

Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2021 durch den Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Seebad Ueckermünde

Gemäß § 1 Abs. 4 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG M-V) obliegt die örtliche Prüfung dem Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Seebad Ueckermünde. Die örtliche Prüfung umfasst gemäß § 3 Abs. 1, 3 bis 5 und 8 KPG M-V auch die Prüfung des Jahresabschlusses, der Anlagen zum Jahresabschluss sowie die Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung.

Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. Januar 2022 beschlossen die Prüfung der Jahresabschlüsse der Stadt Seebad Ueckermünde, des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt am Haff“ und des Städtebaulichen Sondervermögens „Wohnumfeldgestaltung Ueckermünde Ost“ zum 31. Dezember 2021 gemäß § 1 Abs. 5 KPG M-V an einen sachverständigen Dritten zu übertragen. Die Auftragserteilung zur Prüfung der v. g. Jahresabschlüsse erfolgte durch den Bürgermeister am 3. März 2022 an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fidelis Revision GmbH Waren (Müritz).

Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung durch die Fidelis Revision GmbH richten sich nach § 3a Abs. 1 bis 2 KPG M-V und schließt die Berichterstattung gegenüber der Stadtvertretung nach § 3 Abs. 3 KPG M-V mit ein.

Abschließender Prüfungsvermerk

Die Fidelis Revision GmbH hat die Prüfung am 7. Oktober 2022 abgeschlossen und daraufhin das Ergebnis in einem Prüfbericht gemäß § 3a Abs. 3 KPG M-V umfassend dargestellt. Die Prüfung hat zu keinen wesentlichen Einwendungen geführt. Dem Bürgermeister wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Ergebnis der Prüfung gegeben.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 9. November 2022 davon überzeugt, dass die Qualität der Arbeit der Fidelis Revision GmbH den Zwecken der Prüfung der Jahresabschlüsse genügt. Auf Grund der Ausführungen des Wirtschaftsprüfers kommt der Rechnungsprüfungsausschuss abschließend zu dem Ergebnis, sich den Prüfungsergebnissen der Fidelis Revision GmbH anzuschließen. Eigene Nachprüfungen zu den aufgetragenen Sachverhalten waren nicht erforderlich.

Der Rechnungsprüfungsausschuss stützt sich in seinem nachfolgenden Prüfungsvermerk auf den Prüfbericht der Fidelis Revision GmbH vom 7. Oktober 2022.

Bestätigungsvermerk

Gemäß § 1 Abs. 4 KPG M-V obliegt die örtliche Prüfung dem Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Seebad Ueckermünde. Die örtliche Prüfung umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1, 3 bis 5 und 8 KPG M-V auch die Prüfung des Jahresabschlusses, der Anlagen zum Jahresabschluss sowie die Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Aufgrund dieser rechtlichen Bestimmungen haben wir den Jahresabschluss - bestehend aus Ergebnisrechnung, Finanzrechnung, den Teilrechnungen, der Bilanz, dem Anhang sowie den Anlagen zum Jahresabschluss - unter Einbeziehung des Rechnungswesens

**der Stadt Seebad Ueckermünde,
des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt am Haff“ und
des Städtebaulichen Sondervermögens „Wohnumfeldgestaltung Ueckermünde Ost“**

für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Das Rechnungswesen und der Jahresabschluss sowie die Anlagen zum Jahresabschluss gemäß § 60 KV M-V und der §§ 24 bis 53a GemHVO-Doppik wurden von der Verwaltung unter der Gesamtverantwortung des Bürgermeisters erstellt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss sowie die Anlagen zum Jahresabschluss unter Einbeziehung des Rechnungswesens abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung unter Beachtung des § 3a KPG M-V vorgenommen. Die Prüfung haben wir so geplant und durchgeführt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und die Anlagen zum Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Rechnungswesen, Jahresabschluss und in den Anlagen zum Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Verwaltung der Stadt Seebad Ueckermünde sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und der Anlagen zum Jahresabschluss. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahresabschluss und die den Jahresabschluss erläuternden Anlagen den Vorschriften des § 60 KV M-V und der §§ 24 bis 53a GemHVO-Doppik sowie den sie ergänzenden Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Seebad Ueckermünde.

Im Ergebnis unserer Prüfung stellen wir zu den wirtschaftlichen Verhältnissen ergänzend fest:

Städtebauliches Sondervermögen „Altstadt am Haff“

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2021 782.871,38 Euro.

Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 49.418,65 Euro.

Das Städtebauliche Sondervermögen „Altstadt am Haff“ ist zum Bilanzstichtag nicht überschuldet.

Das Jahresergebnis 2021 beträgt -83.350,97 Euro.

Der Ergebnisvortrag aus Haushaltsvorjahren beträgt 0,00 Euro.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Ergebnisrechnung nicht gegeben.

Die Finanzrechnung weist für 2021 einen jahresbezogenen Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen aus in Höhe von -97.469,73 Euro.

Der Vortrag des Saldos der laufenden Ein- und Auszahlungen aus Haushaltsvorjahren beträgt -473.137,04 Euro.

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Finanzrechnung nicht gegeben.

Der Haushaltsausgleich ist insgesamt nicht gegeben.

Städtebauliches Sondervermögen „Wohnumfeldgestaltung Ueckermünde-Ost“

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2021 1.259.502,50 Euro.

Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 25.595,74 Euro.

Das Städtebauliche Sondervermögen „Wohnumfeldgestaltung Ueckermünde-Ost“ ist zum Bilanzstichtag nicht überschuldet.

Das Jahresergebnis 2021 beträgt 0,00 Euro.

Der Ergebnisvortrag aus Haushaltsvorjahren beträgt 0,00 Euro.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Ergebnisrechnung gegeben.

Die Finanzrechnung weist für 2021 einen jahresbezogenen Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen aus in Höhe von 77.758,67 Euro.

Der Vortrag des Saldos der laufenden Ein- und Auszahlungen aus Haushaltsvorjahren beträgt 71.423,85 Euro.

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Finanzrechnung gegeben.

Der Haushaltsausgleich ist insgesamt gegeben.

Stadt Seebad Ueckermünde

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2021	79.767.608,33 Euro.
Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021	41.302.659,42 Euro.

Die Stadt Seebad Ueckermünde ist zum Bilanzstichtag nicht überschuldet.

Das Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen 2021 beträgt	245.600,49 Euro.
Das Jahresergebnis 2021 beträgt nach Veränderung der Rücklagen	770.230,55 Euro.
Der Ergebnisvortrag aus Haushaltsvorjahren beträgt	392.916,16 Euro.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Ergebnisrechnung erreicht.

Die Finanzrechnung weist für 2021 einen Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen aus in Höhe von	1.739.055,53 Euro.
Nach Verrechnung der planmäßigen Tilgung für Investitionskredite verbleibt ein jahresbezogener Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen in Höhe von	1.564.137,83 Euro.
Der Vortrag des Saldos der laufenden Ein- und Auszahlungen aus Haushaltsvorjahren beträgt	916.461,07 Euro.

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus Haushaltsvorjahren ist der Haushaltsausgleich in der Finanzrechnung erreicht.

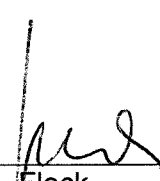
Der Haushaltsausgleich ist insgesamt gegeben.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung hat keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung von Bedeutung sind.

Die Fidelis Revision GmbH hat den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2021 auf Grundlage ihrer Prüffeststellungen einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Rechnungsprüfungsausschuss teilt diese Einschätzung.

Auf der Grundlage des Berichts der Fidelis Revision GmbH über die Jahresabschlussprüfung für das Jahr 2021 empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung Ueckermünde die Jahresabschlüsse der Stadt Seebad Ueckermünde, des Städtebaulichen Sondervermögens „Altstadt am Haff“ und des Städtebaulichen Sondervermögens „Wohnumfeldgestaltung Ueckermünde Ost“ zum 31. Dezember 2021 festzustellen und den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2021 zu entlasten.

Ueckermünde, den 9. November 2022


Fleck
Vorsitzende des
Rechnungsprüfungsausschusses

UECKERMÜNDER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



Unternehmenskonzept 2022 – 2028

(Stand: 01.09.2022)

Unternehmenskonzept 2022 bis 2028

I. Grundlagen

Die vorliegende Fassung des Unternehmenskonzeptes stellt eine **Fortschreibung** des Unternehmenskonzeptes vom 13.03.2020 dar.

Das Unternehmenskonzept ist auf der Grundlage einer eingehenden Analyse und der aktuellen Erkenntnisse und Einschätzungen nach bestem Wissen und Gewissen **durch die Geschäftsführung der UWG - unterstützt durch den Prüfungsdienst des Verbandes norddeutscher Wohnungswirtschaft e. V., Hamburg, - aufgestellt** worden.

Dem Zahlenwerk des aktuellen Unternehmenskonzeptes liegen die geprüften Jahresabschlüsse bis zum 31.12.2021 (Prüfungsbericht zum Jahresabschluss zum 31.12.2021 liegt in der Entwurfsfassung, aber noch nicht endausgefertigt, vor) zugrunde.

II. Entwicklung der Gesellschaft in den letzten Jahren und wesentliche zukünftige Rahmenbedingungen

Seit 2013 konnte der **Leerstand** von über 22 % auf rd. 15 % (2017) gesenkt werden. Hierzu hatte neben dem Rückbau auch die Flüchtlingsunterbringung positiv beigetragen. Seit 2018 zeichneten sich wieder stetig zunehmende Leerstände ab (zum 31.12.2020 213 WE / 2 GE bzw. gesamt rd. 20%). Mitte 2022 liegt der Leerstand allerdings nur noch bei 145 WE und 2 GE bzw. gesamt unter 14 %. Dabei wurde das bereits stillgelegte Abrissobjekt Geschwister-Scholl-Straße 10-14 (mit 40 WE bzw. 2.135 m², Abriss noch in 2022 geplant) nicht mehr mitgerechnet. In der Statistik noch enthalten sind aber die zur Sanierung vorgesehenen und nicht mehr vermieteten Einraumwohnungen in der Ispenicher Straße 5 (19 WE bzw. 654,04 m²). Diese positive Entwicklung ergibt sich aus den Bestands-Zuwächsen durch die modernen Neubauten, Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungen im Zuge der Umsetzung von Mietern im Bestand zur Abrissvorbereitung sowie die zusätzliche Vermietung von Wohnungen an die Flüchtlinge aus der Ukraine (27 WE).

Grundsätzlich zeigen die **demografischen Prognosen** für M-V bis 2030 bzw. 2040 noch weitere merkliche Bevölkerungsrückgänge auf, allerdings im Einzelnen ungleich verteilt (zuletzt Untersuchungen zu den aktuellen Wanderungsbewegungen sowie die 5. Bevölkerungsprognose M-V bis 2040 - Landesprognose - und Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der zentralen Orte). Als maßgeblich sind dabei die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet Ueckermünde – Pasewalk und das Monitoring der Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2020 aus dem November 2021 anzusehen, die weiteren Einwohnerrückgang für

Ueckermünde erwarten lassen. Auch unter Berücksichtigung der gesellschaftsspezifischen Gegebenheiten und Erfahrungen wird für den Planungszeitraum für die UWG von einem allgemeinen demografischen Leerstandszuwachs von 1 % p. a. für den Zeitraum 2022 bis 2028 zu rechnen sein. Dieser wirkt den Anstrengungen der Gesellschaft zur Leerstandsreduzierung grundsätzlich entgegen.

Durch die **Neubaumaßnahmen** am Klockenberg 2, 2a, 3 und 3a sowie in der Geschwister-Scholl-Straße 20a konnten bis Anfang 2022 insgesamt 5 Wohngebäude mit in der Summe 36 WE, Aufzügen und nachfragegerechtem Wohnungszuschnitt neu geschaffen werden. Damit wurde der Wohnungsbestand nach dem Abriss seit 2004 von 330 WE (inkl. der 2022 zum Abriss vorbereiteten 40 WE) auf 1.066 Wohnungen zum 01.07.2022 stabilisiert; davon sind 186 WE bzw. 17,4 % über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Zudem hat die Gesellschaft im Jahr 2022 eine **Altschulden-Entlastung** von T€ 200 im Rahmen der Bemühungen des Landes M-V zur Verbesserung der Situation der kommunalen Wohnungsgesellschaften erhalten; Stand zum 31.12.2021 € 2,485 Mio. Um eine echte Altschuldenentlastung und die notwendige Anpassung des Wohnungsangebots an die alternde Mieterschaft im notwendigen Umfang umsetzen zu können, bedarf es jedoch weiterer Unterstützungen der öffentlichen Hand.

Zudem stellen die anhaltenden Auswirkungen der **Corona-Pandemie**, die **geopolitischen Krisen** und die **gesetzlichen Maßnahmen zur Sicherung des Klimaschutzes** und der **Energiewende** die UWG und ihre Tochtergesellschaft aber erneut vor ganz erhebliche Herausforderungen.

III. Leitbild / Grundsatzstrategie

Der maßgebliche Bestand an Wohneinheiten im Großwohnsiedlungsgebiet „Gartenstadt“ soll sukzessive, aber verlangsamer als bisher angedacht an die sich ändernde bzw. rückläufige Nachfrage anzupassen werde.

Steigende Preise für Baumaterialien und Energie, Lieferkettenausfälle sowie die allgemeine Inflation und ein sich ändernder Förderrahmen zwingen zunächst zur Liquiditätssicherung und Neubewertung weiterer Vorhaben. Zumindest der vorbereitete Abriss und zwei größere Einzel-Modernisierungen sollen zu Ende geführt bzw. nach Vorlage der Baugenehmigung in 2022 / 2023 noch realisiert werden. Weitere Abrisse sind zunächst bis auf Weiteres zurückgestellt.

Die Bewältigung der Energiekrise sowie die Bestandsaufnahmen und Ableitung des unternehmensspezifischen Pfades zur Klimaneutralität sowie der CO₂-Kosten stehen zunächst im Mittelpunkt. Die zukünftigen baulichen Maßnahmen sind unter Beachtung der Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage liquiditätsschonend – mit Hinblick auf die gute Eigenkapitalausstattung (zum 31.12.2021 deutlich über 50 %) weitestgehend fremdfinanziert – umzusetzen, sofern dies nach

der Zinsentwicklung wirtschaftlich tragfähig ist. Dabei wird die Dekarbonisierung der Energieversorgung der Wohnliegenschaften, ohne die maßgebliche Nutzung der Förderkulisse nicht umzusetzen sein.

IV. Einzelmaßnahme

Um das Wohnungsangebot der UWG der sich weiter ändernden Wohnungsnachfrage wirtschaftlich anzupassen, sind im Wesentlichen folgende zukünftige Maßnahmen angedacht:

(1) Neubaumaßnahmen (mit Aufzug barrierearm und aktuellem Zuschnitt):

- Als letzte der Neubaumaßnahmen – neben Klockenberg 2, 2a, 3 und 3a sowie in der Geschwister-Scholl-Straße 20a wurde das Wohngebäude **Klockenberg 3a** (neu VE 628), Mehrfamilienwohnhaus mit 8 WE (626,70 m²) Anfang 2022 in die Vermietung übergeben.
 - Restaufwendungen 2022 T€ 244
 - Restkreditauszahlung 2022 T€ 60
 - Soll-Miete € 9,00/m²/Mo. zum Vermietungsbeginn



(2) **Sanierungsmaßnahmen (zur unmittelbaren Vermietung, Ausweichquartiere für die Mieter der Abrissobjekte) – Ziel neben Abbau von Leerstand: gezielte Teilquartiersaufwertung**

- Fortführung Sanierungsmaßnahmen **Neuendorfer Straße 25 -29**
 - Abschluss der Maßnahme durch Sanierung der Eingänge und des Fassadenanstrich im Farbkonzept
(Erhaltungsaufwand in 2022 und 2023 gesamt T€ 150)



- Fortführung Sanierungsmaßnahmen **Ispenicher Straße 5 (Gebäude mit Aufzug)**



- Abbau der Vermietungshindernisse u. a. durch Umgestaltung der Wohnungszuschnitte, d. h. Zusammenlegung der Ein- zu Zweiraumwohnungen und altersgerechte Modernisierung, Strangsanierung und Brandschutzmaßnahmen und Balkonanbauten (Leerstand zum 01.07.2022 19 WE bzw. 654,04 m² trotz Ausstattung mit barrierefreiem Personenaufzug); Fassade mit Farbgestaltung

zur Quartiersaufwertung (Gesamtkosten / nachträgliche Herstellungskosten 2022 / 2023 T€ 780 oder 267,84 €/m²);

- Darlehensaufnahme von T€ 968 (Vertrag mit der DKB vom 12.04.2022, davon T€ 800 mit fester Zweckbindung und T€ 168 zur weiteren Finanzierung) mit fester Zinsbindung bis 30.10.2032 zum Zinssatz von 2,40 % p. a. und anfänglicher Tilgung von 2,95 % (Annuität € 4.315,67)
- Anfangsmiete für die neu zugeschnitten Zweiraumwohnungen geplant mit €/m²/Mo. 6,50; es ergibt sich eine neue anfängliche Durchschnittsmiete für das gesamte Wohngebäude von durchschnittlich €/m²/Mo. 4,80
- An der Beantragung und Ausreichung von Fördermitteln wird gearbeitet

(3) **Abrissmaßnahmen** in der „Gartenstadt“

- **VE 312: Geschwister-Scholl-Str. 10-14** mit 40 WE (2.135,80 m²) im Jahr 2022 / 2023
 - Wohngebäude ist bereits stillgelegt,
 - Maßnahmenkosten rd. T€ 328 (153,78 €/m²)
 - Förderung rd. T€ 235 (110,00 €/m²), Förderung noch offen
 - Restbuchwert Wohngebäude zum 31.12.2021 von € Null
 - Grundbuchbereinigung ist erfolgt



- **Zurückgestellt wurden die Überlegungen zum Abriss:**
 - **VE 303: Haffring 14-14b** mit 35 WE (1.977,75 m²)
 - Leerstand 31.07.2022 1 WE (zum 29.02.2020 noch 10 WE)

- Durchschnitts-Sollmiete 2022 4,25 €/m²/Mo.
 - Kurzfristige Wirkung der Zurückstellung:
 - Wegfall der kurzfristigen Liquiditätsbelastung aus der Differenz von Abrisskosten und Förderung
 - Keine Ergebnisbelastung durch außerplanmäßige Abschreibungen
 - Keine Sondertilgungen zur Freigabe des Grundbuchs
- (4) **Mietanpassungen:** Entsprechend der überdurchschnittlichen allgemeinen Preisentwicklung ist auch unser Wohnungsunternehmen zur Sicherung der Kostendeckung und der Liquidität dazu gezwungen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Mietsteigerungen vorzunehmen.
- (5) **Betriebs- und Nebenkosten – Erhöhung der Abschläge (Vorauszahlungen):** Wegen der steigenden Betriebs- und Nebenkosten sind auch die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Gemäß der Information des GdW kann mit Blick auf die erheblichen Energiepreisssteigerungen auch unterjährig eine angemessene Erhöhung der Vorauszahlungen erfolgen. Hiervon muss zur Liquiditätssicherung auch Gebrauch gemacht werden. Gleichsam ist der Zahlungseingang eng zu begleiten, um die Zahlungsausfälle so gering wie möglich zu halten.
- (6) Vereinbarung einer **Kontokorrentkreditlinie** sowie mittelfristige **Prolongationen bzw. Umschuldungen** zur Liquiditätssicherung: Um den wahrscheinlichen Belastungen der Liquidität aus dem Anstieg der Energiepreise zeitlich überbrücken zu können, ist vorgesehen mit den finanzierenden Kreditinstituten eine angemessene Kontokorrentkreditlinie zu vereinbaren, die im Notfall zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit genutzt werden kann. Dies wäre unter Umständen der Fall, wenn gemäß § 24 Energiesicherungsgesetz die Energieversorger entlang der Lieferkette ihre Preise gegenüber ihren Kunden anpassen können und eine Weitergabe an die Mieter nicht oder nur zeitverzögert gelingt. Zudem wäre zu prüfen, ob nach den bislang geleisteten Tilgungen seitens der finanzierenden Banken/Versicherungen Kreditsicherheiten freigegeben werden können, die den Beleihungsspielraum der Gesellschaft erhöhen.
- Wesentliche Kreditprolongationen und Umschuldungen stehen erst in den Jahren ab 2027 wieder an. Aus heutiger Sicht wird sich das derzeit vereinbarte Zinsniveau nicht fortschreiben lassen. Zu gegebener Zeit sind die Konditionen neu zu verhandeln, wobei zur Beibehaltung eines tragfähigen Kapitaldienstes insgesamt ggf. die zwischenzeitlich erreichten Tilgungsanteile für

die einzelnen Darlehen entsprechend reduziert auszuhandeln sein werden. Insofern sind in der Planungsrechnung die betreffenden Darlehen zunächst unverändert fortgeschrieben worden.

- (7) **Instandhaltungsplanung:** Grundsätzlich wird die Instandhaltung bis auf die gesondert geplanten Einzelmaßnahmen (vgl. vorstehend) und unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen nur im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorgenommen.

Strategisch wird insbesondere für die letzten Jahre des Planungszeitraums - soweit keine Neuinvestitionen bzw. größere Einzelinstandhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind - mit leicht erhöhten und insoweit angemessenen Instandhaltungsaufwendungen zur Erhaltung der Vermietbarkeit geplant. Allerdings ist die tatsächliche Vornahme der Instandhaltungen aufgrund der aktuellen Krisenszenarien (Corona-Pandemie, Ukrainekrieg/Energiekostensteigerungen und Klimawandel), verbunden mit Inflationsanstieg, Zinserhöhungen und Energiepreissteigerungen, streng in Abhängigkeit von der Liquiditätsentwicklung der UWG und UWD vorzunehmen. Die Reduzierung und/oder Streckung von Instandhaltungsmaßnahmen bilden einen weiteren Baustein zur Abfederung des notwendigen Liquiditätsbedarfs.

- (8) **Abgabe unrentabler Bestände außerhalb des Stadtgebiets Ueckermünde:** Spätestens mit Wirkung zum 01.01.2023 soll der Verkauf der VE 333 (Berndshof 13 mit 9 WE bzw. 583,74 m², davon Leerstand 7 WE bzw. 455,39 m²) rechtswirksam (Verkaufspreis T€ 83, RBW Grundstück T€ 14) werden.

- (9) **Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Ertragskraft bzw. die Bewertung der Wohngebäude (allgemein):** Die im Rahmen der allgemeinen Entwicklung zu erwartende Ertragswertminderung wird ohne weitere Einzelfallbetrachtung pauschal über den gesamten Bestand mit außerplanmäßigen Abschreibungen von gesamt T€ 150 im Zeitraum 2022 bis 2028 berücksichtigt. Über einen weiteren Rückbau ist im Rahmen der Klimastrategie noch zu entscheiden.

- (10) **Ergebnisbeitrag der UWD:**

Die Geschäfte der UWG im Bereich Energieerzeugung und -versorgung sowie der weiteren Dienstleistungen (u.a. auch Instandhaltungs- und Serviceleistungen) sind besonders von der aktuellen Preisentwicklung aufgrund der politischen Entscheidungen betroffen und wesentlichen Risiken ausgesetzt. Sollte die Nachfrage der vertraglich gebundenen Wohnungsunternehmen

und der sonstigen beauftragenden Betriebe und Bürger sich wesentlich reduzieren, würde dies einen Abbau von Arbeitsplätzen und Dienstleistungskapazitäten zur Folge haben.

Andererseits sind auf der Eingangsseite zur Energieerzeugung (Fernwärme- und Stromproduktion über BHKW) mit Preissteigerungen insbesondere beim Primärenergieträger Erdgas zu rechnen. Zudem stehen kostenträchtige Maßnahmen zur Umstellung auf erneuerbare Energieträger als Einsatzstoffe im Raum. Die aktuellen Preiserhöhungen beim Einsatzstoff Gas könnten, soweit eine Weitergabe an die Kunden nicht möglich wird, zu erheblichen finanziellen Unterdeckungen führen. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages mit der UWG treffen diese ggf. die Wohnungsgesellschaft.

In der jüngeren Vergangenheit wurde die Wärmeerzeugung der UWD bereits sukzessive erneuert. Der Aufsichtsrat hat eine weitere energetische Variantenuntersuchung festgelegt, an der gegenwärtig von der Geschäftsleistung gearbeitet wird. Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan wird derzeit noch mit einem abzuführenden Gewinn zwischen T€ 21 p. a. und T€ 50 p. a. gerechnet.

V. Ergebnisse der Planverprobungsrechnung sowie wesentliche Planungsrisiken

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes sind den **Anlagen** zu entnehmen.

Die **Ertragslage** ist zunächst noch durch den Abriss und die baulichen Maßnahmen in 2022 und 2023 geprägt. Positiv wirkt dabei auch der 2021 erreichte Abbau des Leerstands, auch bedingt durch die Vermietung an die Flüchtlinge aus der Ukraine nach. Langfristig macht sich die demographische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang / Leerstandszuwachs) durch sinkende Jahresergebnisse bemerkbar.

Die **Liquiditätslage** zeigt die Nutzung der vorhandenen Liquidität bis zur notwendigen Barreserve (ca. 350 T€) insbesondere für die Finanzierung der nicht förderfähigen Abrisskosten und der erwarteten Betriebs- und Nebenkostensteigerungen / Forderungsausfälle. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten getroffenen Maßnahmen zur Abfederung der aktuellen Preissteigerungen wird langfristig von einer ausreichenden Liquidität ausgegangen, so dass die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit in vollem Umfang nachkommen kann.

Die **Eigenkapitalentwicklung** bleibt stabil und folgt guten Grundsätzen. Das langfristige Vermögen ist insgesamt gleichfristig finanziert.

Als maßgebliche Einflussgrößen bzw. **Planungsrisiken**, die besonders zu beobachten sind, lassen sich benennen:

- Einhaltung der unterstellten Investitions- / Instandhaltungs- und Abrissaufwendungen

- Hinreichende Abbildung der Auswirkungen der Preissteuerungen, insbesondere bei den Energiekosten sowie der unterstellten Forderungsausfälle
- Maßnahmen zur weiteren gezielten Dekarbonisierung der Energieversorgung sind noch nicht abgeleitet, konzipiert und in der Planung berücksichtigt und könnten je nach Verbindlichkeit und Wirkung die wirtschaftliche Situation der UWG und UWD zusätzlich belasten
- Eintritt der prognostizierten demographischen Entwicklung und des Leerstands

Demgegenüber könnten sich **Chancen** aus einer nachhaltigen Integration von ukrainischen Familien im Bestand der Gesellschaft sowie etwaige positive Auswirkung aus der lfd. größeren Industrieansiedlung in einem Gewerbegebiet bei Pasewalk ergeben. Ebenso würde eine weitere Altschuldenentlastung den finanziellen Spielraum erweitern.

VI. Schlussbemerkung

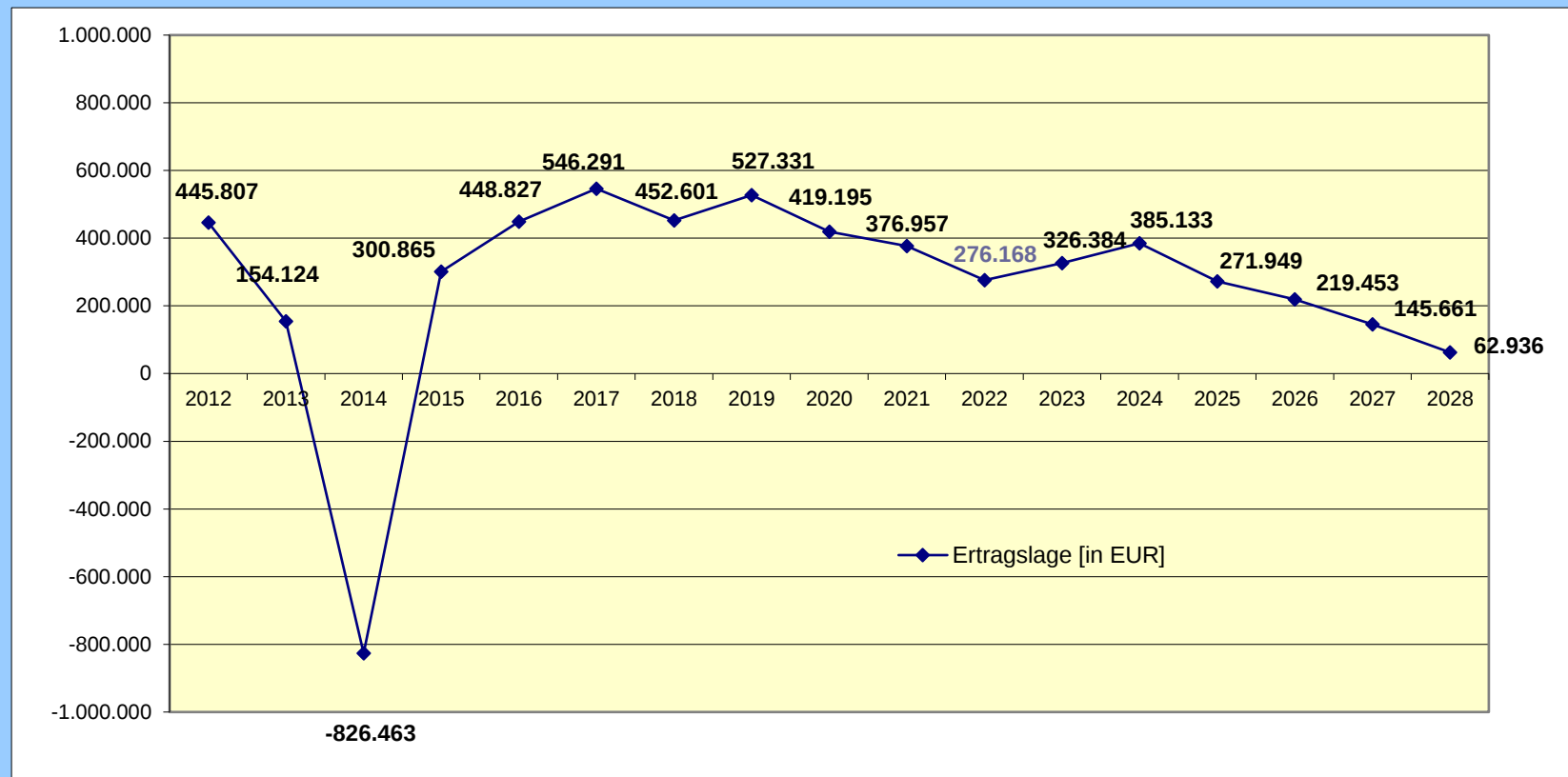
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die dem Unternehmenskonzept zugrundeliegende integrierte Planung auf zukunftsorientierten Informationen basiert, die notwendigerweise Unsicherheiten unterliegen. Die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen verlangt zu einem großen Teil Schätzungen und die Berücksichtigung von Erfahrungswerten. Es ist damit immanent, dass selbst, wenn die der Planungsrechnung zugrundeliegenden Prämissen zu einem großen Teil eintreten, die tatsächlichen Ergebnisse von der Planungsrechnung abweichen können, da andere vorhergesehene Ereignisse häufig nicht wie erwartet eintreten oder andere nicht erwartete Ereignisse die Ergebnisse beeinflussen können.

Ueckermünde, den 01. September 2022

Norbert Raulin
(Geschäftsführer)

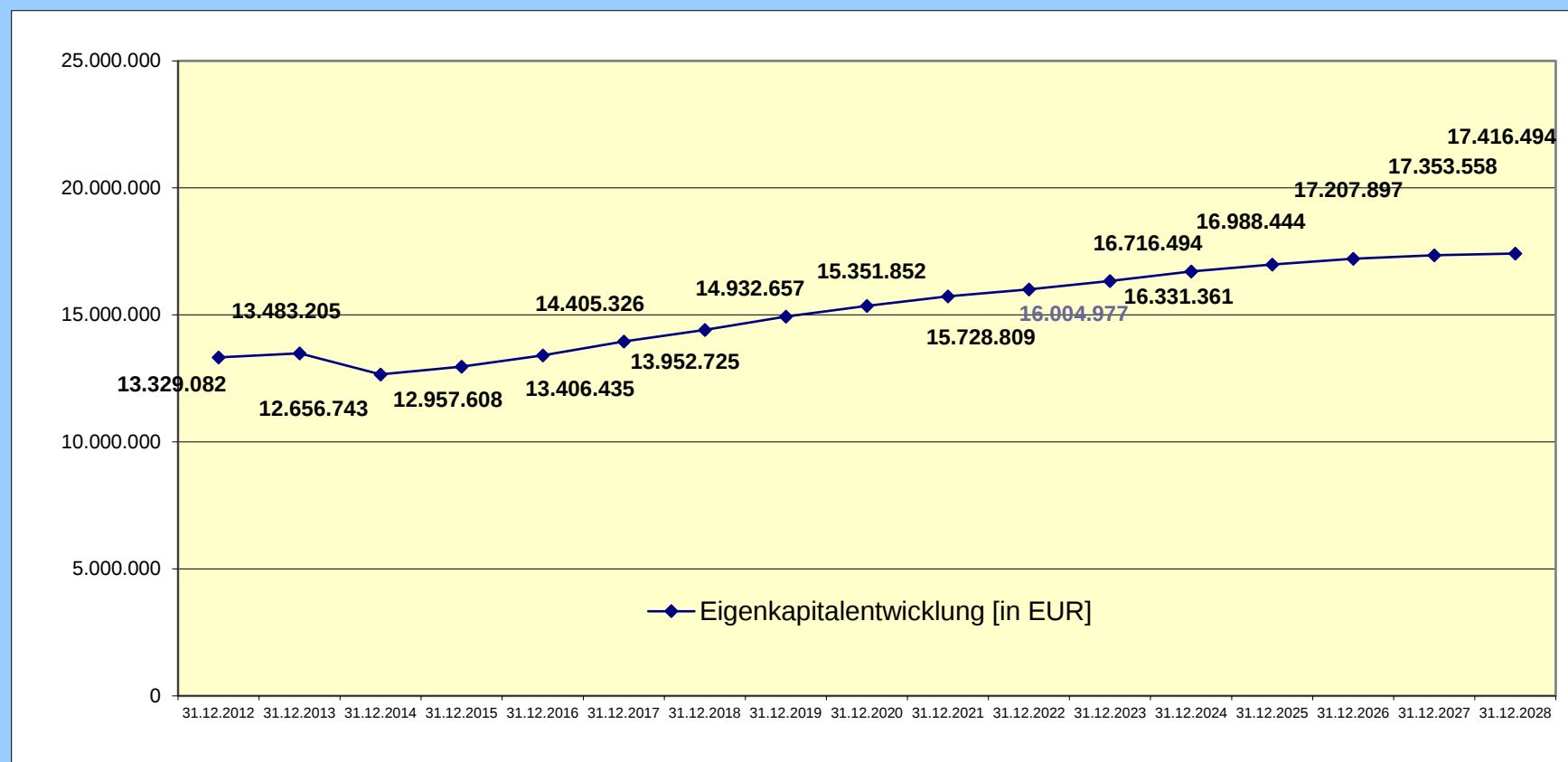
Prognose der zukünftigen Ertragslage der Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

(Annahmebezogene Ergebnisse bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Unternehmensfortführung)



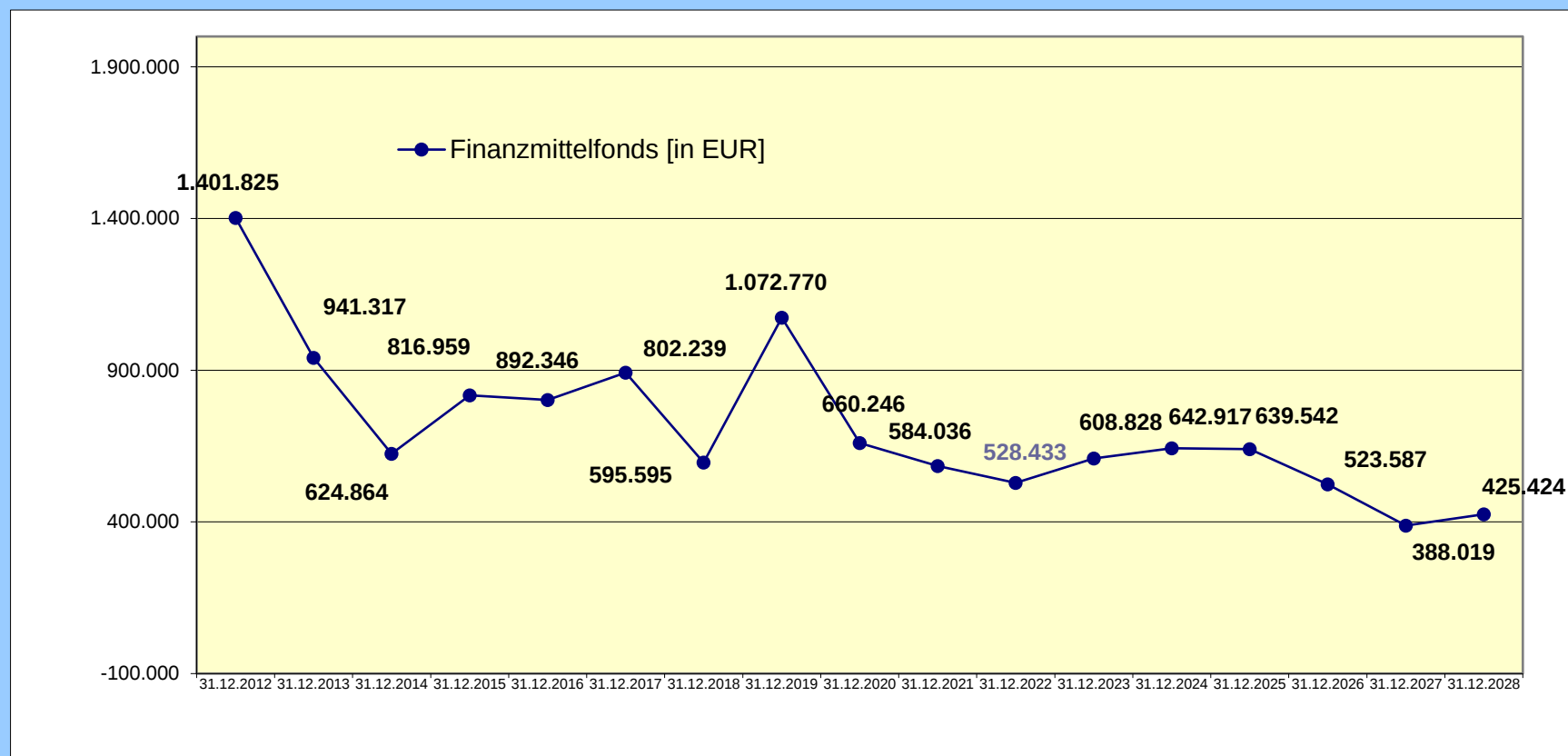
Prognose der zukünftigen Eigenkapitalentwicklung der Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

(Annahmebezogene Ergebnisse bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Unternehmensfortführung)



Prognose der zukünftigen Liquiditätslage der Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

(Annahmebezogene Ergebnisse bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen zur Sicherung der nachhaltigen Unternehmensfortführung)



Preiserhöhungen ab 2023 Umlagenabrechnung 01.01. – 31.12.2023 für Mieter der UWG Stand: 12/2022

Kleine Gasanlagen 13 Anlagen (Stadtwerke Prenzlau)

Arbeitspreis:	von 6,45 ct/kWh	auf	9,76 ct/kWh	Erhöhung: 3,31 ct/kWh	+51%
---------------	-----------------	-----	-------------	-----------------------	------

Flurlicht (Stadtwerke Prenzlau)

Arbeitspreis:	von 29,82 ct/kWh	auf	41,18 ct/kWh	Erhöhung: 11,36 ct/kWh	+38%
---------------	------------------	-----	--------------	------------------------	------

Grundpreis	von: 113,60 €/Jahr	auf:	140,62 €/Jahr	Erhöhung: 27,02 €/Jahr	+24%
------------	--------------------	------	---------------	------------------------	------

Abfallentsorgung (VEVG)

2 wöchent. 1100 Liter	von 4 825,08 €	auf	6 093,96 €	Erhöhung: 1 268,88 €	+26%
-----------------------	----------------	-----	------------	----------------------	------

wöchentliche 1100 Liter	von 2 420,40 €	auf	3 071,16 €	Erhöhung: 650,76 €	+26%
-------------------------	----------------	-----	------------	--------------------	------

14 tägig 1100 Liter	von 1 218,12 €	auf	1 559,76 €	Erhöhung: 341,64 €	+28%
---------------------	----------------	-----	------------	--------------------	------

Treppenreinigung (Serviceabteilung UWD)

Wohnfläche	von 0,11 ct/m ²	auf 0,13 ct/m ²	Erhöhung: 0,02 ct/m ²	+18%
------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------	------

Hauswart / Grünlandpflege / Winterdienst (Serviceabteilung UWD)				+10%
--	--	--	--	------

Wasser/Abwasser; Niederschlagswasser; Fäkalienabfuhr; Grundgebühr (GKU)

Wasser/Abwasser	von 3,46 €/m ³	auf 3,771 €/m ³	Erhöhung: 1,311 €/m ³	+9%
-----------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----

Grundgebühr W/A	von 245,40 €	auf 267,66 €/Jahr	Erhöhung: 22,26 €/Jahr	+9%
-----------------	--------------	-------------------	------------------------	-----