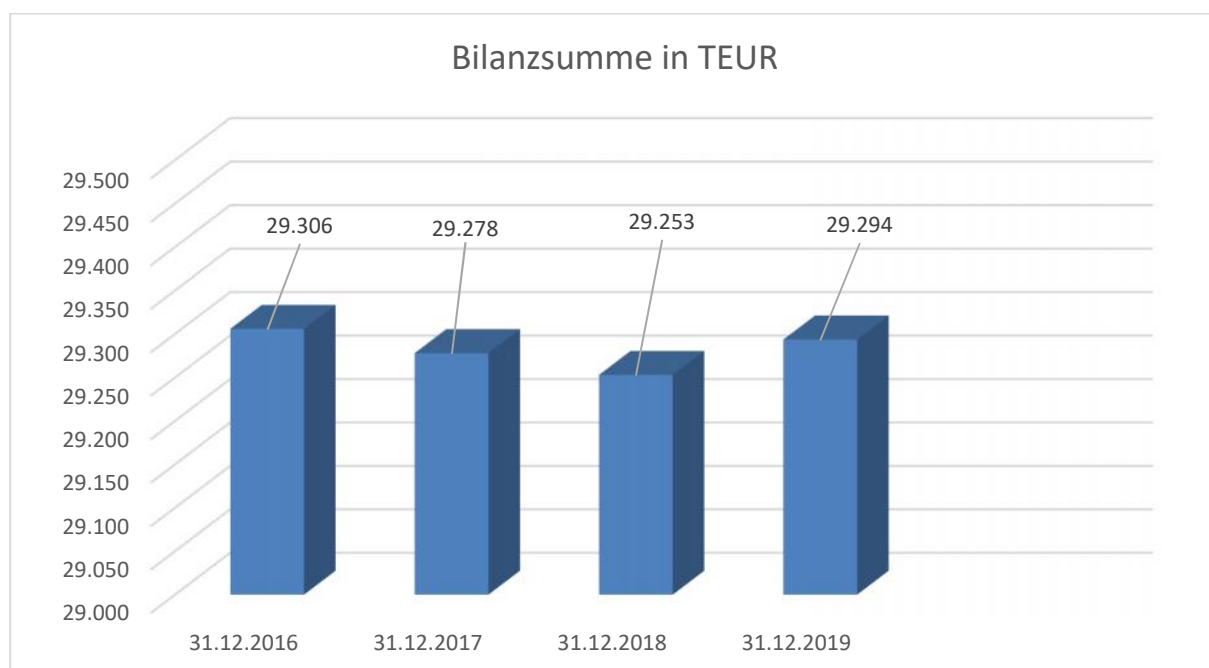
Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen			
Beteiligungen	29.226,1	29.151	75,1
<b>Umlaufvermögen</b>			0,0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	67,6	102	-34,4
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>29.293,6</b>	<b>29.253</b>	<b>40,7</b>

<b>Treuhandvermögen</b>	23,7	23,7	0,0
-------------------------	------	------	-----

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
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
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	6,5	6	0,5
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	3	-3,0
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>29.293,6</b>	<b>29.253</b>	<b>40,6</b>

<b>Treuhandvermögen</b>	23,7	23,7	0,0
-------------------------	------	------	-----

### Entwicklung der Bilanzsummen im Vierjahres-Zeitraum

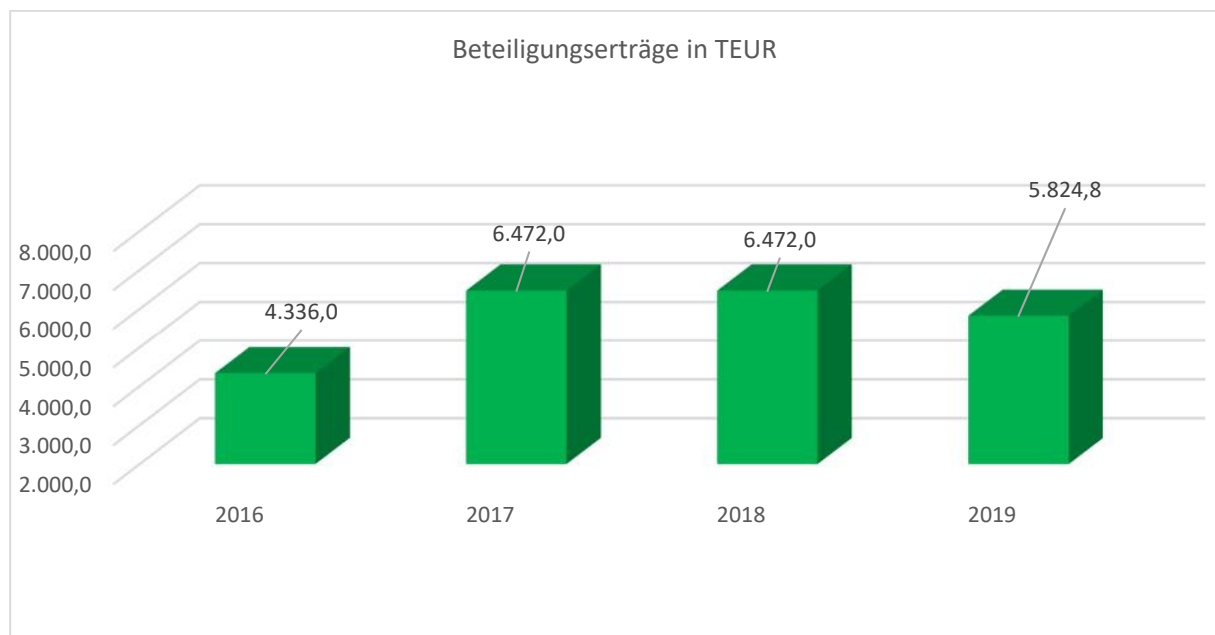




## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

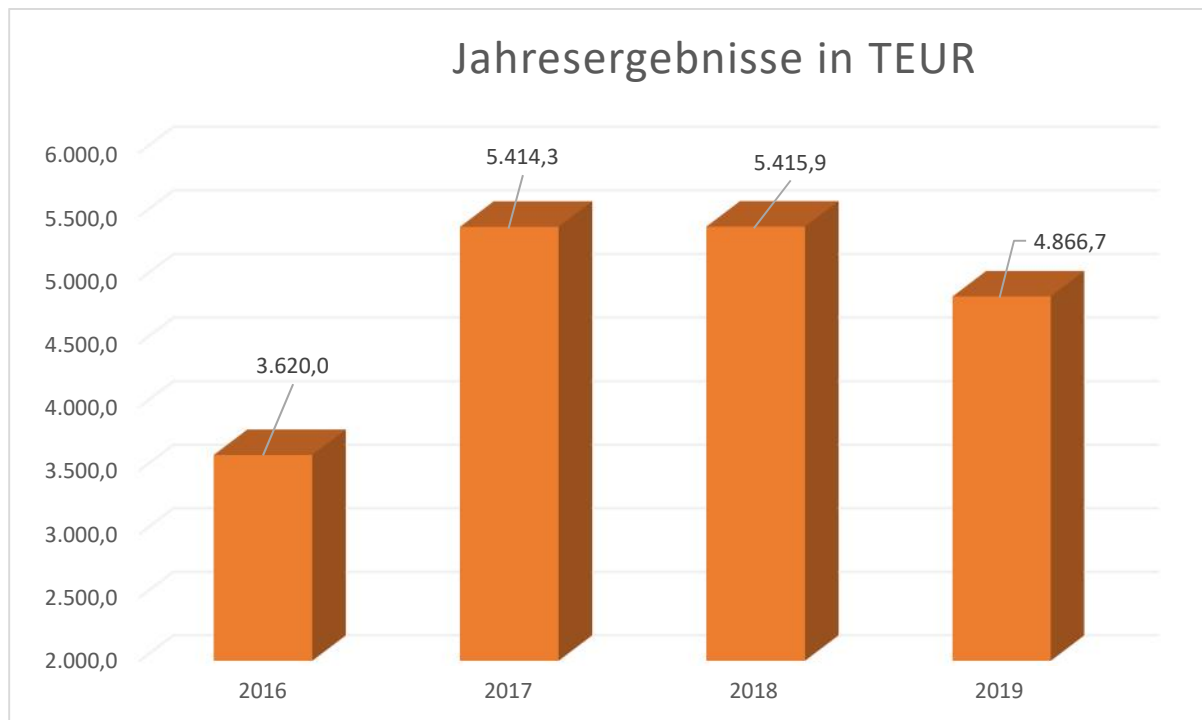
Gewinn- und Verlustrechnung	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	0,3	0,4	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,7	-0,6
Personalaufwand			0,0
Löhne und Gehälter	3,1	3,1	0,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	0,4	0,4	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33,6	30,4	3,3
Erträge 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
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.866,7</b>	<b>5.415,9</b>	<b>-549,2</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>4.866,7</b>	<b>5.415,9</b>	<b>-549,2</b>
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
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>-31,9</b>	<b>-27,0</b>	<b>-4,9</b>

## 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

# Beteiligungsbericht 2020 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.....	24
6	Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH .....	36
7	Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn .....	50
8	Zweckverband „Kühlung“ .....	61
9	Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.dis AG.....	78





---

# 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 2020.

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



---

## 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:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil in %</b>
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

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
<b>Firma:</b>	Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Ostseeallee 19 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038293-849-0 Fax: 038292/849-30 www: <a href="http://www.kuehlungsborn.de">www.kuehlungsborn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@kuehlungsborn.de">info@kuehlungsborn.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 14425
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	25. Juli 2019
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 13. Dezember 2018, zuletzt geändert durch Beschluss vom 9. Januar 2019
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<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"><li>a) die Förderung und Unterstützung der naturnahen, ökologischen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung des Tourismus in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn,</li><li>b) die Erledigung sämtlicher Marketingaufgaben (Vermarktung, Vertrieb, Produkt- und Angebotsentwicklung) im Bereich des Tourismus, inkl. Erarbeitung und Umsetzung eines einheitlichen touristischen Leitbildes und einer Marketingstrategie,</li><li>c) das Einbeziehen privatwirtschaftlicher Unternehmen in ihre Marketingaktivitäten und die Koordination gemeinsamer Werbung für die Marke Kühlungsborn</li><li>d) Bündelung und Organisation aller am Tourismus beteiligten Gruppen und Sensibilisierung der Bevölkerung für die Belange des Tourismus (Wahrnehmung von Aufgaben im</li></ol>





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.

<b>Größenklasse:</b>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	EUR 100.000,00
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Ostseebad Kühlungsborn 100 %
<b>Geschäftsführer:</b>	Herr Ulrich Langer, Steffenshagen



---

	Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.
<b>Prokura:</b>	Herr Steffen Gülzow, Kühlungsborn
<b>Aufsichtsrat:</b>	Herr Oliver Brünnich (Vorsitzender) Herr Tobias Weitendorf Herr Dr. Wolfgang Kraatz Frau Silke Radeke Herr Uwe Ziesig Herr Andreas Bartelmann Herr Frank Langguth
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	keine
<b>Steuerliche Verhältnisse:</b>	Finanzamt Rostock 079/125/00386, unbeschränkt körperschaft-, gewerbesteuer- und umsatzsteuerpflichtig
<b>Abschlussprüfer:</b>	AWADO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wismarsche Straße 302 19055 Schwerin
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	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).
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M - V:</b>	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Kapitalzuführungen oder Kapitalentnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	Aufgrund des am 13. Dezember 2018 mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn geschlossenen Betrauungsaktes wurde der Gesellschaft zur Erreichung der Unternehmensziele unterjährig ein Betrag in Höhe von TEUR 1.386,6 als Ausgleichsleistung aus Mitteln der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe gezahlt.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

### Bilanzdaten 2020

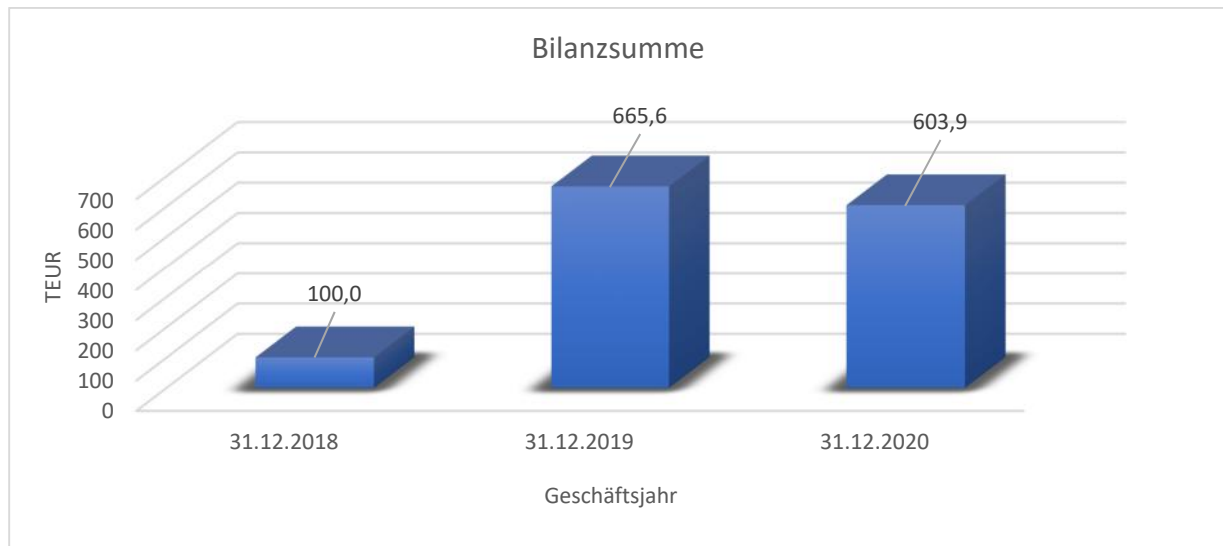
Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72,0	38,8	33,2
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9,0	0,0	9,0
<b>Umlaufvermögen</b>			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren	76,5	70,8	5,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,8	21,4	-18,6
Forderungen gegen Gesellschafter	24,0	109,8	-85,7
Sonstige Vermögensgegenstände	54,8	48,4	6,4
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	362,7	376,5	-13,7
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2,1	0,0	2,1
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>603,9</b>	<b>665,6</b>	<b>-61,7</b>

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	100,0	100,0	0,0
Kapitalrücklage	400,0	400,0	0,0
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,1	0,0	0,1
Sonstige Rückstellungen	19,4	29,9	-10,5
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68,1	119,9	-51,8
Sonstige Verbindlichkeiten	9,9	0,7	9,2
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6,5	15,1	-8,6
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>603,9</b>	<b>665,6</b>	<b>-61,7</b>



## Entwicklung der Bilanzsumme im Fünf-Jahres-Zeitraum

Infolge der Neugründung der Gesellschaft am 13. Dezember 2018 können nur die Bilanzsummen der Stichtage 31.12.2018, 31.12.2019 und 31.12.2020 dargestellt werden.



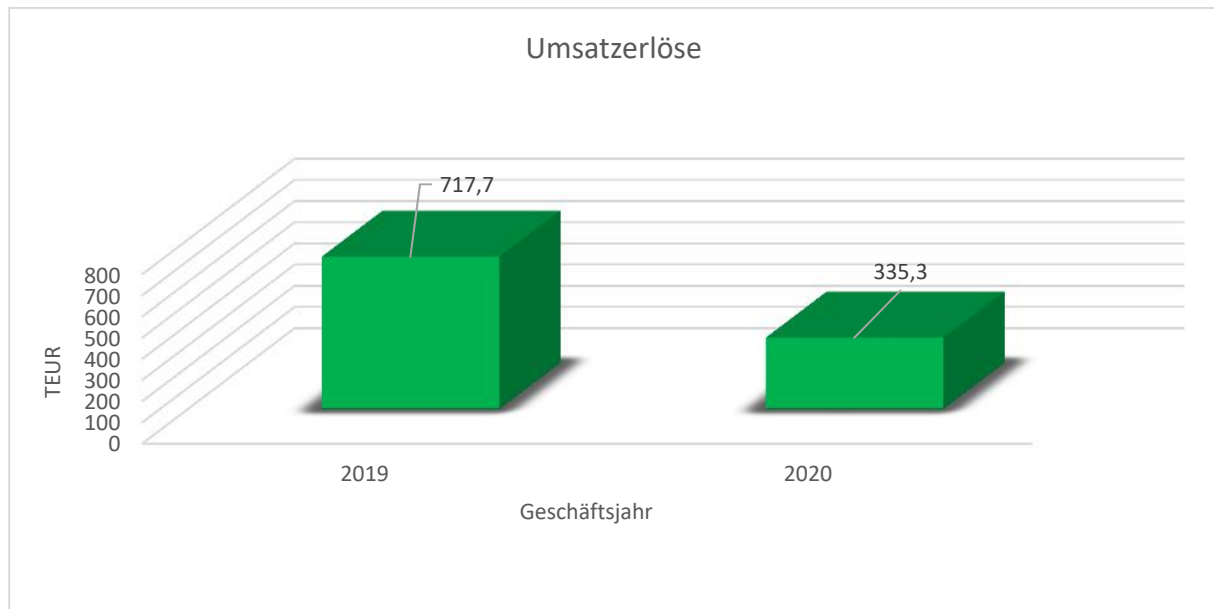
## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Gewinn- und Verlustrechnung (Vorjahr: Rumpfgeschäftsjahr vom 16.01.2019 - 31.12.2019)	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	335,3	717,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.415,9	1.659,1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.751,2</b>	<b>2.376,9</b>
Materialaufwand		
Aufwendungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	50,5	46,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	9,8	7,7
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.690,9</b>	<b>2.323,1</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	587,3	661,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	141,3	152,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	17,7	19,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	944,1	1.489,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,1	0,2
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>
Sonstige Steuern	0,4	0,9
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum

Infolge der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2019 können nur die Umsatzerlöse der Jahre 2019 und 2020 dargestellt werden.



## Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünfjahres-Zeitraum

Durch die Mittel aus der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe, die die Stadt Ostseebad Kühlungsborn der TFK GmbH zur Verfügung stellt, sind die Jahresergebnisse der Gesellschaft ausgeglichen. Auf eine Darstellung der Jahresergebnisse kann daher verzichtet werden.

## Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	82,8	75,1
Fremdkapitalquote in %	17,2	24,9
Personalaufwandsquote in %	41,6	34,2
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	372,4	250,2
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	456,2	369,5
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	534,7	416,5
Operativer Cash-Flow in TEUR	45,7	-66



---

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### Grundlagen der Gesellschaft

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn wurde am 13. Dezember 2018 mit Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags gegründet. Die wirtschaftliche Tätigkeit nahm die Gesellschaft im Januar 2019 nach Eintragung in das Handelsregister auf.

Der Unternehmenszweck der Gesellschaft beinhaltet die Förderung des Ansehens und der Entwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel der Steigerung der Attraktivität, der kooperativen Stadtentwicklung und der Vitalisierung 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.

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn wird auf Grundlage eines öffentlichen Auftrages betraut (Betrauungsakt vom 13.12.2018). Der Betrauungsakt erfolgt auf Grundlage der bestehenden Gesetzgebung zur Einhaltung der EU-Beihilfavorschriften.

Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen Zweck als gemeindliche Tourismusorganisation. Sie wird mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem 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 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 Arbeitsfelder der Gesellschaft sind das Betreiben der Tourist-Information, einer Zimmervermittlung, das Organisieren und Durchführen von Veranstaltungen und das Marketing. Seit Juli 2020 ist die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn Betreiber der 3MöwenHalle und der angeschlossenen Minigolfanlage. Hierdurch entstand der Betriebsbereich Freizeit, welcher zum Start drei Mitarbeiter\*innen umfasste.

Grundlage unseres Handels ist das bestehende Tourismuskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, das von der Glücksburg Consulting Group im Jahr 2010 entwickelt wurde und für das es 2017 eine entsprechende Fortschreibung gab. Die Stadtvertreterversammlung des Ostseebades Kühlungsborn hat, laut Beschluss vom 21.05.2011, dieses Konzept als Arbeitsgrundlage für die Tourismuskonzeptentwicklung der Stadt beschlossen. Beide Tourismuskonzepte beinhalten die geltenden tourismuspolitischen Leitlinien, die sich daraus ergebenden Handlungsfelder und einen aktuellen Maßnahmenkatalog für alle Beteiligten.

Die Gesellschaft versteht dieses Tourismuskonzept als Handlungs- und Arbeitsgrundlage. Bereits seit 2011 arbeiten die Verantwortlichen die im Tourismuskonzept enthaltenen Handlungsfelder kontinuierlich ab und orientieren sich bei allen Maßnahmen und Aktivitäten an die aufgeführten Leitlinien des Konzeptes.



Der sich hieraus abzuleitende Maßnahmenkatalog umfasst schwerpunktmäßig die Aufgaben Marketing, Event und Tourist Information. Hier kam es 2020 durch die Übernahme der 3MöwenHalle und des Minigolfplatzes zu Veränderungen.

Gleichzeitig sind sich die Verantwortlichen der schnelllebigen Entwicklungen im Tourismus bewusst und reagieren angemessen und zielorientiert auf Veränderungen und Herausforderung.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der Tourismus in Deutschland entwickelte sich vor der Corona Pandemie sehr positiv. Sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungen stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich und erreichten mit rund 191 Mio. Gästeankünften und rund 496 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 eine neue Bestmarke. Bedingt durch die Corona Pandemie kam der Tourismus in Deutschland 2020 zeitweise zum Erliegen. Dem entsprechend gingen die Übernachtungen um 39 % zurück und die Gästeankünfte sogar um 48,6 %.

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021)

Der Tourismus im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern war ebenfalls von der Corona Pandemie betroffen. Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern verbuchte bei den Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben ab 10 Betten einen Rückgang von 18,6 %. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern und insbesondere Mitbewerbern war dies jedoch der geringste Rückgang.

(Quelle: Statistisches Amt Bundesamt, Wiesbaden 2021).

Der Tourismus in Kühlungsborn kam verhältnismäßig gut durch das Corona Jahr 2020. Die Übernachtungszahlen im Jahr der Corona-Pandemie sind aufgrund der Einschränkungen und Schließungen um 16 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Insgesamt wurden im Jahr 2020 2.122.755 Übernachtungen im Ostseebad gemeldet. Waren es im Januar 2020 noch 47 % mehr Übernachtungen als 2019, was den Weg hin zur Ganzjahresdestination bestätigt, waren im April, Mai, November und Dezember kaum Übernachtungen zu verzeichnen. Die Sommermonate Juli - September zeigen einen Zuwachs von durchschnittlich 20 % mehr Übernachtungen pro Monat im Vergleich zum Vorjahr, konnten aber den Ausfall der „geschlossenen“ Monate nicht vollständig abfedern. Analog zu den Übernachtungszahlen verhält es sich zu den Gästeankünften. 12 % Rückgang sind das Ergebnis der Pandemieauswirkungen von 503 T (2019) auf 445 T im Jahr 2020. Auch bei den Gästeankünften ist in dem Januar zu sehen, dass das Ostseebad mit 122 % mehr Ankünften einen Aufwärtstrend in der Nebensaison hinlegt. Die Gesamtauslastung in den Beherbergungen liegt für 2020 bei 32 % - ein Rückgang von 6 % zum Vorjahr, was aufgrund der Pandemie aber keiner weiteren Erläuterung bedarf. Betrachtet man sich allerdings die Einzelauslastungen der verschiedenen Beherbergungsarten wird deutlich, dass vor allem die Hotels und Gasthäuser deutlich an Auslastung eingebüßt haben die Ferienwohnungen und Zimmervermittlungen kommen 2020 mit unter 10 % Rückgang der Auslastung weg wohingegen die Hotellerie bis zu 37 % Einbußen in der Auslastung zu verzeichnen hat.

(Quelle: Stadt Ostseebad Kühlungsborn, April 2020)





## Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

### Ertragslage

Die folgende Darstellung zeigt die Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020

Bezeichnung	Januar bis Dezember 2020	% Summe-Kosten	Plan
Umsatzerlöse	335.307	19,83	581.300
<b>Gesamtleistung</b>	<b>335.307</b>	<b>19,83</b>	<b>581.300</b>
Mat./Wareneinkauf	60.319	3,57	16.500
<b>Rohhertrag</b>	<b>274.988</b>	<b>16,26</b>	<b>564.800</b>
So. betr. Erlöse	1.415.869	83,76	3.400
<b>Betriebl. Rohhertrag</b>	<b>1.690.857</b>	<b>100,00</b>	<b>568.200</b>
Kostenarten:			
Personalkosten	728.595	43,10	854.100
Abschreibungen	17.694	1,05	22.000
Sonstige Kosten	944.098	55,85	1.496.600
Gesamtkosten	1.690.387	100,00	2.372.700
Betriebsergebnis	<b>470</b>	<b>0,02</b>	<b>-1.804.500</b>
<b>Zinserträge</b>	<b>84</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>554</b>	<b>0,03</b>	<b>-1.804.500</b>
Steuern Eink.u.Ertr	149	0,01	0
Sonstige Steuern	405	0,02	300
<b>Überschuss/Fehlbetrag</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.804.800</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Umsatzerlöse in Höhe von 335 TEUR im Wesentlichen aus Veranstaltungen, Zimmervermittlung und Anzeigen erzielt. Geplant waren Erlöse von 581 TEUR. Die Mindereinnahmen resultieren größtenteils aus fehlenden Eintrittsgeldern von Veranstaltungen, die aufgrund der Corona-Pandemie nicht erzielt werden konnten.

Erlöse aus Warenverkäufen (22 TEUR) spielen eher eine untergeordnete Rolle. Sie werden hauptsächlich im Zusammenhang der Gästeinformation und des Marketings erzielt und betragen 1,21 % der Gesamtleistung. Der Verkauf fand im Jahr 2020 größtenteils online statt. Die Marge bei diesen Produkten beträgt durchschnittlich 15 %.

Die sonstigen Erträge von 1.416 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 sind diese nicht enthalten. Es wurden Mittel in Höhe von 1.805 TEUR beantragt.



Ausgezahlt wurden 1.387 TEUR durch die Stadt Kühlungsborn. Noch offen und als Forderung gegen Gesellschafter ist eine ausstehende Ausgleichszahlung von 18 TEUR ausgewiesen. Diese ergibt sich aus einem ermittelten Fehlbetrag im Jahr 2020 der aufgrund der Regelungen im Betrauungsakt durch den Gesellschafter auszugleichen ist.

Den Einnahmen stehen betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.690 TEUR gegenüber. Geplant waren 2.373 TEUR. In den sonstigen Kosten sind die Aufwendungen für Veranstaltungen in Höhe von 299 TEUR enthalten. Gegenüber dem Plan wurden in diesem Bereich Minderausgaben aufgrund fehlender Veranstaltungen wegen der Corona-Pandemie von 518 TEUR getätigt.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für das Marketing in Höhe von 196 TEUR enthalten. Die geplanten Ausgaben wurden um 231 TEUR unterschritten. Auch diese Kostenreduzierung ist im Wesentlichen in der Corona-Pandemie begründet.

Die Personalkosten von 729 TEUR (43 % der Gesamtkosten) enthalten die Lohn- und Sozialaufwendungen für durchschnittlich 19 Mitarbeiter (1 Geschäftsführer, 12 Vollbeschäftigte, 5 Teilzeitangestellte, 1 Auszubildenden). Hier wurde der geplante Kostenansatz von 854 TEUR um 125 TEUR unterschritten. Dies ist vor allem durch Zahlung von Kurzarbeitergeld in den Monaten April bis Juni und durch den Wegfall von Saisonkräften begründet.

### Finanzlage

Die folgende Darstellung zeigt den Kapitalfluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 auf.

Bezeichnung	Januar bis Dezember 2020
Umsatzerlöse (KFR)	328.767,96
Forderungen a.L.u.L.	18.554,61
Umsatzsteuer	50.881,52
<b>= Einz.Kunden</b>	<b>398.204,09</b>
Waren/Bezogene Leist	60.318,89
Andere Lief.u.Leist	934.846,94
Verbindl.a.L.u.L.	55.197,93
Vorsteuer	145.030,77
<b>= Ausz.Lieferanten</b>	<b>1.195.394,53</b>
Personalkosten	728.594,72
Kalk.Kosten/Sachbez.	-5.249,40
Ford./Verb. Personal	3.686,62
Personalarückstellung	10.487,70
<b>= Ausz.Beschäftigte</b>	<b>737.519,64</b>
Sonstige betr. Erlöse	1.410.225,16
Entn./SB Leist/Gegen	-5.249,40
Zinserträge (Ifd.G.)	83,90
Sonst.Verbindlichk.	-7.563,20
Sonstige Forderungen	89.964,73
Sonstige Korrekturen	5.373,33
Umsatzst.-Erstattung	100.228,82
<b>= Sonst.Einzahlungen</b>	<b>1.593.063,34</b>
Weitere Kosten	3.912,51
Steuern (o.UST/Ertr)	405,00
Sonstige Korrekturen	6.621,22
<b>= Sonst.Auszahlungen</b>	<b>10.938,73</b>



Ertragsteuerzahlgen.	1.582,48	
<b>Cashflow lfd. Gesch.</b>		<b>45.832,05</b>
Abgang Sachanlagen = <b>Einz.SAV-Verkauf</b>	2.576,05 <b>2.576,05</b>	<b>2.576,05</b>
Zugang Sachanlagen = <b>Ausz.SAV Invest.</b>	62.160,69 <b>62.160,69</b>	
<b>Cashflow Investition</b>		<b>-59.584,64</b>
Einz.Kunden	398.204,09	
- Ausz.Lieferanten	1.195.394,53	
- Ausz.Beschäftigte	737.519,64	
+ Sonst.Einzahlungen	1.593.063,34	
- Sonst.Auszahlungen	10.938,73	
- Ertragsteuerzlgcn.	1.582,48	
= <b>Cashfl.lfd.Gesch.</b>		<b>45.832,05</b>
Einz.SAV-Verkauf	2.576,05	
- Ausz.SAV-Invest.	62.160,69	
= <b>Cashfl.Investition</b>		<b>-59.584,64</b>
<b>Änderg. Finanzmittel</b>		<b>-13.752,59</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	376.340,25	
Zahlungswirksame Veränderungen	-13.752,59	
Finanzmittel am Ende der Periode	362.587,66	<b>362.587,66</b>

Für das Geschäftsjahr 2020 waren Investitionen i. H. v. 50 TEUR geplant. Angeschafft wurden Anlagegüter im Wert von 62 TEUR. Dabei lag der Schwerpunkt der Anschaffungskosten bei den Investitionen für den Betrieb der 3MöwenHalle. Im Wirtschaftsplan waren keine Veränderungen der Finanzmittel vorgesehen. Der Verlust der Gesellschaft sollte vollständig durch die Ausgleichszahlungen aus dem Betrauungsakt gedeckt sein. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 zu jeder Zeit zahlungsfähig und hielt ausreichend liquide Mittel.



## Vermögenslage

Die folgende Darstellung zeigt den Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft auf.

Aktiva	31.12.2020	
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.014,00	
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.000,00	
		<b>81.014,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		76.486,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.847,92	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	24.037,45	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	54.751,55	
		81.646,92
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		362.736,17
		<b>520.869,86</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.060,00</b>
		<b>603.943,86</b>

Passiva	31.12.2020	
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	
II. Kapitalrücklage	400.000,00	
III. Verlustvortrag	0,00	
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	0,00	
		<b>500.000,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	60,00	
2. Sonstige Rückstellungen	19.409,00	
		<b>19.409,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.107,35	
2. Sonstige Verbindlichkeiten	9.871,51	
		<b>77.978,86</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>6.496,00</b>
		<b>603.943,86</b>

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 2020 liegt die Eigenkapitalquote bei 82,8 %.



Die Rückstellungen in Höhe von 19 TEUR setzen sich aus Urlaubsrückstellungen 4 TEUR, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungsgebühren 10 TEUR und Rückstellungen für Personalkosten 5 TEUR zusammen.

## Prognosebericht

Die Umsatzerträge im Planjahr 2021 resultieren im Wesentlichen aus den Bereichen der Zimmervermittlung, dem Kreativbereich im Haus "Laetitia", dem Betrieb der 3MöwenHalle und den Anzeigen in unseren Medien Print und online. In Summe wurde 2021 mit Umsatzerlösen i. H. v. 890 TEUR geplant. Einnahmen aus Veranstaltungen sind aufgrund der Corona-Pandemie nicht geplant.

Die Gesellschaft plant 2021 mit sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 1.851 TEUR. Im Planansatz ist ein Zuwendungsbetrag von 1.847 TEUR enthalten. Darüber hinaus werden im Jahr 2021 der Gesellschaft 3 TEUR Sachbezüge für die Kfz-Nutzung zugewiesen.

Für die Durchführung aller geplanten Maßnahmen entstehen im Wirtschaftsjahr 2021 Aufwendungen i. H. v. insgesamt 2.727 TEUR.

Im Jahr 2021 werden Personalaufwendungen i. H. v. 992 TEUR eingeplant. Der Stellenplan 2021 weist 16 Vollzeitbeschäftigte, 3 Teilzeitbeschäftigte, 5 geringfügig Beschäftigte, 2 Auszubildende und einen Geschäftsführer aus.

Die Abschreibungen für das Jahr 2021 steigen um 33 TEUR auf insgesamt 56 TEUR. Sie resultieren aus Investitionen i. H. v. 345 TEUR. Schwerpunkt bildet die Investition in den Indoor Bereich der 3MöwenHalle, sowie die Anschaffung von 3 Info-Stelen. Darüber hinaus wird für Kleininvestitionen ein Volumen i. H. v. 15 TEUR u. a. für PC-Technik als auch für sonstige geringwertige Wirtschaftsgüter eingeplant.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.643) gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR
Raumkosten	118
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	40
Fahrzeugkosten	20
Werbekosten	423
Provisionen und Honorare	38
Reparatur und Instandhaltung	28
Porto	27
Telefon	18
Bürobedarf	5
Zeitschriften, Bücher	6
Fortbildung	12
Rechts- und Beratungskosten	8
Buchführungs- und Abschlusskosten	12
Mieten Einrichtungen	20
Messekosten	15
Leasing	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22
Nebenkosten Geldverkehr	2
Abraum und Abfallbeseitigung	2
Veranstaltungen	823
<b>Summe</b>	<b>1.643</b>

Ein ausgeglichenes Ergebnis kann dann erzielt werden, wenn die Zahlungen der Stadt aus dem Betrauungsakt in Höhe von TEUR 1.847 erfolgen. Die Ergebniswirkung der 3 Möwenhalle wird derzeit noch abgeschätzt. Wir



---

rechnen für das Jahr 2021 mit einem leichten Verlust und für die Jahre 2022 bis 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Ab dem Jahr 2023 erwarten wir ein positives Ergebnis.

## **Chancen- & Risikobericht**

### 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.

### **Ausblick**

Im Geschäftsjahr 2021 liegen die Schwerpunkte der Gesellschaft auf Digitalisierung und Binnenmarketing. Die anhaltende Corona Pandemie bestätigt unseren eingeschlagenen Kurs nachdrücklich, denn aktuelle Informationen sind wichtiger denn je. 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 Verkehrlenkung. 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 verfolgen wir, bzgl. der anhaltenden Pandemie, weiterhin eine transparente und umfassenden Informationsstrategie für unsere Gäste und das Gewerbe. Die derzeit fehlende Perspektive für einen Re-Start erschwert, für alle Beteiligte, eine verlässliche Planung. Innerbetrieblich reagieren wir schnell und bedacht auf mögliche Veränderungen. Personell und finanziell sind wir jederzeit in der Lage angemessen zu reagieren.



---

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

Der Tourismus in Deutschland, insbesondere in seinen prädikatisierten Orten, erwartet mittelfristig eine ungebrochene Nachfrage. Im Fokus stehen zukünftig Angebote zur Förderung der Gesundheit, der Prävention, der Stärkung der Resilienz und der aktiven Erholung. Gemeinsam mit einem Netzwerk von Anbietern möchten wir diese Angebote entwickeln und vermarkten.

### **Risikomanagement**

Die Gesellschaft hat nach Art und Umfang Controllinginstrumente entwickelt, um frühzeitig bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Dazu wird regelmäßig für die Geschäftsführung eine standardisierte Berichterstattung inkl. einer SOLL-IST Analyse und einer Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung erstellt.

Wir erwarten, sofern der Re-Start im Juni 2021 erfolgt und es zu keinem weiteren Lockdown im laufenden Geschäftsjahr kommt, ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Monate Juni bis Dezember sind für uns die umsatzstärksten. Insbesondere im Bereich Freizeit werden wir, bei optimalen Rahmenbedingungen, einen deutlichen Anstieg bei den Umsätzen verzeichnen. Eine durchgehende Betreuung der Freizeitanlagen - innen und außen - und die erstmalige Öffnung der Gastronomie stärken unseren Cashflow. Sollte es zu einem weiteren Lockdown kommen, sind die Unkosten, auf Grund der vertraglichen Regelungen, überschaubar.

Ostseebad Kühlungsborn, 18. Mai 2021

gez. Geschäftsführung



---

## 5 Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firma:</b>	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Poststraße 1a 18225 Ostseebad Kühlungsborn Telefon: 038292-858-0 Fax: 038292/858-10 www: <a href="http://www.noveg.de">www.noveg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:info@novveg.de">info@novveg.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 1339
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	22. April 2021
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 13. März 2018
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<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>





Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) 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, Steffenshagen, (bis 20. Juni 2020)  
Herr Dipl.-Ing. Ronald Grohmann, Kühlungsborn, (ab 1. Juli 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 Christian Mothes – Vorsitzender  
Frau Petra Pieper – stellvertretende Vorsitzende  
Frau Yvonne Bütow  
Herr Stefan Sorge  
Frau Juliane Kruse  
Herr Lars Zacher  
Herr Robert Dietrich

**Unternehmensbeteiligungen:** keine

**Steuerliche Verhältnisse:** Finanzamt Rostock 079/125/00092, unbeschränkt körperschaft-, gewerbesteuer- und umsatzsteuerpflichtig

**Abschlussprüfer:** Fidelis Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Gievitzer Straße 99  
17192 Waren (Müritz)



---

<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	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.
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M - V:</b>	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr 2020 erfolgt durch die Stadt eine Bareinlage in Höhe von TEUR 522 in Kapitalrücklage der Gesellschaft.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	Am 26.02.2020 hat die Gesellschaft ein Grundstück zu einem Kaufpreis auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens in Höhe von TEUR 522 von der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erworben. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn wirkt sich positiv auf den Haushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aus. Weitere Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn waren nicht zu verzeichnen.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

### Bilanzdaten 2020

Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,4	5,9	1,6
Sachanlagen	14.130,9	13.699,7	431,2
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	797,7	903,1	-105,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25,8	15,6	10,2
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	50,0	50,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10,4	16,4	-6,0
Sonstige Vermögensgegenstände	85,1	68,0	17,1
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.121,6	1.333,5	-211,9
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>16.228,8</b>	<b>16.091,9</b>	<b>136,9</b>

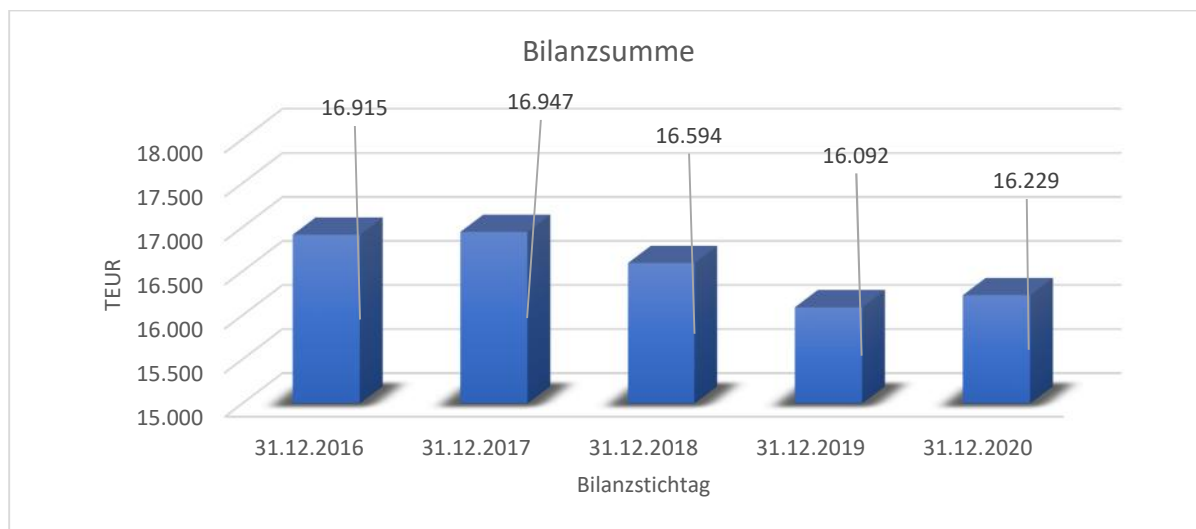
Treuhandvermögen: Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	3.500,0	3.500,0	0,0
Kapitalrücklage	733,4	211,4	522,1
Gewinnrücklage			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	346,9	306,9	40,0
Bilanzgewinn	3.001,5	2.641,3	360,2
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	11,0	0,0	11,0
Sonstige Rückstellungen	110,7	58,0	52,7
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.576,0	8.343,3	-767,4
Erhaltene Anzahlungen	810,4	771,6	38,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6,6	7,8	-1,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125,2	240,8	-115,6
Sonstige Verbindlichkeiten	7,1	10,8	-3,7
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>16.228,8</b>	<b>16.091,9</b>	<b>136,9</b>

Treuhandverbindlichkeit: Euro 1.365.640,61 (Euro 1.296.909,56)



## Entwicklung der Bilanzsumme im Fünf-Jahres-Zeitraum

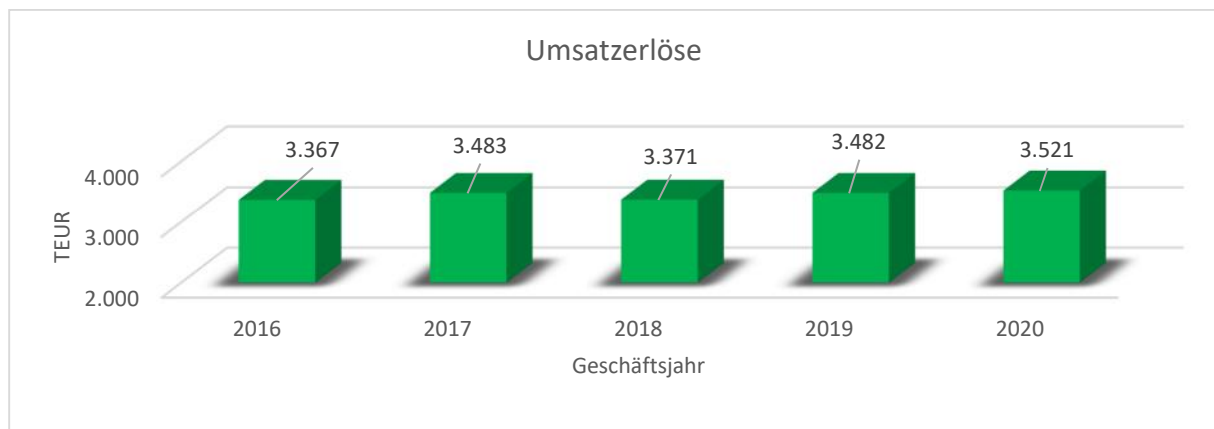


## Gewinn- und Verlustrechnung 2020

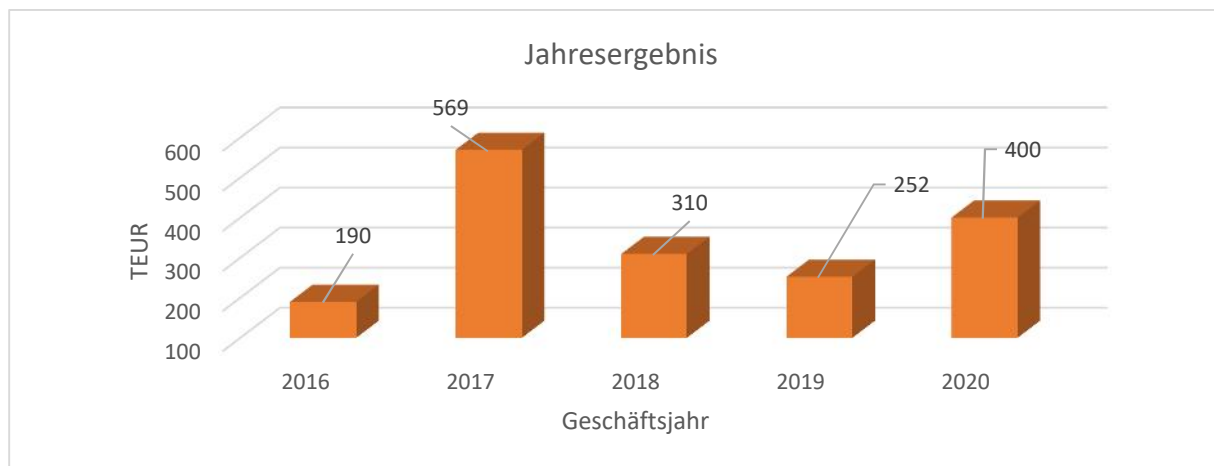
Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.520,8	3.481,6	39,2
aus Betreuungstätigkeit	173,9	183,9	-10,1
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-116,4	103,7	-220,1
Sonstige betriebliche Erträge	50,4	142,0	-91,6
Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	1.736,8	2.093,1	-356,3
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	558,1	559,9	-1,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	121,3	118,1	3,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	460,6	459,9	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	170,8	184,0	-13,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,4	0,9	-0,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	126,6	163,1	-36,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	60,7	82,4	-21,7
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>394,3</b>	<b>251,7</b>	<b>142,6</b>
Sonstige Steuern	-5,9	-0,6	-5,3
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>400,2</b>	<b>252,3</b>	<b>147,9</b>
Gewinnvortrag	2.641,3	2.414,2	227,0
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-40,0	-25,2	-14,8
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3.001,5</b>	<b>2.641,3</b>	<b>360,2</b>



## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



## Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünfjahres-Zeitraum



## Weitere Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	46,7	41,3	38,6
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	121,1	132,6	155,4
Cashflow der lfd. Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	154	-172	13
Kapitaldienstquote in %	41,5	44,1	46,8
Instandhaltungskosten in EUR pro qm	2,09	2,13	2,13
Leerstandsquote in %	0,96	1,91	1,67
Fluktuationsrate in %	5,96	5,74	6,18
Nettokaltmiete (gesamt) in EUR/Jahr	2.112.345	2.087.396	2.073.777
Wohnungseinheiten je Mitarbeiter	319	323	329



---

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

#### 1.1. Wohnungsmärkte generell stabil

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern ist die Einwohnerzahl in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich zu 2019 leicht gestiegen und beträgt ca. 1,6 Millionen. Das Jahr 2020 war ab März durch die Corona-Pandemie geprägt wirtschaftlich das schwierigste Jahr in der Geschichte Mecklenburg-Vorpommerns. Aufgrund der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im ersten Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2% gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahre 2019. Besonders betroffen von diesem Rückgang waren in Mecklenburg-Vorpommern alle Hauptbereiche der Wirtschaft, vor allem die Dienstleistungsbereiche und das produzierende Gewerbe.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 46,57 Mrd. Euro im Jahr 2019 liegt Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich der Bundesländer auch weiterhin auf dem drittletzten Platz.

#### 1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2020 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten gab es gegenüber 2019 einen Anstieg um 1 %.
2. Wasserversorgung und anderer Dienstleistungen erhöhten sich um 1,9%. Dabei gab es die höchste Steigerung mit 4,1 % bei den Müllgebühren, gefolgt von der Abwasserversorgung mit 2,2%.
3. Die Preise für Strom, Gas und Brennstoffe verringerten sich kumuliert um 5%. Wobei Strom um 1,3% anstieg und Gas um 1,4% sank. Die größte Preissenkung gab es mit 22,3% beim Heizöl.

#### 1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern wächst wieder

Die Entwicklung der Baubranche im Jahr 2020 in Mecklenburg-Vorpommern war ernüchternd. Um 0,1 % haben sich die Umsätze gegenüber dem Vorjahr verringert. Während in den anderen ostdeutschen Bundesländern die Umsätze um wenigstens 3,8% stiegen, traf dies nicht auf Mecklenburg-Vorpommern zu. Zum Vergleich stieg der Umsatz der Bauindustrie im Gesamten Bundesgebiet um 6,6%. Erfreulich ist aber trotzdem, dass sich das Umsatzniveau fast auf dem Vorjahresniveau bewegte. Alarmierend ist hierbei jedoch die Tatsache, dass der Wohnungsbau als einzige Sparte in unserem Bundesland um 6,5% zurückgegangen ist. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dieser Fakt erschreckend und nicht nachvollziehbar, da bedarfsgerechter Wohnraum überall im Lande dringend gebraucht wird.

Die Wohnraumförderung in Mecklenburg-Vorpommern fördert lebenswerte Wohnverhältnisse. Hauptaugenmerk wird damit auf die nachfragegerechte, qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnraum durch Modernisierung gelegt. Im Fokus stehen auch die Haushalte, welche günstigen Wohnraum zur Anmietung auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse benötigen. Ziel ist es hierbei, sozial verträgliche Wohnkosten zu erhalten, umfunktionierende Wohnungsmärkte zu sichern. Es werden zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse vom Land bereitgestellt. Mit der im abgelaufenen Jahr angepassten Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ soll die Entwicklung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden. Mit Sorge wird zunehmend die ungebremste Steigerung der Kosten für Baumaßnahmen sowie der Nachwuchs- und Fachkräftemangel gesehen. Die Wohnungswirtschaft wird nicht müde und weist schon seit Jahren darauf hin, dass Programme zum einen für die Ertüchtigung von Bestandswohnungen angeboten und Möglichkeiten zur Entwicklung des ländlichen Raumes abseits der Ballungsräume und Tourismusschwerpunkte nicht angeboten werden.



---

Im Jahr 2020 gab es eine intensive Zusammenarbeit mit der Landespolitik in Mecklenburg - Vorpommern. Unter anderem wegen Corona beschränkte sich diese nicht nur auf das Energieministerium.

In den Gesprächen mit Landespolitik und Ministerien liegt das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung des Landes und der dazugehörigen Wohnungsmärkte.

Folgende Themenschwerpunkte standen 2020 im Vordergrund:

1. Altschulden der Mitgliedsunternehmen
2. Schaffung von attraktivem Wohnraum unter Einsatz attraktiver Förderprogramme, Zuschuss vor Darlehensförderung
3. Ländlichen Raum mit attraktivem Wohnraum stärken
4. Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft bei Systemrelevanz

Einige der Themenschwerpunkte konnten bis heute erfolgreich verabschiedet werden, bei anderen wird noch eine schnelle Umsetzung zur Anerkennung gefordert.

#### 1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern betrug im Jahr 2020 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um 0,7 %. Die Auswirkungen von Corona sind auch auf dem Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern unübersehbar. Der stetige Rückgang der letzten Jahre wurde durch die Pandemie unterbrochen.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland liegt im Dezember 2020 bei 5,9 %, der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 6,8 %. Nur die ostdeutschen Länder betrachtet, ist Mecklenburg-Vorpommern alleiniges Schlusslicht. In Bezug auf Gesamtdeutschland, ist Mecklenburg-Vorpommern hinter Bremen und Berlin unverändert 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 €/m<sup>2</sup> im Mittel zwischen 8,00 und 8,50 €/m<sup>2</sup>.

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 Wohnraum schaffen 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 waren im Geschäftsjahr durchschnittlich elf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.



---

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 453 (im Vorjahr 453) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 305 Stellplätze. Darüber hinaus werden 158 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 450 Eigentumswohnungen und 16 Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Geschäftsführer der NOVEG waren bis 20. Juni 2020 Herr Steffen Bormke, Steffenshagen, und anschließend ab 01.07.2020 Herr Ronald Grohmann, Kühlungsborn.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 319.

### **3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2019**

#### **3.1. Unternehmensentwicklung**

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

Daneben befinden sich 305 Stellplätze im Bestand der NOVEG.

Im Berichtszeitraum 2020 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2020 Wohnungsleerstand i. H. v. 1,91 % (Vorjahr: 2,87 %) (inklusive Leerstand wegen geplanten Umbauarbeiten). Ohne diesen geplanten Leerstand liegt die Quote bei 0,96 % (Vorjahr: 1,91 %).

Mieterwechsel waren bei 27 (Vorjahr 26) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 5,96% (Vorjahr: 5,74%).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 positiver als prognostiziert.

#### **3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2020**

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2020 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Als wichtiger Vorgang ist die Anschaffung des Grundstückes am Wittenbecker Landweg 4c zu nennen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26. Februar 2020 wurde mit der Stadt Kühlungsborn der Kauf des Grundstückes zum Kaufpreis von TEuro 522 geschlossen. Der Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten. In der Gesellschafterversammlung vom 27. Februar 2020 wurde eine Bareinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEuro 522 für den Kauf des Grundstückes beschlossen.





### 3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 3.520.812,48 (Vorjahr: EUR 3.481.573,50), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	2020 EUR	2019 EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	1.841.849,11	1.824.762,98
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	270.495,71	262.632,59
	2.112.344,82	2.087.395,57
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	109.299,19	101.034,46
4. Miete Stellfläche Parkhaus	622.749,63	628.417,38
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	676.418,84	664.726,09
	3.520.812,48	3.481.573,50

### 3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,80) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern (ca. EUR/m<sup>2</sup> 5,36) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft (ca. EUR/m<sup>2</sup> 6,10) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern liegt. Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen im Jahr 2020 bei EUR/m<sup>2</sup> 2,23 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,20).

Bei Neuvermietung werden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m<sup>2</sup> 2,60 kalkuliert.

### 3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 400). 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 400 ist auch wie 2019 ein nicht durch Sondereinflüsse erzielt Ergebnis. Aufgrund des Verbrauchs der bestehenden Verlustvorräte im gewerbesteuerlichen Bereich kommt es jedoch ab 2019 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:	46,72 %	(Vorjahr: 41,38 %)
Fremdkapitalquote:	53,28 %	(Vorjahr: 58,62 %)
Verschuldungsgrad:	114,04 %	(Vorjahr: 141,66 %)
Anlagenintensität:	87,12 %	(Vorjahr: 85,15 %)

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 1.122 und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 211. Die liquiden Mittel betragen somit 6,91 % 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 2020

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 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.

Der Kauf des Grundstückes Wittenbecker Landweg 4c konnte erfolgreich umgesetzt werden, so dass hier mit der Planung der 13 neuen Wohnungen und 25 Stellplätze angefangen werden konnte.

Auch konnte das Projekt Umbau und Modernisierung Wittenbecker Landweg 4 bis 4b erfolgreich gestartet werden.

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. Um weiterhin neuen Wohnraum schaffen zu können werden Projekte entwickelt, die durch Verdichtung und Aufstockung den vorhandenen Wohnraum ergänzen bzw. vergrößern.

Der begonnene Umbau und die energetische Sanierung im Objekt Wittenbecker Landweg 4 bis 4b soll noch im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen werden.



---

Damit können dann die Nettokaltmieten der Bestandswohnungen, der Modernisierungsumlage entsprechend, um durchschnittlich Euro 2 pro m<sup>2</sup> moderat angepasst werden. Weiter können nach der Fertigstellung des Bauvorhabens die neuen Wohnungen (ab ca. Januar 2022) im ehemaligen Dachgeschoss vermietet werden.

Der Baubeginn der Bauleistungen für den Neubau Wittenbecker Landweg 4c ist im Jahr 2021 geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2021 mit einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 52 auf TEUR 3.648 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 127.

### 5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der im Jahr 2022 auslaufende Pachtvertrag des Parkhauses soll um weitere 5 Jahre verlängert werden. Damit soll die positive wirtschaftliche Entwicklung weiterhin genutzt werden und die Ertragslage wäre weiterhin stabil.

Bezüglich der Neuerungen in der WEG-Verwaltung (Erstellung eines neuen Verwaltervertrages und Anhebung der Verwaltergebühr) bleibt abzuwarten wie die Leistungsdifferenzierung und -erweiterung von den Wohnungseigentümergeinschaften angenommen werden.

Ziel soll es sein im Jahr 2022 den Neubau Wittenbecker Landweg 4c zu beenden und spätestens im III. Quartal 2022 die 13 neuen Wohnungen an die Mieter zu übergeben.

Durch die Schaffung weiteren Vermögens und der Sicherung des vorhandenen Vermögens 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. Die Liquidität kann dann für weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und den weiteren Ausbau unserer Bestände genutzt werden, was wiederum zur Verbesserung der Unternehmensentwicklung beiträgt. Denn nur durch kontinuierliche Verbesserung können auch moderate Preissteigerungen bei den Mieten umgesetzt werden und so die Wohnungssituation verbessert werden.

Kühlungsborn, 3. Mai 2021

Ronald Grohmann  
Geschäftsführer



---

## 6 Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firma:</b>	Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH
<b>Sitz:</b>	Bad Doberan
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Fritz-Reuter-Straße 1 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/431331 Fax: 038293/431332 www: <a href="http://www.molli-bahn.de">www.molli-bahn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:reservierung@molli-bahn.de">reservierung@molli-bahn.de</a>
<b>Betriebsstätten:</b>	Ostseebad Kühlungsborn und Heiligendamm
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRB 9836
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	02. März 2018
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	vom 21. November 2017
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<p>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.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen im In- und Ausland zu beteiligen, solche zu erwerben, zu pachten oder zu gründen, solche Unternehmen ganz oder teilweise unter einheitlicher Leistung zusammenzufassen, Unternehmensverträge aller Art abzuschließen sowie Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften im In- und Ausland zu errichten. Die Beteiligung an anderen Gesellschaften bedarf der Zustimmung des Landkreises Rostock, der Stadt Bad Doberan sowie der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.</p> <p>Die Gesellschaft ist im Rahmen des öffentlichen Zwecks auch zur anderweitigen Nutzung der Verwendung ihres Grundvermögens berechtigt, soweit es für betriebliche Zwecke erforderlich ist.</p> <p>Die Gesellschaft ist auch zur anderweitigen Nutzung und Verwendung ihres Grundvermögens nach Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, soweit es für betriebliche Zwecke nicht mehr erforderlich ist.</p>



<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	Die Gesellschaft ist mit EUR 255,65 (ca. 1 %) am Stammkapital VVW Verkehrsverbund Warnow GmbH, Rostock, beteiligt.	
<b>Größenklasse:</b>	Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB	
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr	
<b>Stammkapital:</b>	EUR 363.600,00	
<b>Gesellschafter:</b>	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 %)
<b>Nachschusspflicht:</b>	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
<b>Geschäftsführer:</b>	Herr Dipl.-Ing. Michael Mißlitz (Alleinvertretungsberechtigung)	
<b>Prokura:</b>	Prokura wurde nicht erteilt	
<b>Aufsichtsrat:</b>	Ein Aufsichtsrat ist gemäß Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.	
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	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)	
<b>Steuerliche Verhältnisse:</b>	Finanzamt Rostock 079/133/31820, unbeschränkt körperschaft-, gewerbsteuer- und umsatzsteuerpflichtig	
<b>Abschlussprüfer:</b>	BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stangenland 2a 18149 Rostock	
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	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 2020 erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

**Auswirkungen**

**auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hatte in 2020 keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

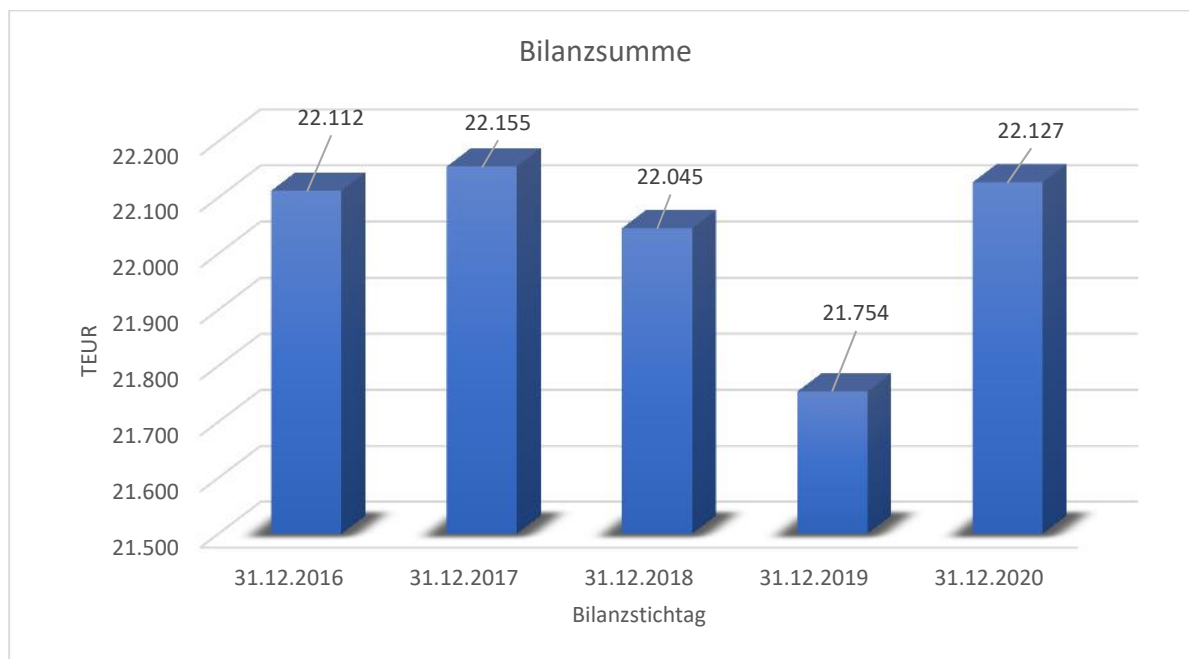
### Bilanzdaten 2020

Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	208,7	247,5	-38,8
Sachanlagen	16.945,4	17.192,7	-247,3
Finanzanlagen	250,3	250,3	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>			0,0
Vorräte	603,6	591,1	12,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	324,7	569,5	-244,8
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.756,4	2.881,2	875,2
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	37,5	21,3	16,2
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>22.126,6</b>	<b>21.753,6</b>	<b>373,0</b>

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	363,6	363,6	0,0
Erworben eigene Anteile	-4,1	-4,1	0,0
Kapitalrücklage	568,9	568,9	0,0
andere Gewinnrücklagen	4.787,4	4.867,1	-79,8
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	12.999,6	13.422,0	-422,4
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,0	0,9	-0,9
Sonstige Rückstellungen	684,6	609,3	75,3
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.706,2	1.280,2	425,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290,8	478,5	-187,7
Sonstige Verbindlichkeiten	709,2	153,0	556,2
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	20,4	14,1	6,3
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>22.126,6</b>	<b>21.753,6</b>	<b>373,0</b>



## Entwicklung der Bilanzsumme im Fünf-Jahres-Zeitraum



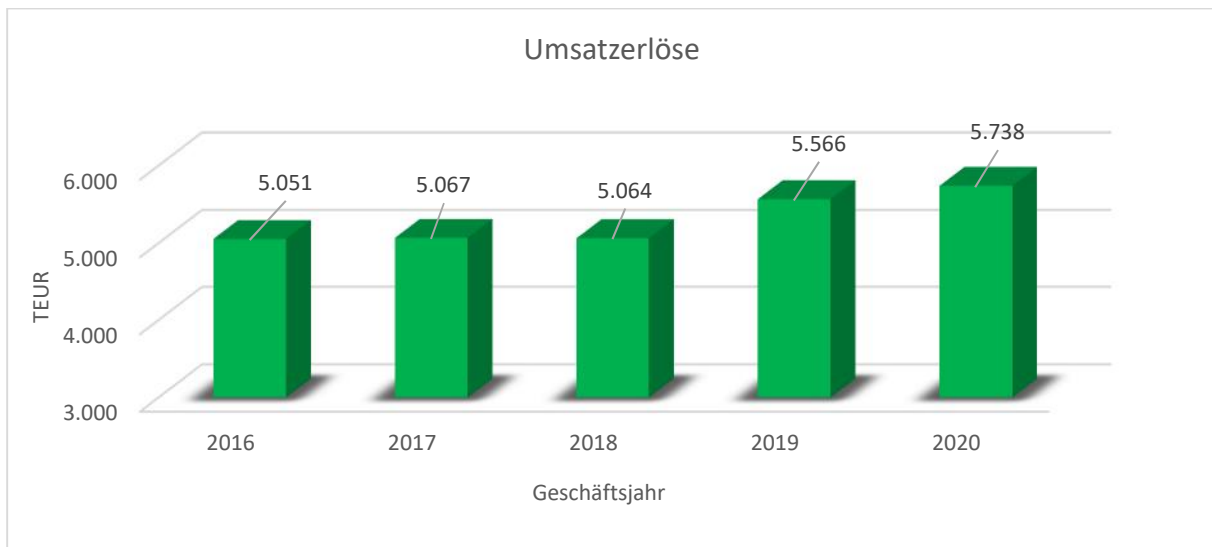
## Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.738,1	5.565,5	172,5
Sonstige betriebliche Erträge	2.700,1	2.493,1	207,0
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	454,4	476,2	-21,9
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	6,8	4,8	2,0
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.539,6	2.276,6	263,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	537,2	493,3	43,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	2.678,6	2.670,1	8,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.231,8	2.037,6	194,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,7	12,2	1,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85,0	84,0	1,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9,9	17,5	-27,4
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-71,6</b>	<b>10,6</b>	<b>-82,3</b>
Sonstige Steuern	8,2	7,9	0,2
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-79,8</b>	<b>2,7</b>	<b>-82,5</b>
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	79,8	0,0	79,8
Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,0	2,7	-2,7
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

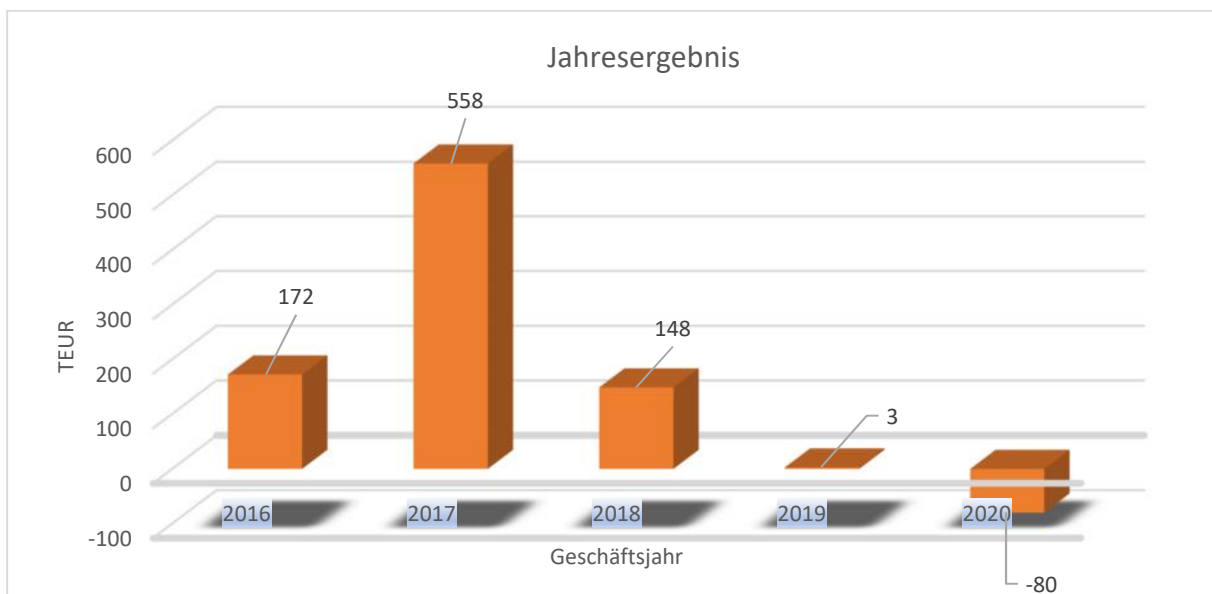




## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



## Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünfjahres-Zeitraum



## Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	25,8	26,6	26,3
Fremdkapitalquote in %	15,4	11,7	9,2
Personalaufwandsquote in %	50,2	49,8	49,3
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	212	207	273
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	231,1	247,5	330,6
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	265,2	289,9	392,3
Operativer Cash-Flow in TEUR	1174	879	162



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 (01.01.2020 bis 31.12.2020)

### 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 %) sowie eine natürliche Person (0,4 %). Die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH, Bad Doberan – im Folgenden auch kurz „MBB“ genannt – hält eigene Anteile von 1,1 % (4 T€).

Am 28.09.1995 wurden der Mecklenburgische 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 und für das Eisenbahnverkehrsunternehmen am 18.02.2021 verlängert und entfristet.

Die MBB ist durch Beschluss vom 19.02.2021 der Beschlusskammer 10 der BNetzA für die von ihr betriebenen Schienenwege und Serviceeinrichtungen von den Pflichten des Eisenbahnregulierungsgesetzes (ERegG) mit Ausnahme des § 17 Abs. 2 Nr. 1 ERegG unbefristet befreit. Ebenso durch diesen Beschluss sind Serviceeinrichtungen von der Anwendung aller Vorschriften der DVO (EU) 2017/2177 über den Zugang zu Serviceeinrichtungen und schienenverkehrsbezogenen Leistungen unbefristet ausgenommen.

Die Bestellung von Schienenpersonennahverkehrsleistungen 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 09.12.2007 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 2020 wurden auf der Grundlage des genehmigten Fahrplanes sowie der zusätzlich bestellten Verkehrsleistungen 92.215,2 Zkm (+2,43 % zum Vorjahr) geplant. Aufgrund der Corona-Pandemie fielen 7.207,20 Zkm aus, Verfügbarkeitsbedingt mussten zusätzlich noch 282,6 Zkm ausfallen. Insgesamt wurden 129,4 km Schienenersatz- und Busnotverkehre erbracht.

Zusatzzüge wurden im eigenwirtschaftlichen Verkehr Corona bedingt nur am 01.11.2020 zur 1h-Takt-Verdichtung des durch die VMV bestellten Verkehrs mit einer Gesamtverkehrsleistung von 184,8 Zkm (-88,9 %) angeboten.

Vom 09.04. bis zum 01.11.2020 galt der Sommerfahrplan (inkl. eigenwirtschaftliche Zusatzverkehre) werktags mit täglich 11 Zugpaaren und an den Wochenenden mit täglich 10 Zugpaaren, die sich in Heiligendamm kreuzten. Corona bedingt konnte der 1-h-Takt erst ab 21.05.2020 angeboten werden. Im übrigen Zeitraum des Jahres galt der Winterfahrplan mit werktags 5 Zugpaaren und an Wochenenden mit 4 Zugpaaren, die im Zweistundentakt verkehrten.

Im Berichtsjahr wurden rund 414.000 Fahrgäste befördert und 2.120 T€ Fahrgeldeinnahmen (-16,5 %) erzielt. Daneben wurden 2 T€ Fahrgeldeinnahmen (-97,2 %) durch eigenwirtschaftliche Zusatzverkehre generiert. Zum 01.02.2020 wurden die Verkehrstarife um durchschnittlich 3,06 % erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr gaben Corona bedingt die Fahrgastzahlen um 19,9 % nach auf nur 414.000 Beförderungsfälle.



Die MBB ist Gesellschafter im Verkehrsverbund Warnow GmbH (VWV) und wendet im Zeitkartenbereich den Tarif des VWV 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 V10C, ein SKL Rolba MBW-A-02, zwei Flachwagen der Gattung SSw und zwei Schotterwagen der Gattung OO betriebsfähig vorgehalten.

Im Jahr 2020 wurde die Untersuchung nach § 33 ESBO der Lokomotive 99 2324-4 durchgeführt und die Untersuchung der Lokomotive 99 2322-8 nach §§ 32, 33 ESBO abgeschlossen. Außerdem wurde die Untersuchung nach §§ 32, 33 ESBO der Lokomotiven 99 2331-9 und 199 014-8 begonnen. Des Weiteren wurden im Jahr 2020 an zwei Reisezugwagen und zwei Traditionswagen die turnusgemäßen Untersuchungen nach § 32 ESBO abgeschlossen. An zwei weiteren Reisezugwagen sowie einem Großraumgepäckwagen wurde die turnusgemäße Untersuchung nach § 32 ESBO begonnen.

Bis auf den 100-jährigen Zug wurden 2020 alle Regelwagen von einlösiger auf ein mehrlösiges Bremssystem der Bauart KE-P umgebaut.

Im Jahr 2020 wurden folgende umfangreiche Investitionsvorhaben fertiggestellt:

- ✓ Ersatzneubau Durchlassbauwerk km -0,399 Bahnhof Bad Doberan sowie
- ✓ Schaffung eines Damen-Umkleide- und Damen-Nass-Bereiches sowie des notwendigen Anbaus im Lokschuppen Kühlungsborn West.

Das zuerst genannte Vorhaben wurde von der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (VMV) mit einer Förderquote von 75 % der förderfähigen Kosten gefördert. Im Geschäftsjahr erhielt die MBB dafür zweckgebundene Investitionszuschüsse von 202 T€.

2019 erfolgte planmäßig ein Energieaudit als Wiederholungsaudit nach DIN EN 16247. Außerdem erfolgte als Grundlage der Fahrzeuginstandhaltung für weitere 5 Jahre die Wiederholungszertifizierung der Werkstatt für die ZfP.

Im September wurde durch die MBB das Flurstück 259/10 der Flur 10 am Bahnhof Bad Doberan erworben. Erste Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen der beiden Gebäude erfolgten bereits 2020. Im Jahr 2021 sollen zur Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes die Errichtung eines Parkplatzes sowie die Sanierung der Gebäude, wo zukünftig die Infrastrukturabteilung zentralisiert wird, abgeschlossen werden

Aufgrund der tarifvertraglichen Regelungen kam es 2020 zu einer Lohnerhöhung von ca. 8,0 % gegenüber 2019.

Mit der VMV bzw. dem von ihr beauftragten Wirtschaftsprüfer wurden die im Jahr 2019 zusätzlich verhandelten Mittel für die Personalvergütungsanpassungen weiter geprüft. Die zusätzlichen Mittel wurden durch die VMV dem Grunde nach in 2020 bestätigt. Die finalen Prüfungen durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer sollen im 1. Halbjahr 2021 abgeschlossen sein.

2020 wurden weitere Digitalisierungsschritte vollzogen. So erfolgte zum 01.02.2020 der Start des Mobile-Ticketings, außerdem ist die MBB seit diesem Tag aktiv auf Facebook und Instagram vertreten. Zusätzlich können seit 01.07.2020 Parkscheine bargeldlos über easypark erworben werden. Die weitere Digitalisierung, bspw. die Einführung der ELO-Software für die digitale Buchhaltung, soll 2021 fortgeführt werden.

Im Juni und Juli fanden Dreharbeiten für die beliebte Serie „Kreuzfahrt ins Glück“ des ZDF statt. Aus Sicht der Geschäftsführung hat die Ausstrahlung am 26.12.2020 zur besten Sendezeit dafür gesorgt, dass ein riesiger Werbeeffect für die MBB entstanden ist. Damit konnte der Bekanntheitsgrad der dampfbetriebenen Schmalspurbahn Molli sowie der Tourismusregion Mecklenburg nachhaltig erhöht werden.



## 2. Die Ertrags- Vermögens- und Finanzlage unter dem Aspekt der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren

Hinsichtlich der Steuerung der und Berichterstattung über die wirtschaftlichen und finanziellen Belange des Unternehmens bedient sich die Gesellschaft verschiedener finanzieller Leistungsindikatoren, die in regelmäßigen Abständen überprüft und ausgewertet werden. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung der Umsatzerlöse, die damit zusammenhängenden Auswertungen der Verkehrseinnahmen (inklusive Beförderungsfälle sowie Verkaufs- und Einnahmestatistiken), Ergebnisentwicklung und –prognoserechnungen sowie Investitionsplanungen, da diese zu großen Teilen über Fördermittel finanziert werden. Einen zentralen Stellenwert nimmt die monatliche Fortschreibung der Liquidität ein. Über einen Planungshorizont von 12 Monaten werden hier alle zahlungswirksamen Geschäftsvorfälle überwacht und gesteuert, um die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu sichern.

Im Berichtsjahr hat die MBB zur besseren Überwachung und Steuerung der Ergebnisse aus dem gemeinwirtschaftlichen und eigenwirtschaftlichen Bereich die Kostenstellenrechnung neu überarbeitet, um so auch evtl. zukünftigen gesetzlichen Regelungen zu entsprechen. Diese wird ebenfalls mindestens einmal monatlich ausgewertet.

Die Entwicklung der Ertragslage veranschaulicht nachfolgende Übersicht:

<u>Ertragslage</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderungen</u>
Umsatzerlöse in T€	5.738	5.566	172
Sonstige betriebliche Erträge in T€	2.700	2.493	207
Materialaufwand T€	461	481	-20
Personalaufwand in T€	3.077	2.770	307
Abschreibungen in T€	2.679	2.670	9
Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€	2.232	2.038	194
Jahresüberschuss in T€	-80	3	-83

Die Umsätze werden vorrangig aus Fahrgelderlösen und dem Bestellerentgelt gemäß Verkehrsvertrag generiert. Aufgrund des pandemiebedingten Ausfalls von 7.207,20 Zkm im Berichtsjahr erfolgten trotz der erhöhten Zahlungen zur Kompensation der höheren Personalkosten und einer Teilkompensation der Erlösausfälle nur um 606 T€ höhere Zahlungen über den Verkehrsvertrag. Durch die VMV erfolgte nach § 28 Verkehrsvertrag (Preisgleitklausel) für das Jahr 2020 eine Preisanpassung des durchschnittlichen Zugkilometerentgeltes um - 2,13 %. Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde ein Programm zur Stabilisierung des ÖPNV/ SPNV (sogenannter ÖPNV-Rettungsschirm) aufgelegt, woraus der Gesellschaft im Berichtsjahr 386 T€ ertragswirksam zusätzlich zur Kompensation von Erlösausfällen zugeflossen sind.

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 im Berichtsjahr monatliche Abschläge von 80 T€ gezahlt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts sind die Ergebnisse des von der VMV beauftragten Wirtschaftsprüfers noch nicht final ausgewertet. In den von uns gelieferten Zahlen aus dem Rechnungswesen zur Trennungsrechnung gab es bisher keine Anhaltspunkte dafür, dass die bisher gezahlten Abschläge vom Grundsatz her ungerechtfertigt sind.



---

Aus der Abrechnung der Verkehrsleistungen ergeben sich gegenüber der VMV, aufgrund der im Berichtsjahr pandemiebedingt erhöht geflossenen Abschlagszahlungen, Verbindlichkeiten von 825 T€ sowie Forderungen von 40 T€ aus der Abrechnung der HU-Kosten nach § 8 Verkehrsvertrag. Aus der Erstattung von Mindererlösen ergeben sich Forderungen gegenüber der VMV von 228 T€, Verbindlichkeiten von 2 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 aus Drittleistungen der Werkstatt.

Die Umsatzrendite des Unternehmens beläuft sich im Berichtsjahr auf -1,39 % (Vorjahr +0,05 %). Die Materialaufwandsquote wird mit 8,03 % (Vorjahr 8,64 %) im Wesentlichen durch den Verbrauch von Lokkohle und Betriebsstoffen für den Bahnverkehr geprägt.

Wesentliche sonstige betriebliche Erträge sind neben den Erträgen aus dem ÖPNV-Rettungsschirm (386 T€) die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (2.158 T€), die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und die Erstattung von Versicherungsleistungen, die im Zusammenhang mit den unfallbedingten Schäden stehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 1.009 T€ Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen für die Infrastruktur, Gebäude sowie für Hard- und Software.

Entgegen der für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Planung, die von einem Jahresüberschuss von 41 T€ ausging und die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht berücksichtigen konnte, beträgt der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2020 80 T€. Die gesunkenen Umsätze aus Beförderungsleistungen und den gestiegenen Personalkosten infolge der Anpassung der Löhne und Gehälter an das Branchenniveau wurden durch die erhöhten Erlöse aus dem Verkehrsvertrag und dem ÖPNV-Rettungsschirm zu großen Teilen abgefangen. Den gegenüber dem Vorjahr um 381 T€ höheren Betriebserträgen (einschließlich Finanzerträgen) von 8.452 T€ stehen um 491 T€ gestiegene Betriebsaufwendungen (einschließlich Finanzaufwendungen und sonstiger Steuern) von 8.542 T€ gegenüber, so dass sich ein negatives Ergebnis vor Ertragsteuern von 90 T€ ergibt. Unter Berücksichtigung der um 27 T€ gesunkenen Steuerlast weist die MBB zum Bilanzstichtag einen Jahresfehlbetrag von 80 T€ aus, der mit einer Entnahme aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen wird.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft einschließlich Geschäftsführer 67 Arbeitnehmer, 3 Auszubildende und ein Geschäftsführer. Die wöchentliche Arbeitszeit betrug seit 01.04.2020 für einen vollbeschäftigten Arbeitnehmer 39,5 Stunden.



Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich folgt dar:

Zum Bilanzstichtag verfügt die MBB über ein zu 65,7 % durch Liquidität ausgestattetes Eigenkapital. Die Zunahme des Finanzmittelbestandes um 875 T€ (Vorjahr 531 T€) ergibt sich aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.174 T€ (Vorjahr 951 T€) und dem Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit von 2.078 T€ (Vorjahr 1.404 T€). Demgegenüber sind Mittel in Höhe von 2.377 T€ aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr abgeflossen (Vorjahr 1.824 T€).

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	17.404	78,7	17.690	81,3	-286
Umlaufvermögen	4.723	21,3	4.063	18,7	660
	<b>22.127</b>	<b>100,0</b>	<b>21.753</b>	<b>100,0</b>	<b>374</b>
<b>Passiva</b>					
Bilanzielles Eigenkapital	5.716	25,8	5.796	26,6	-80
Sonderposten	13.000	58,8	13.422	61,7	-422
mittel bis langfristiges Fremdkapital	1.645	7,4	1.235	5,7	410
	20.361	92,0	20.453	94,0	-92
Kurzfristiges Fremdkapital	1.766	8,0	1.300	6,0	466,0
	<b>22.127</b>	<b>100,0</b>	<b>21.753</b>	<b>100,0</b>	<b>374</b>

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 374 T€ gestiegen. Dabei stiegen im Umlaufvermögen insbesondere die flüssigen Mittel aufgrund eines Zuflusses von Fördermitteln zum Jahresende um 875 T€. Demgegenüber verringerten sich die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um insgesamt 245 T€ insbesondere aufgrund geringerer Steuererstattungsansprüche. Das Anlagevermögen hat sich bei Investitionen von TEUR 2.396 insbesondere aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 2.679 T€ im Saldo um 286 T€ vermindert.

Auf der Passivseite verringerte sich das wirtschaftliche Eigenkapital – bilanzielles Eigenkapital zuzüglich Sonderposten für Investitionszuschüsse – um 502 T€ aufgrund des Jahresfehlbetrages 2020 (80 T€) und der Abnahme des Sonderpostens für Investitionszuschüsse von im Saldo 422 T€. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,8 % auf nunmehr 25,8 %. Die Abnahme des Sonderpostens resultiert aus in 2020 erhaltenen Zuwendungen von 1.735 T€ bei gleichzeitiger planmäßiger Auflösung des Sonderpostens um 2.158 T€. Das mittel- bis langfristig zur Verfügung stehende Fremdkapital steigt insbesondere infolge der Aufnahme von planmäßigen Investitionsdarlehen für bevorstehende Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an der Infrastruktur und Gebäuden des Unternehmens um 410 T€.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1. 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.



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 960 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 Erstellung dieses Lageberichts im Mai 2021 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-Viruses und den damit verbundenen politischen und auf das Unternehmen wirkenden restriktiven Vorgaben und behördlichen Beschlüssen. Als ein Unternehmen, das zu einem nicht unwesentlichen Teil seine 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 vom 21.03.2020 bis 17.05.2020 sowie ab 02.11.2020 bis Jahresende um nahezu 100 % zurückgegangen. Die Reduktion der Fahrgelderlöse beträgt im Vorjahresvergleich ca. 18,9 %. Seitens des Bundes wurde ein ÖPNV-Rettungsschirm aufgelegt, der über das Land M-V dafür sorgt, dass Mindererlöse des Jahres 2020 sowie die Corona bedingt ausgefallenen Zugkilometer 2020 unter Anrechnung der Kosteneinsparungen weitestgehend auf Vorjahresniveau ausgeglichen werden.

Im weiteren Jahresverlauf 2021 muss man abwarten, wie sich die restriktiven Maßnahmen von politischer und behördlicher Seite entwickeln. Derzeit liegt eine Prognose fehlender und nicht kompensierbarer Umsatzerlöse von 300 – 400 T€ vor. Der gemäß § 27 Abs. 11 Verkehrsvertrag durch das Land zu tragende Anteil von 50 % der Mindererlöse ist hierbei bereits berücksichtigt. Ebenso ist davon auszugehen, dass es in 2021 einen erneuten ÖPNV-Rettungsschirm geben wird, der Teile der weiteren Mindererlöse ausgleichen wird.

Die Geschäftsleitung hat weitere 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 im Rahmen einer Betriebsvereinbarung dahin gehend verständigt, dass den Mitarbeitern, die in Kurzarbeit gehen müssen, eine Aufstockung auf 80 % des letzten Nettoentgeltes garantiert werden. Nach aktueller Einschätzung sind alle Abteilungen des Unternehmens ganz oder teilweise im Jahresverlauf 2021 von Kurzarbeit betroffen.

Darüber hinaus werden je nach Notwendigkeit mögliche Kosteneinsparungen durch Verschiebung von Instandhaltungs- und Investitionsvorhaben geprüft und bereits realisiert. Die verschobenen Investitionsvorhaben des Jahres 2020 werden aufgrund der vorliegenden Förderrahmenbedingungen im Jahr 2021/22 durchgeführt. Ursprünglich für 2021 geplante Vorhaben wurden nach 2022/23 verschoben.

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 2021. 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 2021 notwendig sein.



### 3.2. Chancen

Eine Chance besteht bei der Verstetigung der Marketingstrategie auf eine leichte Erhöhung der Gesamtbeförderungsfälle in Bezug auf das Referenzjahr 2019. Corona bedingt wird diese Verstetigung jedoch voraussichtlich frühestens wieder 2022 eintreten. Die bundesweite Werbung für unser Wahrzeichen Molli wird nach weiteren Lockerungen sicher dazu positiv beitragen.

### 4. Voraussichtliche Entwicklung / Prognosebericht

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag von 80 T€ abgeschlossen. Die Gesellschafterversammlung hat beschlossen, den Jahresfehlbetrag durch Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen auszugleichen, die in den Vorjahren durch die Gesellschaft für solche nicht vorhersehbaren und wirtschaftlich schwierigen Verhältnisse angespart wurde. Die bilanzielle Eigenkapitalquote von 25,8 % ist positiv zu bewerten; das bilanzielle Eigenkapital ist zu 65,7 % durch flüssige Mittel gedeckt. Es ist davon auszugehen, dass diese Rücklagen in den Folgejahren für die weitere Finanzierung der Folgen der Corona-Pandemie abgeschmolzen werden, was aus derzeitiger Sicht und aufgrund der starken Kapitaldecke seitens der Gesellschaft als nicht risikobehaftet angesehen wird.

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. Eine bis zum Jahresende 2022 aufgestellte Liquiditätsplanung zeigt, dass ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stehen und die Unternehmensfortführung nicht gefährdet ist.

Mit dem Wirtschaftsplan 2021 wurden zahlreiche Themen und Sachverhalte beschlossen, die nachfolgend dargestellt werden:

Für das Geschäftsjahr 2021 sind folgende wesentliche Investitionsvorhaben geplant:

- ✓ Erweiterung der Fahrzeughalle Bad Doberan 750 T€ (2021: 650 T€),
- ✓ Erneuerung Schienenfahrweg und Signaltechnik – in mehreren Abschnitten (744 T€),
- ✓ Realisierung 2. und 3. Bauabschnitt des Anbaus der Wagenhalle Kühlungsborn West - Betriebsratsraum, Archiv, Versammlungsraum (280 T€) und
- ✓ Sanierung der im Jahr 2020 erworbenen Gebäude und Errichtung der Parkflächen Flurstück 259/10 der Flur 10 Bahnhof Bad Doberan (250 T€).

Größere Instandhaltungsmaßnahmen müssen an folgenden Anlagen in 2021 vorgenommen werden:

- ✓ Oberbau BÜ km 0,370 und Gleis km 0,385 bis 0,460,
- ✓ Fassade Lokschuppen Kühlungsborn West und
- ✓ Fassade Bahnhofsgebäude Kühlungsborn West.

Im Bereich des rollenden Materials werden im Jahr 2021 zu den bereits 2020 begonnen Untersuchungen nach § 32 ESBO drei weitere Reisezugwagen sowie ein Flachwagen einer turnusmäßigen Untersuchung unterzogen. Außerdem erfolgt die Untersuchung nach § 33 ESBO der Dampflok 99 2323-6. Ab Oktober 2021 beginnt die Untersuchung nach §§ 32, 33 ESBO der Dampflokomotive 99 2321-0, die im März 2022 abgeschlossen werden soll.

Aufgrund der Angleichung an die Branche steigen die Löhne 2021 um ca. 5,5 %.

Die im Bereich des Marketings traditionell stattfindenden Bahnhofsfeste in Kühlungsborn am 01.06.2021 und am 03.10.2021 müssen neu überdacht und an die neuen Gegebenheiten der Pandemie angepasst werden. Das Bahnhofsfest am 01.06.2021 wurde Corona bedingt abgesagt. Das bereits seit 2013 im Hochsommer angebotene





---

und etablierte Sonderzugfahrtenprogramm, wird, soweit möglich, auch in 2021 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 hat die Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH 2020 ihr 25-jähriges Jubiläum der erfolgreichen Privatisierung zurück in die kommunale Hand begangen. Die für 2020 geplante Festwoche soll 2021, sofern es die Pandemie zulässt, nachgeholt werden. Als besonderes Highlight ist im Rahmen der Festwoche vom 25.09. bis 03.10.2021 der Gegenbesuch des Wismarer Triebwagens T1 der Borkumer Kleinbahn bei der MBB geplant, der vom 27. bis 29.09.2021 erstmalig zu einem Fünfzugbetrieb im Netz der MBB führen wird.

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 2022 erwartet.

Trotz unterstützender Marketingmaßnahmen im Berichtsjahr mit der Zielsetzung, die Zahl der Beförderungsfälle 2021 annähernd auf das Niveau von ca. 520.000 Fahrgäste des Jahres 2019 zu bringen, ist bereits aus heutiger Sicht aufgrund der bis dato umgesetzten politischen und behördlichen Restriktionen diese Zielsetzung in 2021 nicht zu erreichen.

Aufgrund der sich weiter entwickelnden Pandemie werden die wirtschaftlichen Folgen für das Unternehmen gravierend sein. Wesentliches finanzielles Risiko wurde im Punkt 3. 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 2022 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 2021

Mecklenburgische Bäderbahn Molli GmbH

Michael Mißlitz  
Geschäftsführer



---

## 7 Eigenbetrieb KommunalService Kühlungsborn

<b>Rechtsform:</b>	Eigenbetrieb
<b>Firma/Bezeichnung</b>	KommunalService Kühlungsborn
<b>Sitz:</b>	Ostseebad Kühlungsborn
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Ostseeallee 20 18225 Ostseebad Kühlungsborn Tel: 038293/823-0 Fax: 038293/823-333 www: <a href="http://www.stadt-kuehlungsborn.de">www.stadt-kuehlungsborn.de</a> E-Mail: <a href="mailto:bauhof@yahoo.de">bauhof@yahoo.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRA 2245
<b>Letzter Eintrag ins Handelsregister:</b>	22. November 2017
<b>Satzung:</b>	Eigenbetriebssatzung vom 20. Juli 2017
<b>Gegenstand des Eigenbetriebs:</b>	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.
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	Es wurde kein Stammkapital in der Betriebssatzung festgesetzt
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Ostseebad Kühlungsborn (100 %)
<b>Eigenbetriebsleitung:</b>	nicht bestellt, Betriebsleitung obliegt dem Bürgermeister Herr Rüdiger Kozian
<b>Abwesenheitsvertretung:</b>	Stellvertreter des Bürgermeisters Herr Dirk Lahser und Frau Peggy Westphal
<b>Betriebsausschuss:</b>	Betriebsausschuss ist der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Herr Rüdiger Kozian Frau Annelie Schmidt Herr Christian Mothes Herr Dr. Peter Menzel Herr Dr. Wolfgang Kraatz Herr Lars Zacher Herr Uwe Ziesig Herr Frank Langguth



---

	Herr Stefan Sorge
<b>Steuerliche Verhältnisse:</b>	Finanzamt Rostock 079/144/00915; unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig
<b>Abschlussprüfer:</b>	Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Gievitzer Straße 99 17192 Waren (Müritz)
<b>Erfüllung des öffentlichen Zwecks:</b>	Die Kommunalservice Kühlungsborn besitzt, verwaltet und unterhält die für ein Fremdenverkehrswesen notwendigen Immobilien.
<b>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 68 KV M - V:</b>	Die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung nach § 68 KV M - V sind erfüllt.
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	Im Geschäftsjahr 2020 erhielt der Eigenbetrieb einen Zuschuss zur teilweisen Deckung des Aufwandes aus dem Fremdenverkehr in Höhe von TEUR 600,00. Der im Geschäftsjahr im Eigenbetrieb erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 91,7 wirkt sich positiv auf das Eigenkapital des Sondervermögens, welches spiegelbildlich im Haushalt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn abgebildet wird, aus.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

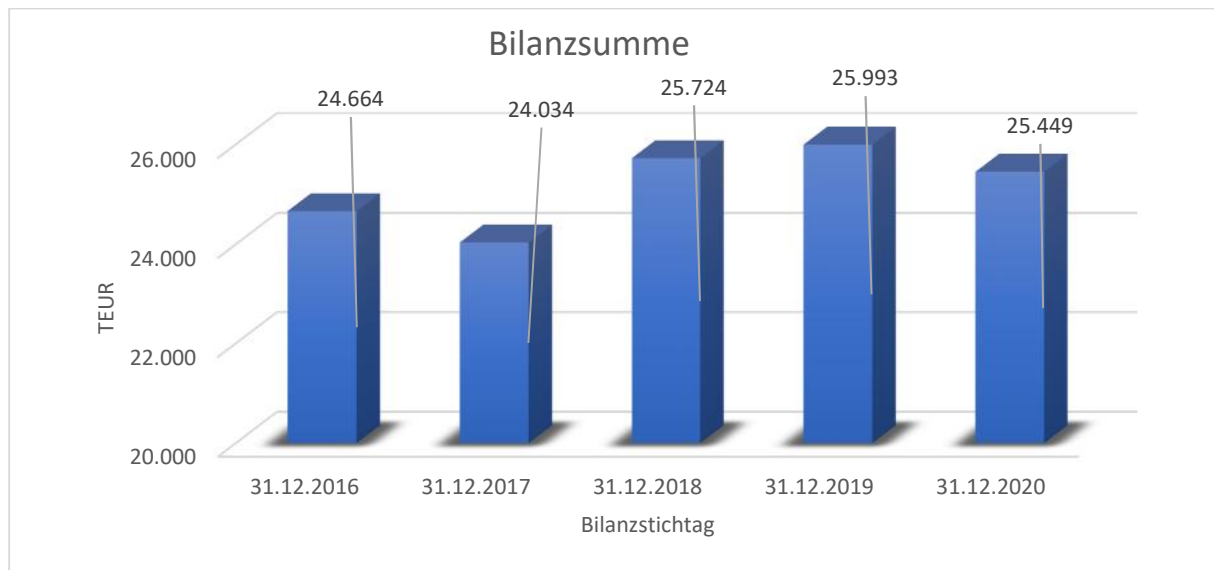
### Bilanzdaten 2020

Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,8	7,8	-2,0
Sachanlagen	22.916,0	23.694,3	-778,3
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175,9	158,2	17,7
Forderungen an die Gemeinde	214,3	86,9	127,4
Sonstige Vermögensgegenstände	53,8	9,7	44,1
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.081,3	2.033,4	47,8
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1,6	2,9	-1,3
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>25.448,6</b>	<b>25.993,2</b>	<b>-544,6</b>

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Rücklagen			
Allgemeine Rücklagen	11.399,0	11.399,0	0,0
Zweckgebundene Rücklagen	351,9	351,9	0,0
Gewinnvortrag	358,1	0,0	358,1
Jahresüberschuss	91,7	0,0	91,7
Bilanzgewinn	0,0	358,1	-358,1
<b>Sonderposten</b>			
Sonderposten für Investitionszuschüsse	11.937,6	12.526,0	-588,4
Sonderposten mit Rücklageanteil	31,2	32,7	-1,4
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	175,6	154,5	21,1
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122,3	130,9	-8,6
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	953,6	1.002,3	-48,7
Sonstige Verbindlichkeiten	26,6	37,6	-11,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,8	0,3	0,5
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>25.448,6</b>	<b>25.993,2</b>	<b>-544,6</b>



## Entwicklung der Bilanzsumme im Fünf-Jahres-Zeitraum

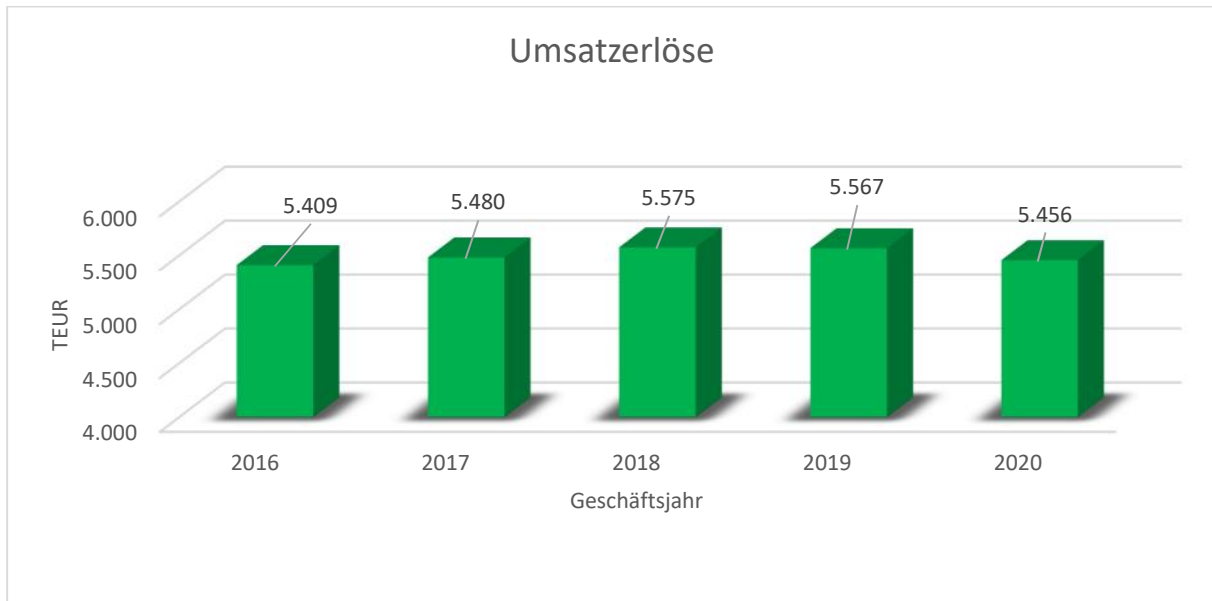


## Gewinn- und Verlustrechnung 2020

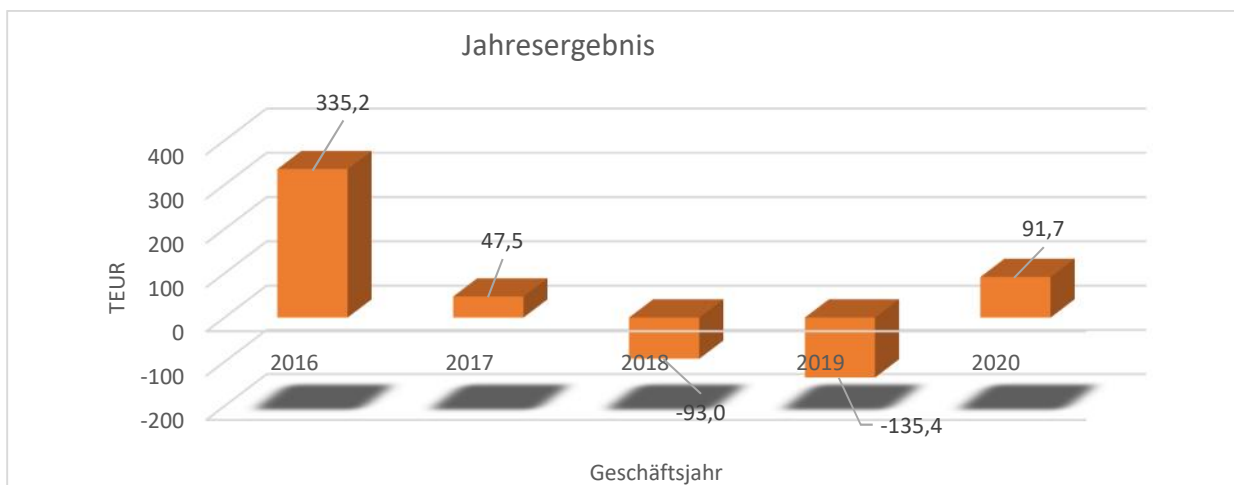
Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.456,0	5.567,2	-111,2
Sonstige betriebliche Erträge	639,3	131,4	508,0
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	354,7	334,0	20,7
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	2.689,6	2.554,4	135,2
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.277,6	1.221,9	55,6
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	306,7	303,9	2,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	1.132,4	1.110,6	21,8
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Abs. 3 - 6 EigVO M-V	588,4	567,3	21,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	808,4	842,7	-34,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3,9	15,0	-11,1
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>110,4</b>	<b>-116,7</b>	<b>227,1</b>
Sonstige Steuern	18,7	18,6	0,0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>91,7</b>	<b>-135,4</b>	<b>227,1</b>
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen	0,0	20,7	-20,7
Vortrag auf neue Rechnung	0,0	514,2	-514,2
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,0</b>	<b>358,1</b>	<b>-358,1</b>



## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



## Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünfjahres-Zeitraum



## Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	90,5	90,1	88,6
Personalaufwandsquote in % (Gesamtleistung abzgl. Zuschuss Gemeinde)	28,8	27,7	28,5
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	573,3	594,4	264,6
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	695,6	662,0	329,5
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	695,6	662,0	329,4
Operativer Cash-Flow in TEUR	491	552	623



## Verkürzter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### Wirtschaftsbericht

#### Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die Corona-Pandemie hinterließ insbesondere in dem durch den Tourismus geprägten Mecklenburg – Vorpommern und somit auch beim Eigenbetrieb Kommunalservice Kühlungsborn deutliche Spuren. Infolge der von der Landesregierung verhängten Restriktionen spiegelt sich dies auch in den Gästeankünften und Übernachtungszahlen wider.

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

Monat	Gästeankünfte		Unterschied	Übernachtungen		Unterschied
	2020	2019		2020	2019	
Januar	29.957	13.437	16.520	86.279	58.699	27.580
Februar	27.985	21.439	6.546	102.802	87.440	15.362
März	17.649	27.210	-9.561	62.023	114.175	-52.152
April	172	39.780	-39.608	1.197	192.239	-191.042
Mai	17.270	44.533	-27.263	60.809	224.796	-163.987
Juni	62.834	62.680	154	303.408	327.799	-24.391
Juli	69.489	67.894	1.595	423.010	430.089	-7.079
August	83.811	65.305	18.506	436.892	367.340	69.552
September	67.191	52.696	14.495	336.259	271.986	64.273
Oktober	62.898	55.606	7.292	285.044	246.167	38.877
November	4.896	25.929	-21.033	14.745	86.555	-71.810
Dezember	775	27.336	-26.561	10.287	106.050	-95.763
Gesamt:	444.927	503.845	-58.918	2.122.755	2.513.335	-390.580

Die Gästeankünfte sowie die Übernachtungszahlen liegen deutlich unter denen des Vorjahres. Infolgedessen ergibt sich ein Rückgang bei den Erträgen aus der Kurabgabe um TEUR 255,7 auf TEUR 3.102,5 (Vorjahr: TEUR 3.358,2).

Die durchschnittliche Verweildauer lag auch im Geschäftsjahr 2020 bei fünf Tagen pro Gast (Vorjahr: fünf Tage pro Gast). Auch im Jahr 2020 wurde die Stadt Ostseebad Kühlungsborn von ausländischen Gästen besucht. Gemessen am Gesamtgästaufkommen spielt diese Gruppe mit 1.134 Gästen (Vorjahr: 2.721 Gästen) aber eine untergeordnete Rolle.

Die Auslastung der Betten ist um 6 %-Punkte auf 32,2 % (Vorjahr: 38,2 %) gesunken.

Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 91.715,65 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: EUR 135.368,67). Die ursprünglichen Planungen für das Wirtschaftsjahr 2020 wurden durch einen Nachtragswirtschaftsplan angepasst. Geplant wurde mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 323,1. Damit liegt das tatsächlich erzielte Ergebnis mit TEUR 414,8 über dem geplanten Jahresergebnis in der Nachtragsplanung.

#### 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 Bootsliegegebühren sowie sonstige Umsatzerlöse erzielt. Die Umsätze strukturieren sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kurabgabe		3.102.507,16	3.358.176,93	-255.669,77
Fremdenverkehrsabgabe		738.059,21	695.968,26	42.090,95
Bauhofleistungen		827.663,00	726.339,50	101.323,50
Strandkorbgebühren		108.672,44	108.868,06	-195,62
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen		470.759,03	504.462,81	-33.703,78
Nutzungsgebühren, Betriebskostenerstattungen		142.895,62	102.415,05	40.480,57
Instandhaltungsrücklage Bootshafen		20.700,00	20.700,00	0,00
Projektkostenzuschuss vom Land (Onleihe)		0,00	10.000,00	-10.000,00
Bootsliegegebühren		5.815,60	6.252,82	-437,22
Stromeinspeisung Photovoltaikanlage		9.012,01	8.149,83	862,18
Erstattung institutionelle Förderung		4.709,50	0,00	4.709,50
Sonstige Umsatzerlöse				0,00
Laufendes Jahr	12.500,00		12.500,00	0,00
(periodenfremd)	12.687,03	25.187,03	13.324,19	-637,16
<b>Summen:</b>	<b>25.187,03</b>	<b>5.455.980,60</b>	<b>5.567.157,45</b>	<b>-111.176,85</b>

Sonstige betriebliche Erträge wurden i. H. v. TEUR 639,3 (Vorjahr: TEUR 131,4) erzielt. Sie strukturieren sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2020	2019	Veränderung
	EUR	EUR	EUR
Zuschuss Gemeinde Fremdenverkehr	600.000,00	100.000,00	500.000,00
Versicherungsentschädigungen	682,54	4.887,13	-4.204,59
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.243,90	15.701,35	-13.457,45
Erträge aus der Auflösung des Sonderposten mit Rücklageanteil	1.417,00	1.424,00	-7,00
Erträge aus Abgängen von Anlagevermögen	4.649,00	9.321,70	-4.672,70
Sonstige Erträge	30.354,32	30,50	30.323,82
<b>Summen:</b>	<b>639.346,76</b>	<b>131.364,68</b>	<b>507.982,08</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen durch den Ertrag aus dem Zuschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Deckung des Aufwandes aus dem Fremdenverkehr geprägt.

### Liquidität

Die zur Deckung der laufenden Kosten benötigte Liquidität war während des gesamten Wirtschaftsjahres kontinuierlich sichergestellt. Liquide Mittel sind auf den Geschäftskonten des Eigenbetriebs täglich verfügbar.

Zum Bilanzstichtag waren auf Bankkonten täglich fällige liquide Mittel von TEUR 2.081 sowie kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (unter Berücksichtigung der Einzelwertberichtigung) in Höhe von TEUR 176 als auch kurzfristige Forderungen an die Gemeinde in Höhe von TEUR 214 vorhanden. Demgegenüber betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 122. Sonstige Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 27.





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

	2020	2019
	TEUR	
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	491	552
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-350	-1.262
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-93	1.129
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	48	419
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.033	1.614
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.081	2.033

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurde ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 491 erzielt. Dieser Mittelzufluss gewährleistete die vollständige Kompensation des Mittelabflusses im Rahmen der Investitionstätigkeit von insgesamt TEUR 350 und des Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 93, so dass sich der zum Bilanzstichtag ausgewiesene Finanzmittelfonds letztendlich um TEUR 48 auf TEUR 2.081 (Vorjahr: TEUR 2.033) erhöhte.

### Kapitalausstattung und Entwicklung des Eigenkapitals

Infolge des erzielten Jahresüberschusses hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2020 positiv entwickelt und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 12.200,7 (Vorjahr: TEUR 12.109,0). Es setzt sich aus den allgemeinen Rücklagen i. H. v. TEUR 11.399,0, den zweckgebundenen Rücklagen i. H. v. TEUR 351,9, dem Gewinnvortrag i. H. v. TEUR 358,1 und dem Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 91,7 zusammen.

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

Entwicklung Eigenkapital	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Rücklagen		
Allgemeine Rücklagen	11.399.003,48	11.399.003,48
Zweckgebundene Rücklagen	351.900,00	351.900,00
Gewinnvortrag	358.120,50	0,00
Jahresüberschuss	91.715,65	0,00
Bilanzgewinn	0,00	358.120,50
	12.200.739,63	12.109.023,98

### 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 berichtigten Bilanzsumme) von 90,5 % (Vorjahr: 90,1 %) 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 10,0 % (Vorjahr: 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, das im wesentlichen Umsätze aus dem touristischen Verkehr in Form von Kur- und Fremdenverkehrsabgaben generiert, ist der Eigenbetrieb 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 der weitere Ausbau der 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 auch im Geschäftsjahr 2021 umfangreichere Finanzierungsmaßnahmen erforderlich sein werden und die operative Ergebnisentwicklung deutlich rückläufig sein wird. Die ursprünglichen Planungen für das Wirtschaftsjahr 2021 und die Folgejahre müssen angepasst und überarbeitet werden. Daher wird sich für das Wirtschaftsjahr 2021 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 unbeweglichem 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 noch anhaltenden Corona-Pandemie und der damit verbundenen Restriktionen sind für das Wirtschaftsjahr 2021 Ertragseinbrüche bei der Kur- und Fremdenverkehrsabgabe als auch bei den anderen Erträgen, die noch nicht in voller Höhe im Wirtschaftsplan 2021 Einfluss gefunden haben, zu verzeichnen. Für das Jahr 2021 wird daher mit einem rückläufigen Umsatz bei zumindest gleich bleibenden 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 2021 sind Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen i. H. v. TEUR 2.384 veranschlagt, die jedoch aufgrund der Corona-Pandemie nicht vollständig umgesetzt bzw. realisiert werden können. Die mittelfristige Vorausschau sieht für die Folgejahre bis zum Jahr 2024 Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen von durchschnittlich TEUR 1.586 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 im Geschäftsjahr 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, 28. September 2021

Rüdiger Kozian  
Eigenbetriebsleiter  
Bürgermeister



## 8 Zweckverband „Kühlung“

<b>Rechtsform/Rechtsnatur:</b>	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
<b>Firma/Bezeichnung/Name:</b>	Zweckverband KÜHLUNG Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
<b>Sitz:</b>	Bad Doberan
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	Kammerhof 4 18209 Bad Doberan Tel: 038203/713-0 Fax: 038203/713-10 www: <a href="http://www.zvk-dbr.de">www.zvk-dbr.de</a> E-Mail: <a href="mailto:service@zvk-dbr.de">service@zvk-dbr.de</a>
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Rostock – HRA 2481 (Betrieb gewerblicher Art Trinkwasserversorgung)
<b>Verbandssatzung:</b>	vom 27. Mai 2010 in der Fassung der 5. Änderungssatzung vom 09. November 2020
<b>Aufgabe des Zweckverbandes:</b>	<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>
<b>Dauer:</b>	unbestimmt
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	Der Zweckverband ist mit EUR 3.000 (7,3 %) am Stammkapital der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Rostock, beteiligt.
<b>Geschäftsjahr:</b>	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

**Verbandsvorstand:** Verbandsvorsteher plus sieben weitere Mitglieder

**Verbandsvorsteher:** Herr Roland Dethloff, Bürgermeister der Stadt Neubukow

**Stellvertretung:**

Herr Mathias Drese, Bürgermeister Gemeinde Satow  
Herr Michael Theis, Beamter Amt Bad Doberan-Land



---

<b>Verbandsversammlung:</b>	Verbandsversammlung besteht aus je einem Vertreter jedes Verbandsmitgliedes
<b>Steuerliche Verhältnisse:</b>	Finanzamt Rostock 079/133/80449, unbeschränkt körperschaft-, gewerbesteuer- und umsatzsteuerpflichtig
<b>Abschlussprüfer:</b>	Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Am Vögenteich 26 18055 Rostock
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	Die Geschäftstätigkeit des Zweckverbandes hatte in 2020 im Rahmen der Abrechnung von Trinkwasser-, Abwasser- und Niederschlagsgebühren sowie durch Kostenumlagen Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzlage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

### Bilanzdaten 2020

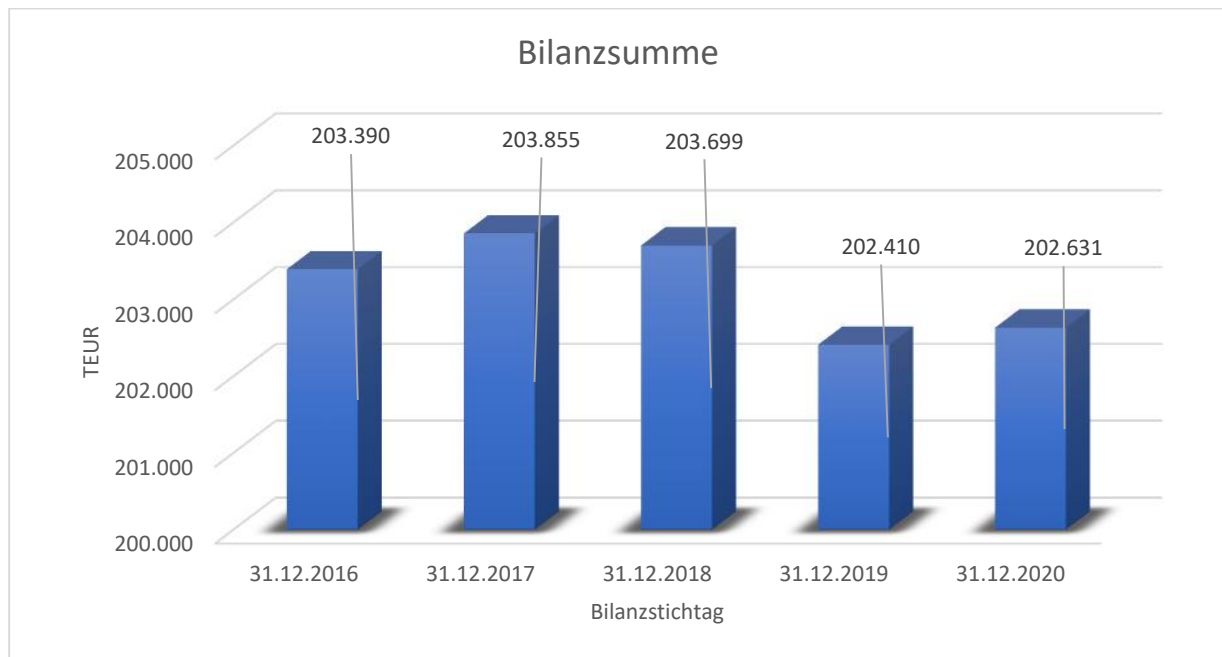
Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	227	209	17
Sachanlagen	176.351	175.578	773
Finanzanlagen	16.337	16.787	-450
<b>Umlaufvermögen</b>			
Vorräte	50	49	1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.845	2.653	192
Forderungen an die Gemeinden	372	768	-396
Sonstige Vermögensgegenstände	397	534	-137
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.023	5.684	339
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	28	146	-118
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>202.631</b>	<b>202.410</b>	<b>222</b>

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	1.000	1.000	0
Rücklagen			0
allgemeine Rücklage	19.055	19.055	0
Gewinnrücklage	45.669	43.233	2.436
Jahresüberschuss	2.575	2.436	139
<b>Sonderposten</b>			
Sonderposten zum Anlagevermögen	30.530	32.167	-1.638
verrechnete Abwasserabgabe	1.826	1.887	-61
Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	53.124	51.266	1.858
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	43	106	-62
Sonstige Rückstellungen	1.518	1.565	-47
<b>Verbindlichkeiten</b>			0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.961	47.702	-2.741
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017	1.030	-14
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	53	24	29
Sonstige Verbindlichkeiten	1.119	797	322
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	140	141	-1
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>202.631</b>	<b>202.410</b>	<b>222</b>





## Entwicklung der Bilanzsumme im Fünf-Jahres-Zeitraum

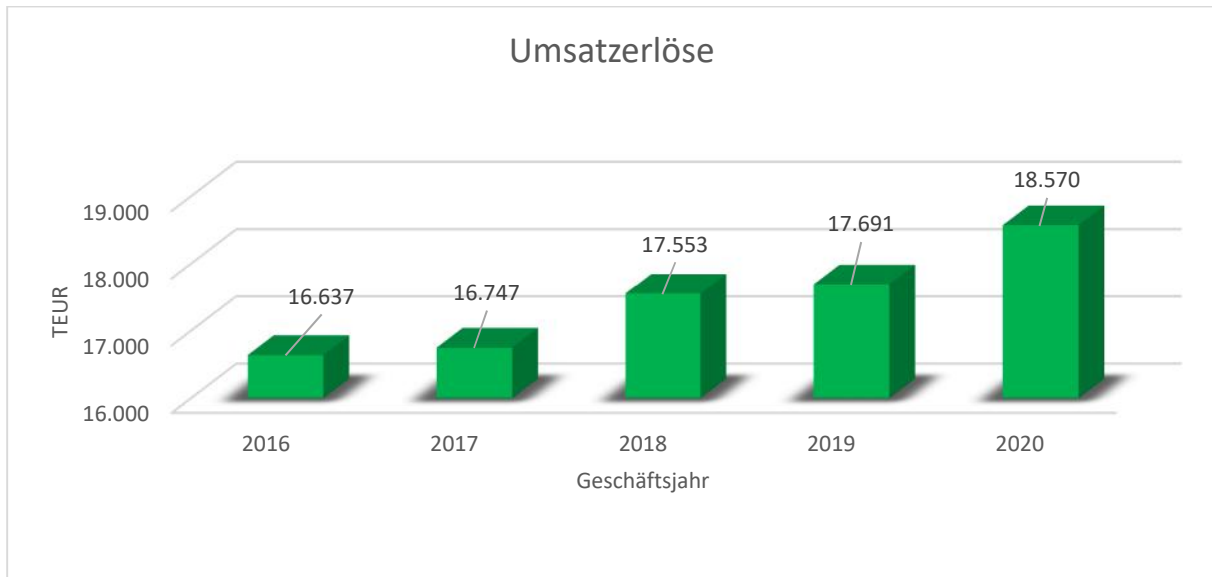


## Gewinn- und Verlustrechnung 2020

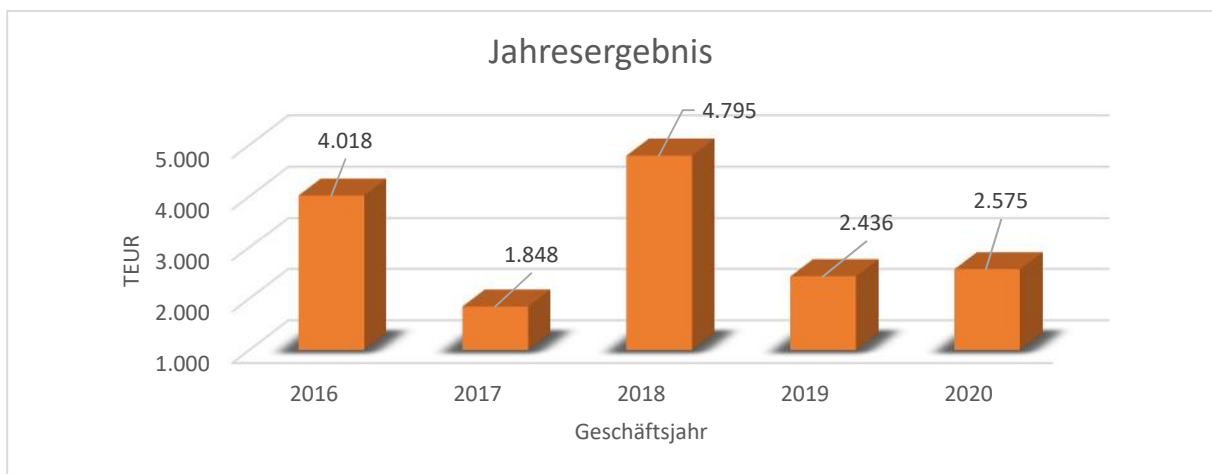
Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	18.570	17.691	878
andere aktivierte Eigenleistungen	75	119	-44
Sonstige betriebliche Erträge	165	208	-43
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogenen Waren	1.413	1.274	139
Aufwendungen für bezogenen Leistungen	3.707	4.238	-531
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	4.125	3.888	236
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	972	930	41
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen	6.996	6.806	190
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4 - 6 EigVO M-V	3.579	3.856	-277
Sonstige betriebliche Aufwendungen	801	571	230
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	175	251	-76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.751	1.826	-76
Steuern vom Einkommen und Ertrag	208	137	71
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.591</b>	<b>2.452</b>	<b>139</b>
Sonstige Steuern	16	16	0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>2.575</b>	<b>2.436</b>	<b>139</b>



## Entwicklung der Umsatzerlöse im Fünfjahres-Zeitraum



## Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünfjahres-Zeitraum





## Weitere Kennzahlen

<b>Betriebswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eigenkapitalquote in %	58,3	56,1	71,5
Fremdkapitalquote in %	41,7	43,9	28,5
Personalaufwandsquote in %	27,1	27,2	26,9
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	106,9	95,0	78,6
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	170,4	158,2	125,3
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	171,3	159,0	125,6
Operativer Cash-Flow in TEUR	7.996	5.920	6.611



---

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### 1. Grundlagen des Zweckverbandes KÜHLUNG

#### Aufgaben und organisatorisch-rechtlicher Rahmen

Der Zweckverband KÜHLUNG (nachfolgend auch ZVK oder Zweckverband) wurde 1991 von seinen aktuell 27 Mitgliedsgemeinden als Körperschaft des öffentlichen Rechts gegründet, um die Aufgabe der stabilen und qualitätsgerechten Wasserversorgung und der schadlosen Abwasserentsorgung im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verantwortung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu erfüllen. Daneben obliegt dem ZVK die Errichtung und Fortführung eines geografischen Informationssystems für seine Mitglieder.

Der ZVK arbeitet auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Satzungen. Die Verbandsversammlung bestimmt aus ihren Reihen den Vorstand mit beratendem Charakter sowie den ehrenamtlichen Verbandsvorsteher, der sich zur Erfüllung seiner Aufgaben eines Geschäftsführers bedient.

#### Infrastruktur und Anlagen

Das Verbandsgebiet des Zweckverbandes KÜHLUNG umfasst das geografische Gebiet seiner Mitglieder, das sich mit rund 62.061 Einwohnern (Stand: 30.06.2020) über 685 km<sup>2</sup> im Westen des Landkreises Rostock erstreckt. Es wird über den Hauptsitz Bad Doberan und die Betriebsstellen Kühlungsborn, Kläranlagen Bad Doberan und Schwaan bewirtschaftet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über 13 Wasserfassungen, 57 Brunnen mit einem Dargebot von 21,6 Tm<sup>3</sup>/d aus 10 Wasserwerken. Das Leitungsnetz zum Endverbraucher umfasst 959 km (+ 7 km). Die Versorgungssicherheit war trotz warmer Trockenperioden und einem neuen Höchststand bei der Trinkwasserförderung und -abgabe zu keinem Zeitpunkt im Berichtsjahr gefährdet. Der ZVK unterhält darüber hinaus Vereinbarungen zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz mit den Städten und einzelnen Gemeinden. Das Schmutzwasser wird über 19 Kläranlagen entsorgt. Die Anlagen in Bad Doberan, Kröpelin und Schwaan sind der Größenklasse 4 (10.000 – 100.000 EW), die Kläranlage Neubukow der Größenklasse 3 (5.000 – 10.000 EW) und die restlichen Anlagen der Größenklasse 1 bzw. 2 (50 – 5.000 EW) zuzuordnen. Alle Kläranlagen sind unter Berücksichtigung einer gebotenen Sicherheit ausgelastet. 174 Abwasserpumpwerke (- 2) unterstützen den Schmutzwassertransport im Kanalnetz, das im Geschäftsjahr auf eine Länge von 462 km (+ 5 km) erweitert worden ist.

Das Niederschlagswasserleitungsnetz erstreckt sich über 259 km (+ 2 km); unterstützt durch 144 Auslaufbauwerke (+ 2) wie Regenrückhaltebecken, Sandfänge, Leichtflüssigkeitsabscheider und Staukanäle.



## 2. Geschäftsverlauf

### Umsatzentwicklung

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

		<b>Plan 2020</b>	<b>2020</b>	2019
Wasserförderung	Tm <sup>3</sup>	3.800	<b>3.978</b>	3.864
Trinkwasserabgabe	Tm <sup>3</sup>	3.650	<b>3.770</b>	3.677
Gebührenerlöse	TEUR	6.077	<b>6.148</b>	5.700
Schmutzwasserentsorgung ** (zentral und dezentral)	Tm <sup>3</sup>	3.159	<b>3.165</b>	3.085
Gebührenerlöse	TEUR	9.671	<b>9.614</b>	9.287
Niederschlagswasserbeseitigung***	Tm <sup>3</sup>	2.645	<b>2.656</b>	2.618
Gebührenerlöse	TEUR	2.350	<b>2.360</b>	2.100

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

Auf Grund umfassender bundesweiter Einschränkungen für die wirtschaftliche Tätigkeit und Bewegungsfreiheit aller Menschen – begründet durch gesetzliche Regelungen zur Bekämpfung des Coronavirus COVID 19 – hatte der ZVK zunächst mit einem Umsatzeinbruch von bis zu 30 % bei der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gerechnet. Die Befürchtungen waren nicht eingetroffen. Im Gegenteil. Die Umsatzmengen lagen bis zu 3 % über denen des Vorjahres und übertrafen die Planansätze (TW + 4,3 %) bzw. erreichten diese (SW + 0,2 %). Der hohe Anteil der Privathaushalte an der Kundenstruktur des Zweckverbandes sorgte in der Situation des „Lockdowns“ für einen stabilen Grundverbrauch an Trinkwasser und der damit verbundenen Entsorgung von Schmutzwasser. Die geringe Niederschlagswassermenge in den Sommermonaten hatte zudem einen erhöhten Bewässerungsbedarf zur Folge. Nicht zuletzt führte die Öffnung des Tourismus im Land bei eingeschränkt möglichem grenzüberschreitenden Reiseverkehr zu einer sehr guten Auslastung der touristischen Einrichtungen in der Region durch die einheimische Bevölkerung. Die Bautätigkeit– und damit der Zugang neuer Hausanschlüsse – war wie in den Vorjahren anhaltend.

Neben der positiven Mengenbilanz waren kostendeckende Gebührenerhöhungen ab dem 01.01.2020 ursächlich für die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse:

Medium	Δ Menge			→	Δ Erlös
	(2019/2020)	Änderung Zusatzgebühr	Änderung Grundgebühr*		(2019/2020)
<b>Trinkwasser</b>	2,50%	0,00 EUR/m <sup>3</sup>	0,80 EUR/Monat	→	7,9%
<b>Schmutzwasser, zentral</b>	1,50%	0,00 EUR/m <sup>3</sup>	0,60 EUR/Monat	→	3,5%
<b>Niederschlagswasser</b>	1,50%	0,06 EUR/m <sup>2</sup> /a	3,00 EUR/a	→	12,4%

### Aufwandsentwicklung

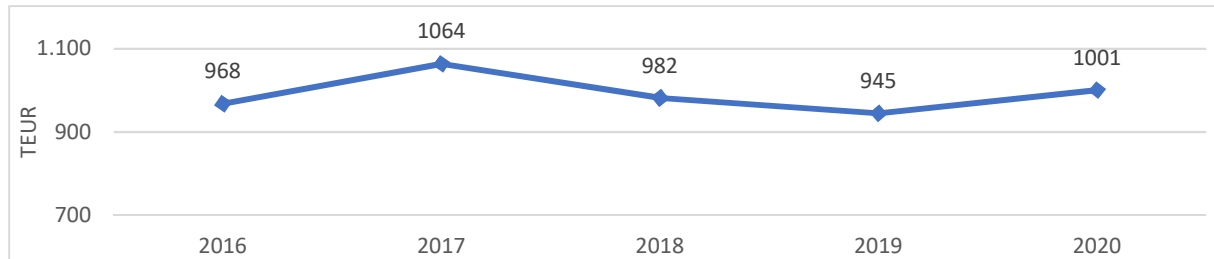
Die anlagenintensive Struktur des Verbandes ist mit hohen Fixkosten verbunden, die sich in einem Kapitalaufwand in Höhe von 44 % für Abschreibungen (ohne Auflösung der Sonderposten zum Anlagevermögen) und Zinsen widerspiegeln.

Die Senkung der Umsatzsteuer von 7 % auf 5 % bzw. von 19 % auf 16 % für das 2. Halbjahr gab der ZVK erlösseitig an die Kunden weiter. Somit wurden hier keine Effekte erzielt. Aufwandsseitig kam für die Sparte Abwasser auf Grund des fehlenden Vorsteuerabzug eine echte Einsparung zum Tragen.



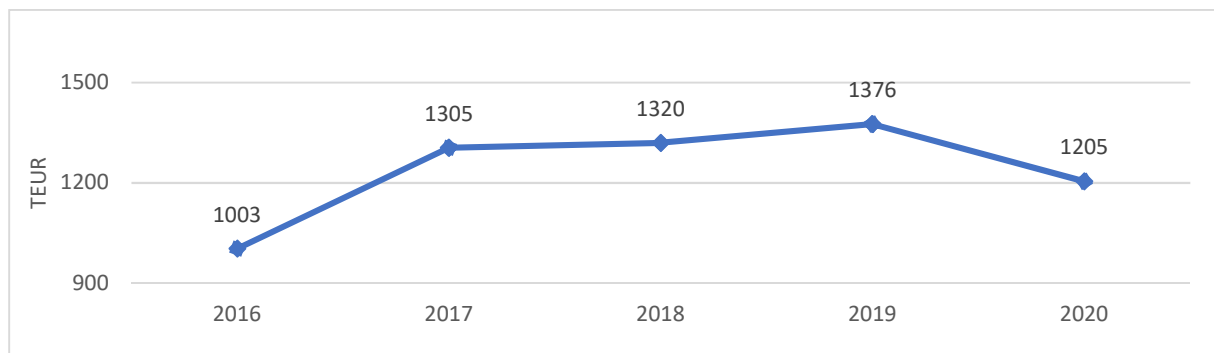
Wesentliche Kostenfaktoren für die Branche haben sich wie folgt entwickelt:

#### Energie (+ 6 %)



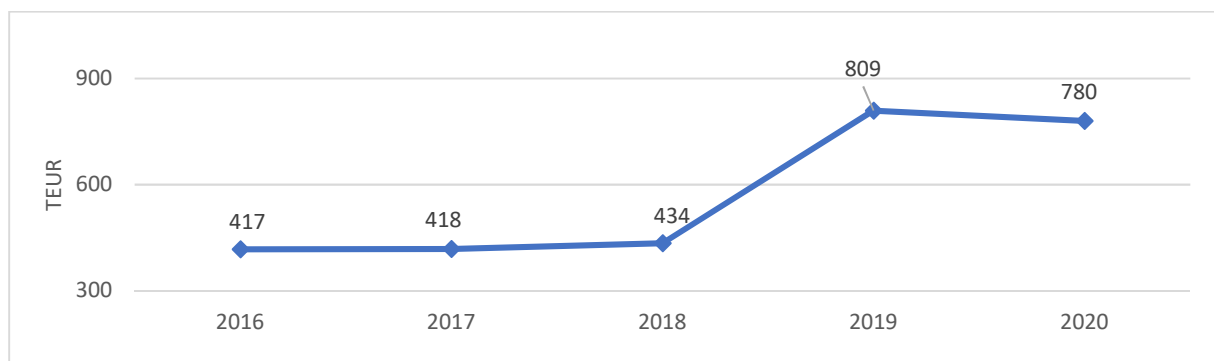
Der Energieverbrauch der Anlagen war gegenüber dem Vorjahr um 1 % (- 50 T kWh) gesunken, wobei die um 10% (-104 T kWh) verminderte Eigenerzeugung auf der Kläranlage Bad Doberan zur Kostensteigerung beitrug. Der Einspeisungsvertrag mit dem Netzbetreiber legt den Bezug einer Mindestmenge für die Kläranlage Bad Doberan fest. Das bedeutet, dass Anlagenoptimierungen, die Energieeinsparungen bewirken, zur Drosselung der Eigenerzeugung führen können. Das war 2020 der Fall.

#### Instandhaltung / Reparatur (- 12 %)



Auf Grund drohender Umsatzeinbrüche durch zentrale „Lockdown“-Maßnahmen der Politik hatte die Geschäftsleitung des ZVK das verfügbare Budget mit Ausnahme dringender Reparaturmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebsprozesses eingefroren. Diese Anordnung war im 3. Quartal 2020 mit Blick auf die positive Entwicklung der Trinkwasserförderung aufgehoben worden. Die Planvorhaben (1.487 TEUR) konnten daher in Gänze nicht mehr realisiert werden.

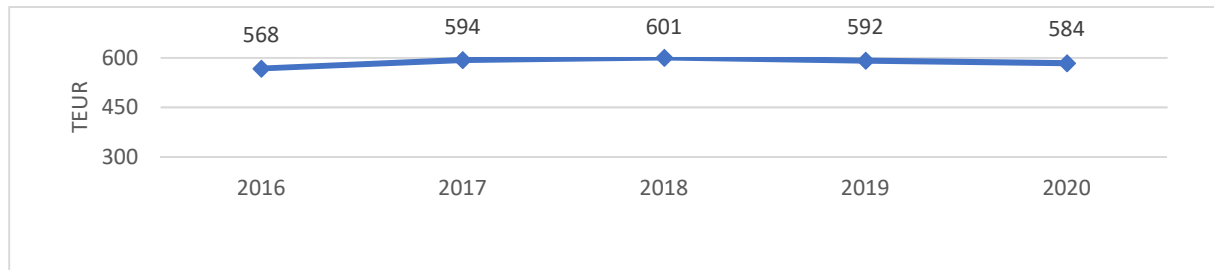
#### Klärschlamm Entsorgung (- 4 %)





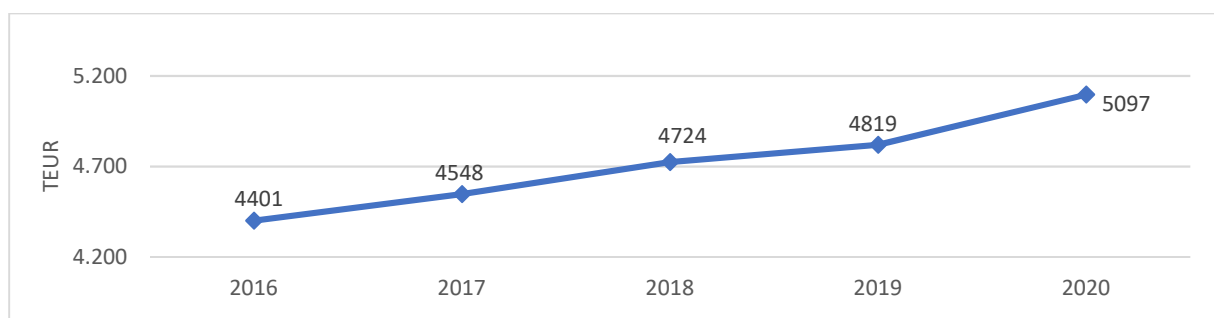
Die anteiligen Aufwendungen, die der ZVK im Rahmen der Beteiligung an der Klärschlamm GmbH zu leisten hat, fielen 2020 gegenüber dem Vorjahr geringer aus (- 12 TEUR). Des Weiteren war 2019 durch eine zusätzliche Rückstellung i. H. v. 17 TEUR belastet gewesen.

#### Abgaben (- 1 %)



Die erhöhte Wasserförderung und Aufwendungen für den Natur- und Umweltschutz führten zu Mehrausgaben von 19 TEUR gegenüber 2019, die durch eine reduzierte Abwasserabgabe aufgrund Corona bedingt veränderter Schmutzwasserfrachten und durch die Nichtveranlagung zur Niederschlagswasserabgabe überkompensiert wurden.

#### Personal (+ 6 %)



Neben der im Tarifvertrag Versorgungsbetriebe vereinbarten Entgeltanpassung von 1,06 % für 2020 und den festgelegten Stufensteigerungen war eine entgeltabhängige Corona-Sonderzahlung vorzunehmen. Die Umsetzung des Stellenplanes und der Altersteilzeitvereinbarungen bedingte ebenfalls gestiegene Aufwendungen. Die Planvorgabe (5.149 TEUR) wurde eingehalten.

#### Geschäftsergebnis

Unter Anwendung der Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V), der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) sowie der Förderrichtlinien des Landes erzielte der Zweckverband KÜHLUNG 2020 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 2.575, davon waren TEUR 561 dem Bereich Trinkwasser und TEUR 2.014 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.

Parallel zur Erstellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses überprüft der Zweckverband seine öffentlich-rechtlichen Entgelte über eine jährliche **Nachkalkulation**. Im Ergebnis waren 2020 bis auf die Gebühren für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung alle Benutzungsgebühren kostendeckend. Anfallende Differenzen in Form von Überdeckungen werden in eine Rückstellung gebucht und jeweils hälftig in den Kalkulationsperioden des 2.



und 3. Folgejahres erfolgswirksam berücksichtigt. Unterdeckungen werden kalkulatorisch ebenso behandelt. Für 2020 wurden folgende Abweichungen ermittelt:

Benutzungsgebühren für die		Ergebnis der Nachkalkulation 2020
zentrale Trinkwasserversorgung	EUR	70.096
zentrale Schmutzwasserbeseitigung	EUR	-199.204
zentrale Niederschlagswasserbeseitigung	EUR	6.197
Fäkalschlammanfuhr aus Kleinkläranlagen	EUR	6.979
Schmutzwasserabfuhr aus abflusslosen Gruben	EUR	65.674

### 3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wurde die Erfolgsrechnung dem Planansatz 2020 gegenübergestellt.

	Plan	Ist	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	18.766	18.570	-196
andere aktivierte Eigenleistungen	146	75	-71
Sonstige betriebliche Erträge	8	165	157
<b>Gesamtleistung</b>	<b>18.920</b>	<b>18.810</b>	<b>-110</b>
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-5.908	-5.120	788
Personalaufwand	-5.149	-5.097	52
Abschreibungen	-6.939	-6.996	-57
Erträge aus Sonderposten	3.517	3.579	62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-588	-801	-213
Zinserträge	191	175	-16
Zinsaufwendungen	-1.739	-1.751	-12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-126	-208	-82
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.179</b>	<b>2.591</b>	<b>412</b>
Sonstige Steuern	-15	-16	-1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.164</b>	<b>2.575</b>	<b>411</b>

Die Gesamtleistung lag 0,6 % unter der Zielvorgabe, was durch eine um 3,6 % geringere Kosteninanspruchnahme inklusive Steuern ausgeglichen wurde. Das Finanzergebnis wich 1,8 % vom Planwert ab.

### 4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 222 (+ 0,1 %). Die Investitionen in immaterielle und Sachanlagen wurden durch nicht wieder angelegte Finanzanlagen teilfinanziert. Das führte zu einem um TEUR 341 erhöhten Anlagevermögen. Das Umlaufvermögen verminderte sich zum Stichtag um TEUR 2 durch den Zufluss an Kassenmitteln (TEUR + 339), was gleichzeitig einen Forderungsabbau i. H. v. TEUR 341 zur Folge hatte.

Branchenbedingt ist der ZVK mit einem Anteil von 95 % Anlagevermögen als anlagenintensives Unternehmen zu charakterisieren. Die Sachanlagen haben einen Restbuchwert von 58 % (TEUR 176.351). 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 überstiegen die Ausgaben für Investitionen in das immaterielle und Sachanlagevermögen 2020 (TEUR 8.070) die Abschreibungen (TEUR 6.996). Aufwendungen für Instandhaltung, Reparatur und Personal folgen mit 34 % der Umsatzerlöse den Abschreibungen mit 38 %.





## Finanzlage

Die Finanzlage ist in der Finanz- bzw. Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 7.996) waren für die Deckung der Investitions- (TEUR – 7.360) und Finanzierungstätigkeit (TEUR – 297) des Verbandes auskömmlich. Insgesamt erhöhten sich die Finanzmittel um TEUR 339.

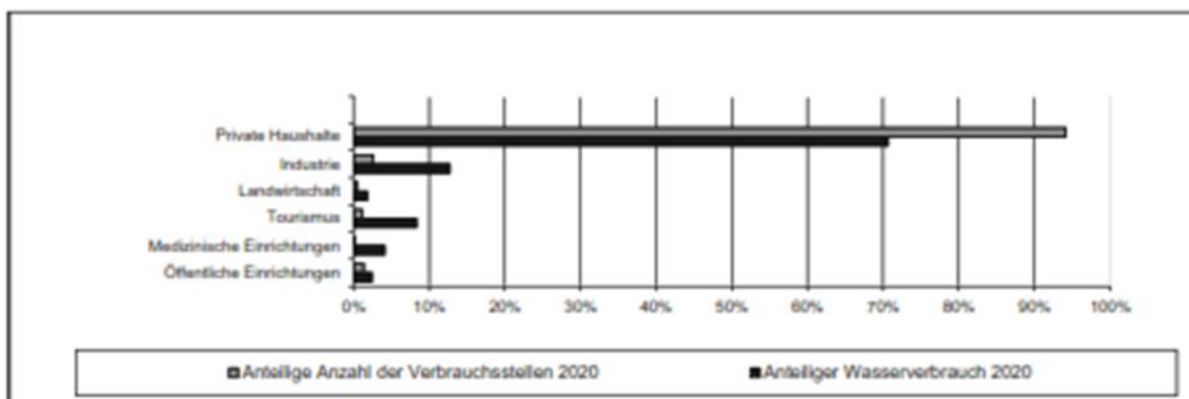
Das **Eigenkapital** des ZVK wuchs im Geschäftsjahr um das Jahresergebnis TEUR 2.575 auf TEUR 68.300. Die Eigenkapitalquote wird als Anteil an der um die empfangenen Ertragszuschüsse und Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierten Bilanzsumme ermittelt. Sie beträgt 2020 58,3 % (VJ: 56,1 %).

Das **Fremdkapital** ist wesentlich durch die im Rahmen der Wirtschaftspläne aufgenommenen langfristigen Investitionskredite (TEUR 44.961) bestimmt, was einem Anteil von 95 % entspricht. Die durchschnittliche Kredittilgung ist auf den durchschnittlichen Werteverzehr der finanzierten Anlagen abgestellt und führte 2020 zu einem Kreditabbau von TEUR 2.741. Zur Absicherung des Zinsrisikos wurde 2011 mit der Commerzbank AG ein Payer-SWAP bis 2040 abgeschlossen. Seit 2014 wurden keine neuen Kreditverbindlichkeiten aufgenommen.

Die **Zahlungsfähigkeit** des Zweckverbandes KÜHLUNG war im Geschäftsjahr zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Zum 31.12.2020 war der Kassenbestand auf TEUR 6.023 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.

## 6. 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 20.650 Verbrauchsstellen war durch private Haushalte (19.443) bestimmt, die 2020 2.691 Tm<sup>3</sup> Trinkwasser (71 %) abnahmen. Damit war die Risikostreuung in Bezug auf Umsatzeinbrüche zum Vorjahr um 2 % verbessert. Der Zuwachs ist der geringeren Wasserabnahme durch touristische Einrichtungen (-3 %) zuzuschreiben, die durch die „Corona-Einschränkungen“ nur begrenzt agieren konnten. Industrie und Gewerbe haben mit 13 % am Wasserverbrauch ebenfalls einen Anteil an der guten Entwicklung des Zweckverbandes und der Dienstleistungsbranche insgesamt. Hauptfaktoren für das Mengenwachstum bleiben somit die Einwohnerentwicklung als das stabile Fundament und die Attraktivität der Region.



Zur Deckung des Bedarfs an Trinkwasser und zur umweltgerechten Aufbereitung und Entsorgung des Abwassers unterhält der ZVK die betriebsnotwendigen **technischen Anlagen** in seinem Eigentum auf eigene Rechnung. Die Anlagenstruktur ist so ausgelegt, dass der Zweckverband 2020 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. In Anlage 11 des Berichtes sind Kennzahlen der letzten 5 Jahre zusammengestellt, die die stete Entwicklung der Anlagen zur Befriedigung des Bedarfs, deren gute Auslastung bei Einhaltung hoher Qualitätsstandards (3 – 4 % Netzverluste bei einem Bundesdurchschnitt > 5 % in 2019) untermauern.

Die notwendige Entwicklung und Erneuerung des Anlagenbestandes umfasste im Geschäftsjahr Investitionen von TEUR 8.070 – u.a. für

	TEUR
Trinkwasserbehälter Steffenshagen	564
Neubukow, diverse Maßnahmen	1.016
Trinkwasserleitung Jörnstorf, B 105	402
Trinkwasserleitung Reinshagen-Hanshagen	342
Hydraulische Optimierung Nordost (KA Bad Doberan)	308
Technische Ausrüstung Trink- und Abwasser	1.403

Der ZVK arbeitete im Jahresdurchschnitt mit einem **Personalbestand** von 78 Mitarbeitern – davon 49 Arbeiter in den Meisterbereichen für Trink- und Abwasser und 29 Angestellte in der Verwaltung, davon wiederum 9 Teilzeitbeschäftigte. 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 6 Auszubildende aus. Die Entlohnung entspricht dem Tarifvertrag Versorgungsbetriebe.

## 7. 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 einwandfreier Qualität ist keine Selbstverständlichkeit: Der ZVK ist bestrebt, die Grundwasserressourcen im Verbandsgebiet zu sichern und zu schützen, um den klimatischen Veränderungen und dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden. Die regelmäßige Analytik der Wasserfassungen zur Einhaltung der Qualitätsparameter hat zunehmend Indikatorfunktion für die Belastung des Grundwassers u.a. mit Abbauprodukten von Pflanzenschutzmitteln und auffälligen Nitratkonzentrationen (Wasserfassungen Kühlung und Kröpelin).

Neben dem vorsorglichen Ausbau von Brunnenstandorten (Ersatzmaßnahme) und der formalrechtlich und zeitlich sehr umfänglichen Neubeantragung von Trinkwasserschutzzonen ist die Sicherung von Grundstücken im Bereich sensibler Wasserfassungen durch Erwerb oder Nutzungseinschränkung eine wichtige Maßnahme. Im Berichtsjahr ist es dem Zweckverband gelungen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern in seinem Eigentum befindliche Ackerflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone 2 in der Gemeinde Wittenbeck in extensives Grünland gewandelt und mit Ökopunkten belegt hat.

Zur Vorhaltung ausreichender Trinkwassermengen zum Ausgleich von Förder- und Verbrauchsschwankungen verfügt der ZVK über diverse Trinkwasserbehälter. Die Einhaltung der Hygieneanforderungen an diese Lagerstätten sind entscheidend für die Bereitstellung einer unbedenklichen Trinkwasserqualität. Nach Kröpelin



und Steffenshagen hat der Zweckverband die Behälter in Schwaan und Hohenfelde einem Zustandscheck unterworfen und die Sanierungs-bzw. Erneuerungsaufwendungen in den Maßnahmenkatalog 2021 ff. aufgenommen.

Mit der Neufassung der Klärschlammverordnung 2017 durch den Bundestag und Bundesrat stehen die Schmutzwasserentsorger vor der Notwendigkeit, die aufbereiteten Klärschlämme der thermischen Verwertung zuzuführen. In Folge haben sich die Marktpreise für die **Klärschlamm Entsorgung** vervielfacht, da die Verbrennungskapazitäten derzeit noch nicht die Nachfrage decken. Als Mitgesellschafter in der Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH seit 2016 hat der Zweckverband KÜHLUNG dieses Risiko erkannt und ist in diesem Rahmen am Bau einer eigenen modernen, regionalen und umweltgerechten Monoverbrennungs- und Verwertungsanlage mit Phosphorrecyclingoption und langfristig planbaren Konditionen mit 6,9 % beteiligt. Die GmbH hat sich 2020 auf die Planung der technischen Anlage und die Schaffung der Baufeldvoraussetzungen konzentriert. Der Antrag für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung (BlmSch-Antrag) wurde mit Datum 30.04.2021 gestellt. Eine Fertigstellung ist noch nicht datiert. Die zwischenzeitliche Entsorgung konnte der ZVK ab 2019 für 8 Jahre vertraglich sichern.

Im September 2020 wurde eine Anlage zur Phosphorelimination auf der Kläranlage Kröpelin mit der Zielstellung, die Ablaufwerte zu verbessern, fertiggestellt. Mit der Zielstellung sind weitere Effekte verbunden. Neben dem positiven Umweltaspekt kann der Fällmitteleinsatz zur Schlammaufbereitung reduziert werden. Verbesserte Ablaufwerte haben eine geringere Abwasserabgabe zur Folge und erlauben, anfallende Abwasserabgaben zusätzlich mit den Investitionsausgaben zu verrechnen. Das als Abfallprodukt des Prozesses anfallende Phosphat reichert den Klärschlamm an und führt bei der künftig verpflichtenden Rückgewinnung zu einer besseren Ausbeute. In den Folgejahren soll die Technologie ebenfalls auf den Kläranlagen Neubukow (2021) und Satow (2022) installiert werden.

Die Ver- und Entsorgungsbranche kann mit einer relativen Marktunabhängigkeit und i.d.R. modernen und tariflichen Arbeitsbedingungen um qualifizierte **Fachkräfte** werben. Das garantiert derzeit nicht die erforderliche Personalverfügbarkeit zu jeder Zeit. Der ZVK arbeitet seit seiner Gründung mit einem relativ stabilen Mitarbeiterstamm und sehr geringer Fluktuation. Um auch den Generationswechsel erfolgreich zu meistern, ist der Zweckverband aktiv, 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 das Wirtschaftsjahr 2020 in allen Bereichen und auf allen Ebenen bestimmt. Das gesellschaftliche Leben in seiner Komplexität ist ohne Vorbereitung zeitweilig auf das Notwendigste eingeschränkt worden. Der Zweckverband berief einen Krisenstab unter Leitung des Geschäftsführers. Schnell und situationsabhängig wurden alle notwendigen organisatorischen Maßnahmen ergriffen, um die Gesundheit der Mitarbeiter zu schützen und die betrieblichen Prozesse abzusichern. Von Quarantäneauflagen in Einzelfällen abgesehen, gab es keine Corona bedingten Ausfälle. Spürbar sind derzeit Lieferengpässe bei Bau- und Rohmaterialien, die Leistungsverzögerungen und Preisanhebungen mit sich bringen. Das Ausschreibungsergebnis für den Bau des Trinkwasserhochbehälters Hohenfelde lag 30 % über der Kostenplanung. Für sonstige Investitionsmaßnahmen, die bis zum 1. Quartal 2021 ausgeschrieben worden waren, sind aktuell keine wesentlichen Auswirkungen festzustellen. Die Entwicklung der Investitionsausschreibungen ab dem 3. Quartal 2021 bleibt abzuwarten. Die zuständigen Mitarbeiter sind angehalten, Material für die Anlagenunterhaltung in Zusammenarbeit mit dem zentralen Einkauf des ZVK vorausschauend anzufordern.

Der Anfang des Berichtsjahres befürchtete Umsatzeinbruch von bis zu 30 % ist nicht eingetreten. Die Liquidität war zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Die Folgen des wirtschaftlichen Lockdowns in Gestalt von künftigen **Forderungsausfällen** auf Grund privater oder Unternehmensinsolvenzen sind nicht abzusehen Dank der bereits



erwähnten Risikostreuung durch eine kleinteilige Kundenstruktur sind Forderungsausfälle an sich 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. Eine Arbeitswelt ohne digitale Medien ist nicht mehr denkbar. 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.

## 8. Prognosebericht

Die **Versorgungs- und Entsorgungssituation**, die die demographische, wirtschaftliche und klimatische Entwicklung berücksichtigt, wird als langfristig konstant bewertet. Die Mengenbilanz 2020 mit einem Plus von knapp 3 % der Fördermenge wird auf Grund der Pandemiesituation nicht als Normwert in die künftige Planung einbezogen. Gemäßigte Zuwachsraten bei den Mengenansätzen sind mit der anhaltenden Bautätigkeit zu begründen (Plan 2021: + 1 % Trinkwasser, + 0,4 % Schmutzwasser, + 2 % Niederschlagswasser). Die **Aufwendungen für die Betriebsprozesse** sind überwiegend Fixkosten ( $\geq 70$  %). Das zu beauftragende Leistungsspektrum ist grundlegend bekannt und unterliegt technischen und Markteinflüssen sowie einfließenden Änderungen gesetzlicher Anforderungen. Die im Vorjahr genannte Übernahme der Sinkkastenreinigung von den Mitgliedskommunen ab 2021 ist planmäßig gestartet. Die Finanzierung erfolgt über Umlagen an die Mitglieder und ist somit für den ZVK nicht ergebnisrelevant.

Die **Investitionsplanung** (1 bis 5 Jahre) als Ergebnis der technischen Entwicklungskonzeptionen Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser und einer jährlich zu aktualisierenden Sachstandsanalyse wird langfristig wesentlich als konstante Größe aufgestellt. Für 2021 ist ein Investitionsvolumen von TEUR 8.007 vorgesehen. In den Folgejahren entspricht die Erneuerungsrate im Durchschnitt der Abschreibung. Im Ergebnis der genannten Parameter kalkuliert der Zweckverband die **Benutzungsgebühren** jährlich kostendeckend nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG M-V). Das Gebührenniveau verändert sich in dem Maße, wie die Mengenentwicklung betrieblich notwendige Kosten und planmäßig rückläufige Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für erhaltene Anschlussbeiträge und Investitionszuschüsse sowie aus Finanzanlagen nicht ausgleichen. Für 2021 war die Grundgebühr für die zentrale Schmutzwasserentsorgung um 0,85 EUR/Monat (Stufe 1) anzupassen. Die Gebühren für Trinkwasser und Niederschlagswasser blieben stabil.

Auf dieser Grundlage erstellt der ZVK jährlich einen **Wirtschaftsplan** nach Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V), der ebenfalls Aussagen für die 3 Folgejahre trifft und Kontinuität und Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit voraussetzt. Die Geschäftsführung des Zweckverbandes plant für das Jahr 2021 ein Gesamtergebnis von TEUR 2.407. In den Folgejahren werden ebenfalls positive Ergebnisse erwartet.

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 31.05.2021

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

<b>Rechtsform/ Rechtsnatur:</b>	Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts (ohne Gebietshoheit)
<b>Firma/Bezeichnung/Name:</b>	Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste E.DIS AG
<b>Sitz:</b>	Sanitz
<b>Geschäftsanschrift/Kontaktdaten:</b>	c/o Städte- und Gemeindetag M-V Berta-von-Suttner-Straße 5 19061 Schwerin Tel: 0385/3031224 Fax: 0385/3031244
<b>Rechtsgrundlagen:</b>	Öffentlich-rechtlicher Vertrag der Verbandsmitglieder vom 15. März 1995 auf Grundlage der Kommunalverfassung von Mecklenburg – Vorpommern (§§ 150 ff. KV M – V)
<b>Genehmigung:</b>	Schreiben des Innenministers von Mecklenburg – Vorpommern vom 13. April 1995
<b>Verbandsatzung:</b>	in der Fassung vom 7. August 2017 nebst Änderungen vom 26. August 2019
<b>Aufgaben des Zweckverbandes:</b>	Die Aufgabe des Zweckverbandes besteht in der treuhänderischen Verwaltung der Anteile/Aktien an der E.DIS AG für ihre Mitglieder.
<b>Dauer:</b>	unbestimmt
<b>Unternehmensbeteiligungen:</b>	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
<b>Geschäftsjahr:</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital:</b>	EUR 25.000,00
<b>Mitglieder:</b>	Am 31.12.2020 waren 245 Städte und Gemeinden Mitglieder des Zweckverbandes.
<b>Geschäftsführer:</b>	Herr Klaus Michael Glaser, Pinnow
<b>Verbandsvorsteher:</b>	Herr Heiko Schütze, Bürgermeister der Gemeinde Drechow
<b>Verbandsvorstand:</b>	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 Verbandsvorsteher und der Verbandsvorstand sind ehrenamtlich tätig.



---

<b>Verbandsversammlung:</b>	Die Verbandsversammlung 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.
<b>Abschlussprüfer:</b>	MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Richard-Wagner-Straße 39 19059 Schwerin
<b>Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde:</b>	Im Geschäftsjahr erfolgten keine Kapitalzuführungen oder -entnahmen durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.
<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft:</b>	Die Geschäftstätigkeit des Zweckverbandes hatte in 2020, bis auf die Auskehrung der Dividende in Höhe von EUR 68.683,48 keine weiteren Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzalge der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.



## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

### Bilanzdaten 2020

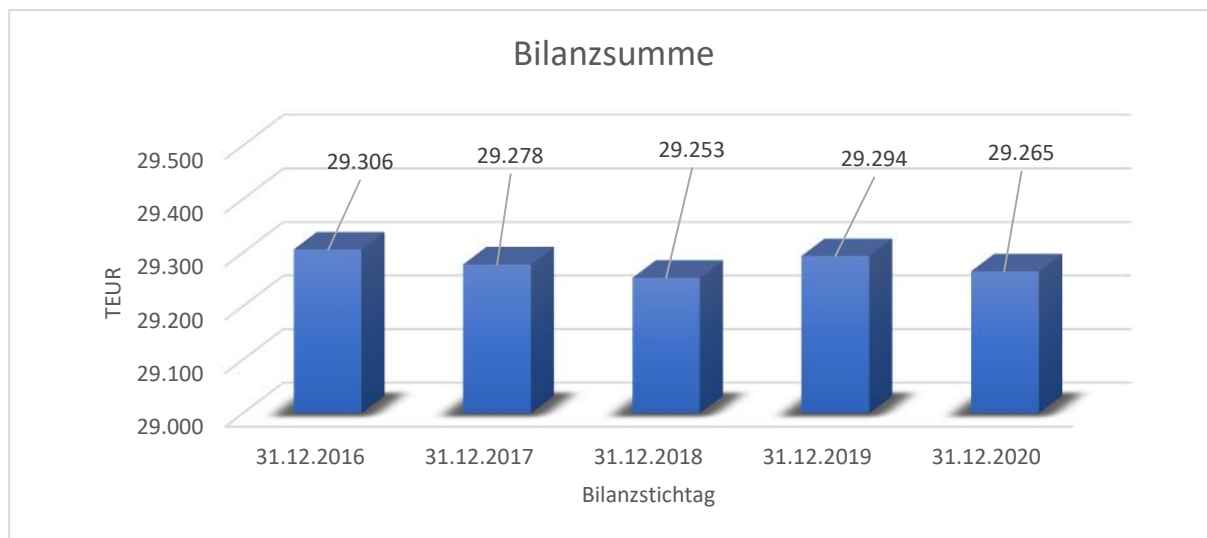
Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen			
Beteiligungen	29.226,1	29.226,1	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	37,4	67,6	-30,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1,5	0,0	1,5
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>29.265,0</b>	<b>29.294</b>	<b>-28,6</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	20,3	20,3	0,0

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	25,0	25,0	0,0
Rücklagen			
Allgemeine Rücklage	26.646,9	26.646,9	0,0
Zweckgebundene Rücklagen	2.615,3	2.647,2	-31,9
Bilanzverlust	-28,3	-31,9	3,6
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	6,2	6,5	-0,3
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>29.265,0</b>	<b>29.294</b>	<b>-28,6</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	20,3	20,3	0,0





### Entwicklung der Bilanzsumme im Fünfjahres-Zeitraum

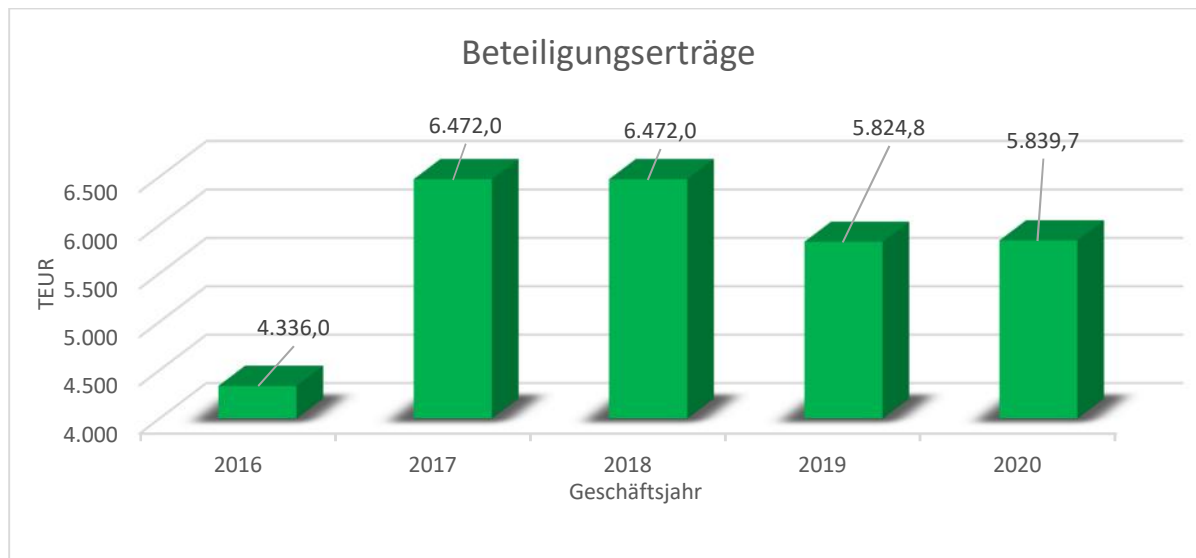


### Gewinn- und Verlustrechnung 2020

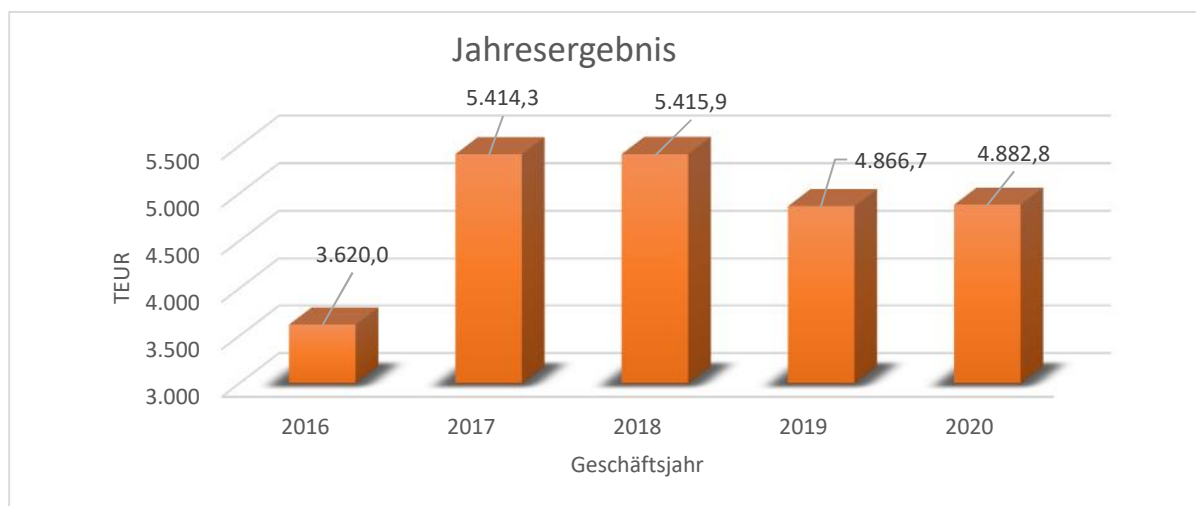
Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	0,3	0,3	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,1	0,1
Personalaufwand			0,0
Löhne und Gehälter	3,1	3,1	0,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	0,4	0,4	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	29,9	33,6	-3,8
Erträge aus Beteiligungen	5.839,7	5.824,8	14,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,3	-0,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	924,1	921,8	2,4
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.882,8</b>	<b>4.866,7</b>	<b>16,2</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>4.882,8</b>	<b>4.866,7</b>	<b>16,2</b>
Verlustvortrag	31,9	27,0	4,9
Entnahmen aus zweckgebundenen Rücklagen	31,9	27,0	4,9
Vorabausschüttung	4.911,1	4.898,6	12,6
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>-28,3</b>	<b>-31,9</b>	<b>3,6</b>



### Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen im Fünfjahres-Zeitraum



### Entwicklung des Jahresergebnisses im Fünf-Jahres-Zeitraum



### Weitere Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	99,98	99,98
Fremdkapitalquote in %	0,02	0,02
Liquiditätsgrad 1. Grades in %	6,17	9,71
Liquiditätsgrad 2. Grades in %	6,17	9,71
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	6,5	9,71
Operativer Cash-Flow in TEUR	4.880	4.865



---

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### Grundlagen der Gesellschaft

Die Aufgabe des Zweckverbandes besteht in der Verwaltung der Anteile an der E.DIS AG für die Mitglieder.

Am 15. März 1995 haben die Gemeinden Seeheilbad Graal Müritz, Zierow, Rövershagen, Seebad Heringsdorf, Klein Kussewitz und Hanshagen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Errichtung des „Kommunalen Anteilseignerverbandes der HEVAG“ (Zweckverband) geschlossen.

Dieser Vertrag wurde mit Schreiben vom 13. April 1995 vom Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde mit der Rechtsfolge genehmigt, dass der Zweckverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts entstanden ist (§ 152 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

### Wirtschaftsbericht

Am 31. Dezember 2020 waren 245 Städte und Gemeinden Mitglieder des Zweckverbandes.

#### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt durch die Dividendenausschüttung der E.DIS Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019.

#### 2. Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2020 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. Der Anteil am Grundkapital der E.DIS AG beträgt unverändert ca. 6,5 %.

Der unter den Finanzanlagen bilanzierte Beteiligungsansatz beläuft sich auf unverändert EUR 29.226.085,97.

Das Eigenkapital verminderte sich in 2020 um TEUR 28, da die Vorabausschüttungen den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 übersteigen.

Der Jahresgewinn (TEUR 4.883) ergibt sich im Wesentlichen aus der Dividende der E.DIS AG für das Jahr 2019.

Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch langfristiges Eigenkapital gedeckt. Am Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung von TEUR 33.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert 99,98 %.

#### 3. Finanzlage

In 2020 wurde ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 4.883 erzielt. Es erfolgte eine Vorabausschüttung in Höhe von TEUR 4.911 aus dem Überschuss des Geschäftsjahres 2020.

Laufende Ausgaben des Zweckverbandes werden aus den Rücklagen bestritten.

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

#### 4. Ertragslage



---

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresgewinn in Höhe von EUR 4.882.828,98 ab. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die gestiegenen Beteiligungserträge zurückzuführen.

Die übrigen Ertrags- und Aufwandspositionen blieben im Wesentlichen unverändert.

### **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 Dividendenerträge 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 Liquiditätsslage.

Chancen, aber auch Risiken der Gesellschaft bestehen in der Entwicklung des E.DIS AG. Es wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass auch künftig Dividendenzahlungen erfolgen werden.

#### 2. Prognosebericht

Für das Kalenderjahr 2021 wird mit einem Jahresgewinn von TEUR 4.864 gerechnet.

Drechow, 30. Juni 2021

Kommunaler Anteilseignerverband  
Ostseeküste der E.DIS AG

gez. Schütze  
Verbandsvorsteher