

# WERTE ERHALTEN UND LEBENSRAUM SCHAFFEN

GESCHÄFTSBERICHT 2020



**ZUKUNFT GESTALTEN!**



Die LGE Mecklenburg-Vorpommern begleitet Städte und Gemeinden in ihrer Entwicklung. Wir engagieren uns dafür, lebenswerte Orte und ländliche Räume zu gestalten und schaffen Raum zum Leben.

## INHALT

- 02 Interview mit der Geschäftsführung
- 08 Wohngebiet „Vorbecker Landweg“ in der Stadt Schwaan, Flächen- und Projektentwicklung
- 12 Giebelhaus-Quartier in der Stadt Parchim, Stadterneuerung und Fördermittelmanagement
- 16 Gesellschaft, Organe und Beteiligungen
- 18 Flächenentwicklung in Zahlen
- 21 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
- 36 Bilanz
- 38 Gewinn- und Verlustrechnung
- 39 Anhang für das Geschäftsjahr 2020
- 51 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



GESPRÄCH MIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

# EIN GESCHÄFTSJAHR UNTER CORONA

Wie bewerten Sie 2020 für die LGE?

**Robert Erdmann:** Wie bei anderen auch, wirkten vielfältige Einflüsse auf unser Unternehmen ein. Weniger im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit, sondern vielmehr in unseren Arbeitsabläufen und Prozessen. Sehr schnell konnten wir eine digitale Kommunikationsstruktur zu unserer Belegschaft im Homeoffice aufbauen und selbstverständlich zu unseren Kunden, die Baugrundstücke erwerben wollen, oder auch zu unseren Partnern in Städten und Gemeinden. Geholfen hat, dass die Digitalisierung für uns schon vor Corona Bedeutung hatte, allerdings hat die Pandemie den Prozess beschleunigt. Vieles von dem, was positiv gewirkt hat, werden wir in den zukünftigen Arbeitsalltag aufnehmen.



## WIR GESTALTEN ZUKUNFT IN UNSEREN STÄDTEN UND GEMEINDEN

- › Flächenentwicklung
- › Stadterneuerung
- › Projektsteuerung
- › Konzepte

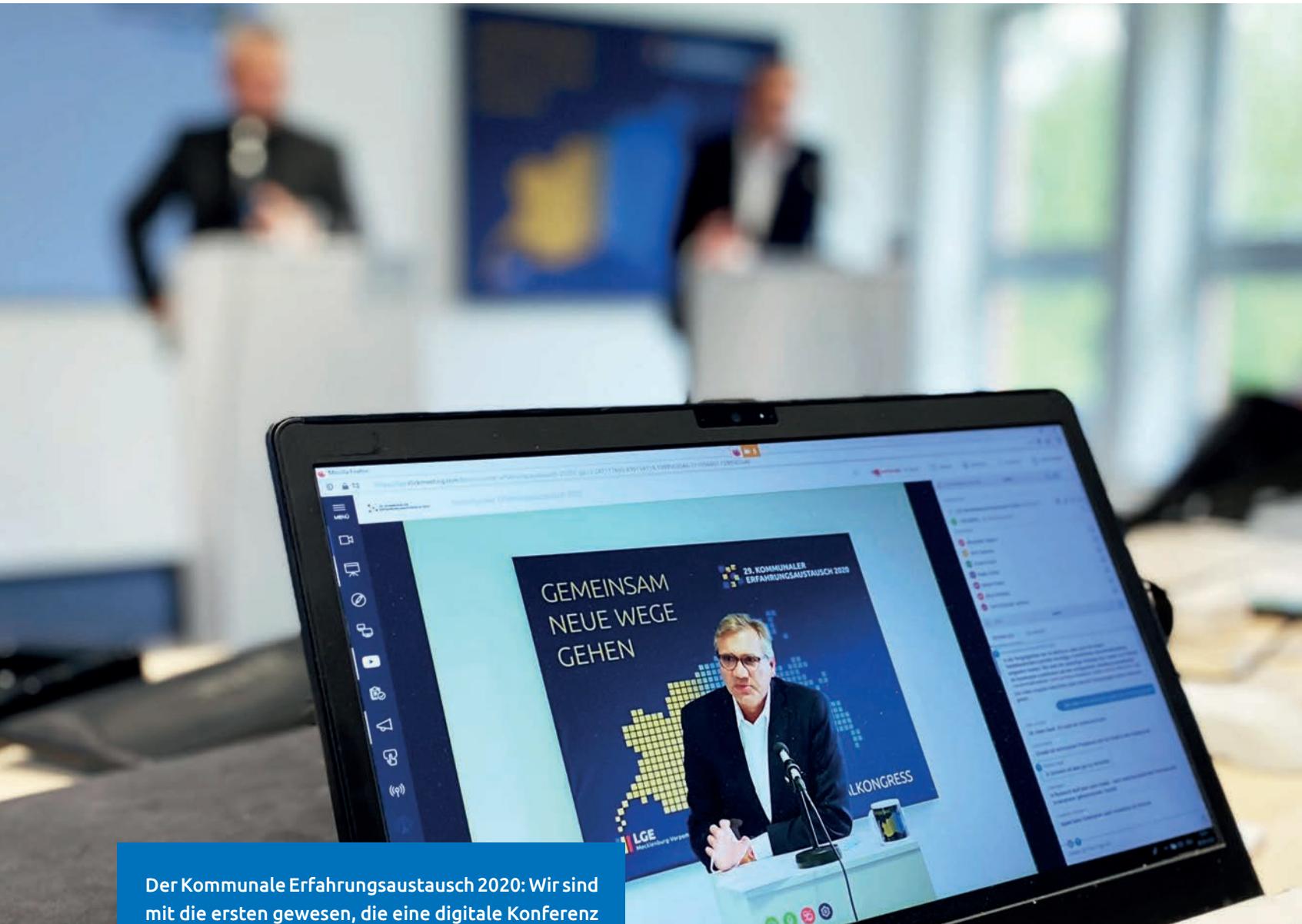
### Gab es Auswirkungen für Flächen- und Projektentwicklungen mit Städten und Gemeinden?

**Volker Bruns:** Am Anfang der Pandemie haben wir eine gewisse Zurückhaltung in der Nachfrage nach Baugrundstücken gespürt, aber nur für sehr kurze Zeit.

Der Wunsch, ein Eigenheim zu besitzen, ist unverändert hoch. Das hat weniger mit Corona zu tun, vielmehr mit Lebensstilen und ganz individuellen Motivlagen. Vor allem in den kleineren Städten und Gemeinden, in denen es viele Jahre kaum Baulandentwicklungen gab, beobachten wir eine verstärkte Nachfrage.

Etliche Kommunen sind an uns herangetreten mit dem Wunsch nach Flächenentwicklungen. Die Pandemie hat aber auch Projekte verzögert, weil Stadt- und Gemeindevertretungen sich nicht zu geplanten Terminen zusammenfinden konnten. Deshalb sind wir froh, dass im Bau befindliche Gebiete termingerecht erschlossen wurden.

Was wir neu und sehr erfolgreich seit 2020 machen: Wir binden frühzeitig fachliche und kommunale Experten in den Planungsprozess für ein neues Baugebiet mit ein. In Workshops sprechen wir über Ziele, Sichtweisen, Zielkonflikte bevor die eigentliche Flächenplanung losgeht; in diesem Jahr sogar digital.



Der Kommunale Erfahrungsaustausch 2020: Wir sind mit die ersten gewesen, die eine digitale Konferenz zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung veranstaltet haben. Die Resonanz aus den Städten und Gemeinden unseres Landes war großartig.

### Was hat sich in der Stadterneuerung getan?

**Robert Erdmann:** Zwei wichtige Schwerpunkte der Städtebauförderung in unserem Land sind Bildungsbauten und der öffentliche Raum. Die Pandemie hat gezeigt, wie enorm wichtig es ist, in Schulen, Kitas und weitere Bildungseinrichtungen zu investieren und motivierende Räume für Schüler und Lehrer zu schaffen. Das lässt sich auch auf öffentliche Räume und Grünanlagen übertragen. Hier findet urbanes Zusammenleben statt. In den letzten Monaten ist deutlich geworden, wie wichtig diese Orte außerhalb der eigenen vier Wände sind. Das zeigt sich vor allem in den Großwohnsiedlungen wie Neu Zippendorf und Mueßer-Holz in Schwerin. Um das soziale und kulturelle Stadtleben in Neu Zippendorf und Mueßer-Holz in der Corona-Zeit zu fördern, haben unsere Quartiersmanagerinnen beispielsweise Beratungstermine als Spaziergänge organisiert, ein OpenAir-Kino veranstaltet, beim Impftag und Aufbau von Testzentren unterstützt.



### Was sind zukünftige Aufgaben der LGE?

**Volker Bruns:** Wir bleiben Partner der Kommunen, ganz klar. Zusammen mit den Städten und Gemeinden unseres Landes möchten wir Zentren und Stadtteile aufwerten, öffentliche Räume gestalten und unsere Baulandprojekte möglichst auf integrierten Standorten entwickeln, die Ressourcen schonend sind und zu lebendigen Quartieren mit Wohn- und Gemeinschaftsangeboten werden. Natürlich funktioniert das nur im Rahmen dessen, was wir beeinflussen können, denn die Planungshoheit für Stadtentwicklung liegt bei den Kommunen. Da wir ein Landesunternehmen sind, können sich die Städte und Gemeinden aber immer darauf verlassen, dass wir in ihrem Sinne und im Sinne des Landes M-V handeln.

Abstand halten, Maske aufsetzen, desinfizieren: Für den Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter haben wir mehrere Betriebsvereinbarungen mit unserer Mitarbeitervertretung geschlossen, Home-Office-Arbeitsplätze eingerichtet und Dienstreisen auf ein Mindestmaß reduziert.



# WOHNGEBIET „AM VORBECKER LANDWEG“ IN SCHWAAN

Es ist ein sehr schön gelegenes Einfamilienhausgebiet, das sich südlich der Künstlerstadt Schwaan erstreckt. Westlich der Warnow, mit Aussicht in die grüne Ebene des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Warnowland und Burg Werle“ reihen sich hübsche Häuser aneinander. Kaum zu glauben, dass vor 30 Jahren noch eine große, marode Stallanlage das Bild bestimmte. Heute leben auf diesem herrlichen Flecken Erde Jung und Alt nachbarschaftlich zusammen, teilweise schon seit vielen Jahren. Weitere Familien beginnen gerade mit dem Hausbau, andere sind frisch zugezogen.

Die Entwicklung begann in einer Zeit, als Wohnraum noch knapp und eine sehr große Nachfrage nach Grundstücken herrschte, bedingt durch den Nachholbedarf an Eigentumsbildung, die in der



## ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

- › 165 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Stadthäuser
- › ca. 18,7 Hektar Baugebietsfläche

DDR-Wohnungspolitik keine Rolle spielte. Die Stadt Schwaan realisierte ab Mitte der Neunzigerjahre zusammen mit der damaligen LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, ähnlich wie andere kleinere Städte oder Ortschaften im Umfeld größerer Städte auch, ihr erstes großflächiges Siedlungsvorhaben. Mit dem Wohngebiet „Am Vorbecker Landweg – Ost“ entstanden 80 Wohnbaugrundstücke mit 114 Wohneinheiten, darunter auch Geschosswohnungsbauten. Dadurch war die Stadt in der Lage, das große Interesse ihrer Einwohner, aber vor allem auch die extrem hohe Nachfrage aus der Stadt Rostock zu bedienen.

Die alte Milchviehanlage, die am Rande des Wohngebietes „Am Vorbecker Landweg – Ost“ lag, ließ die LGE im Zuge der ersten Baulandentwicklung beräumen und die Altlasten entsorgen. An dieser Stelle stehen heute neue Häuser und neue Baulandflächen, denn mit Beginn des neuen Jahrtausends begann die LGE, die ehemalige Brache zu erschließen und das zweite Wohngebiet „Am Vorbecker Landweg – West“ zu entwickeln. „Wir haben gemerkt, dass unsere schöne Stadt mit ihrer Nähe zu Rostock als Wohnstandort entdeckt worden ist“, erzählt Mathias Schauer, der Bürgermeister der Stadt Schwaan. „Dank unserer verkehrsgünstigen



„Seit fast 30 Jahren arbeiten wir mit der LGE erfolgreich zusammen. Wir haben neue Einwohner gewonnen und spüren nach wie vor ein großes Interesse daran, dass Bauwillige hier in unserer schönen Stadt ein eigenes Haus bauen und Eigentum schaffen möchten.“

Mathias Schauer, Bürgermeister der Stadt Schwaan

Lage und der Nähe zur Warnow ist das Gebiet sehr interessant für Familien.“ Schrittweise, in drei Bauabschnitten, entstanden bis heute 85 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Auch Straßen, Wege und Grünflächen entwickelte die LGE.

In 2020 wurde der vorerst letzte und dritte Bauabschnitt am Vorbecker Landweg, „Böhlenrade“, fertiggestellt. „Im vorgesehenen Zeitrahmen, auch dank der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Schwaaner Ingenieurbüro Krüger & Sell und der Baufirma Groth & Co. aus Rostock“, wie Uwe Klötzer, Projektleiter bei der LGE, berichtet. Die Grundstücksflächen sind fast alle verkauft. Viele jüngere Leute und Familien kaufen, auch wegen der relativ niedrigen Grundstückspreise. Die Stadt spürt diese Entwicklung an steigenden Schülerzahlen und der höheren Nachfrage nach Kita-Plätzen. Viele Gründe um weiterzumachen: „Wir beabsichtigen, das Wohngebiet erneut zu vergrößern und weitere acht Hektar Bauland mit etwa 50 bis 70 Baugrundstücken von der LGE erschließen zu lassen“, so Mathias Schauer.



# GIEBELHAUS-QUARTIER IN PARCHIM

Das Wasser der Elde, viel Grün und der einzigartige historische Stadtkern mit vielen Einzeldenkmälern und historischen Fachwerkhäusern prägen das unverwechselbare Flair Parchims. 1991 wurde die Stadt in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen. Seither wurde das kostbare kulturhistorische Zentrum, begleitet von der LGE als treuhänderische Sanierungsträgerin, umfassend saniert. Fließende Übergänge bestehen in den Landschaftsraum die Elde, in die „Regimentsvorstadt“ und die „Weststadt“, die ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung neu gestaltet worden sind.

## LEISTUNGEN DER LGE FÜR DIE STADT PARCHIM

- › Fördermittelmanagement
- › Erarbeitung von Finanzierungsmodellen
- › Kaufmännische Abwicklung und Erstellen von Verwendungsnachweisen
- › vorgeschaltete Vergabe von Planungsleistungen



Eine Sanierung mit besonders schönem Ergebnis ist das Giebelhaus-Quartier mitten im Stadtzentrum. Mit der Modernisierung des Ensembles gelang es, baukulturelles Erbe zu bewahren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen ein neues Zuhause zu geben. Zwischen 2018 und 2020 wurde das Quartier instandgesetzt, jedoch war das kein einfacher Weg.

Die Geschichte des Giebelhauses beginnt im frühen 17. Jahrhundert. Es ist das erste Haus am Platz, repräsentativ erbaut direkt im Siedlungskern der Altstadt gegenüber dem Rathaus. Reiche Kaufleute, Ratsherren oder Bürgermeister waren seine Besitzer.

Nach dem Jahr 2000 ziehen schrittweise die Bewohner und gewerblichen Mieter aus, auch aus den benachbarten Wohnhäusern. Zusehends wird der Bauzustand schlechter. Die Stadt Parchim sucht nach einer Nutzungsmöglichkeit und unternimmt mehrere Versuche, das Haus zu retten.

„Das Vorhaben hat eine sehr lange Vorgeschichte“, erzählt Petra Brandt, Projektleiterin der LGE. „Schon vor 15 Jahren gab es erste Ansätze, das Giebelhaus und das umliegende Quartier zu sanieren. Unter anderem sollte hier das städtische Museum oder ein kooperatives Bürgerbüro von Landkreis und Stadt untergebracht werden. Schließlich



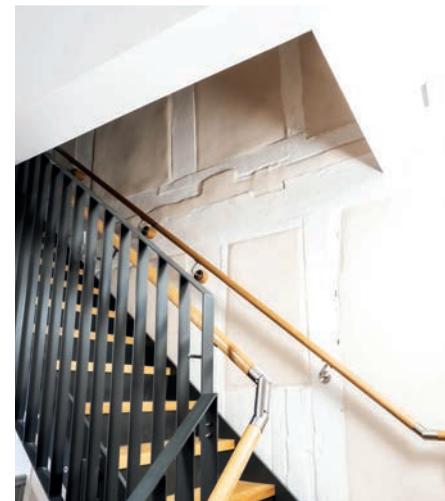
„Endlich haben wir das Giebelhaus-Quartier zum Leben erwecken können. Das ist für unsere Altstadt sehr bedeutsam und stellt geordnete städtebauliche Verhältnisse am historischen Alten Markt und im Quartier wieder her.“

Norbert Kreft, Stadtplaner der Stadtverwaltung Parchim



entwickelte sich nach Gesprächen mit Sozialverbänden ein interessantes Nutzungskonzept.“ Zusammen mit der Stadt gewann die WOBAU Wohnungsbau GmbH Parchim, die Bauherr und Vermieter ist, die Lewitz-Werkstätten gGmbH Parchim als langfristigen Betreiber des Quartiers.

Unter Regie der MKK Architekten Mikolajczyk Keßler Kirsten, Schwerin, in Zusammenarbeit mit Lemke-Uphaus GmbH Architekturbüro, Parchim, begann die Entwicklung des Giebelhaus-Quartiers. Das denkmalgeschützte Giebelhaus mit seiner reich verzierten Fachwerkfassade an der Traufseite und das benachbarte Wohnhaus wurden behutsam saniert. Spektakulär war der Fund von Fachwerkbalken mit Teilen einer Inschrift aus dem Jahr 1604, die den Namen des Bauherrn und seiner Frau verewigt. In einer Baulücke entstand außerdem ein Neubau, der das Quartier barrierefrei erschließt. Die Freifläche im Hof wurde mit Parkflächen und mit einer kleinen, geschützten Terrassenfläche und Grün gestaltet. Im Rahmen der Städtebauförderung koordinierte die LGE für die WOBAU Parchim das Fördermittelmanagement: „Wir entwickelten zusammen mit der Stadt Parchim ein Finanzierungsmodell, stellten die Förderanträge und hatten im gesamten Bauprozess die Überwachung des Fördermittelbudgets in der Hand“, so Petra Brandt. Rund 4,7 Millionen Euro kostete das Vorhaben. Etwa 2,1 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln kamen vom Bund, Land und der Kommune, der zusätzliche städtische Eigenanteil lag bei rund 780.000 Euro.



Unter dem Dach des Giebelhaus-Ensembles wohnen heute psychisch kranke und geistig behinderte Erwachsene. „Sie haben sich sehr gut eingelebt und fühlen sich unglaublich wohl mitten in der Stadt“, bestätigt Dorit-Kristin Burmeister von den Lewitz-Werkstätten. „Es ist schon etwas Besonderes, in so einem alten, historischen, aber wiederum neu gestalteten Gebäude zu leben und zu arbeiten.“ Zusätzlich gibt es vor Ort eine gerontopsychiatrische Tagesstätte, eine Begegnungsstätte für geistig behinderte Menschen und die Beratungsstelle der Lebenshilfe Parchim.



## DAS JAHR 2020

### Die Gesellschaft

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH wurde am 29. Juni 1993 als LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH gegründet. Im Jahr 2015 wurde die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes auf die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit Sitz in Schwerin verschmolzen. Seit dem 01.01.2015 firmiert das Unternehmen als LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin (HRB 3542) eingetragen, die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse wurden im Gesellschaftsvertrag vom 27. Juli 2015 neu gefasst. Die Geschäftsanteile von insgesamt 511.291,88 EUR hält vorwiegend die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, die zum 1. Januar 2002 94 % der Stammkapitalanteile treuhänderisch vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben hat. Die verbleibenden Geschäftsanteile befinden sich im Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

### Gesellschaftsanteile am Stammkapital

	Anteile am Stammkapital	
	EUR	%
Land Mecklenburg-Vorpommern	30.677,51	6,00
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	480.614,37	94,00
	<b>511.291,88</b>	<b>100,00</b>

### Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung
- der Aufsichtsrat und
- die Gesellschafterversammlung

Nach § 4 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft einen oder mehrere Geschäftsführer. Im Berichtsjahr waren zwei Geschäftsführer bestellt, die im Anhang namentlich genannt sind. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen.

Nach § 4 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat. Er besteht aus sechs Mitgliedern, die im Anhang namentlich aufgeführt sind. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer zu beraten und deren Geschäftsführung zu überwachen. Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen. In diesen Sitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt.

### Der Unternehmensverbund

Seit dem Jahr 2004 bildet die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH den Unternehmensverbund zur Landesentwicklung. Gemeinsam arbeiten die Unternehmen für die Entwicklung des Landes, seiner Regionen, Städte und Gemeinden.

#### Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Die Landgesellschaft ist Partner für die öffentliche Hand, für Landwirte, Kommunen und Unternehmer. Das gemeinnützige Siedlungsunternehmen bietet seit 1991 Dienstleistungen an, die zu einer positiven Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern beitragen. Die Gesellschaft realisiert Grundstücksgeschäfte, führt Maßnahmen zu Verbesserungen der Agrarstruktur, des Naturschutzes und der regionalen Entwicklung durch und übernimmt Ingenieurleistungen und Bauplanungen.

## Flächenentwicklung anhand abgeschlossener Kaufverträge

Abbildung 1: Anzahl der veräußerten Baugrundstücke	2017	2018	2019	2020
Anzahl der veräußerten Baugrundstücke (gesamt)	151	124	183	104
davon Wohngrundstücke	126	121	156	102
davon Ferienhausgrundstücke	25	3	27	2

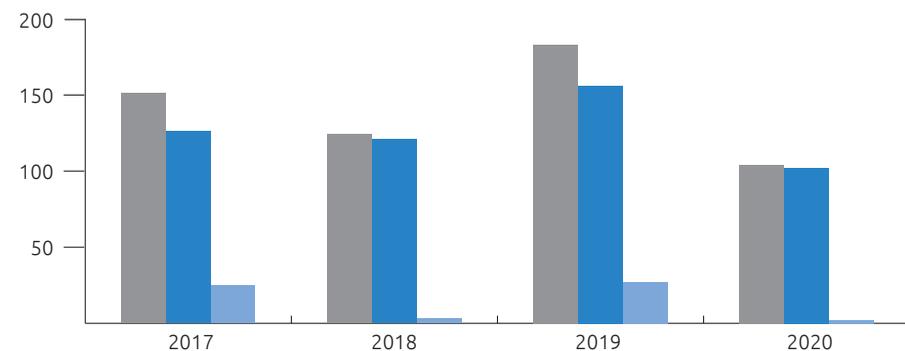


Abbildung 2: Erzielte Kaufpreise (TEUR) der veräußerten Baulandflächen	2017	2018	2019	2020
Kaufpreis in TEUR (gesamt)	15.067	15.127	18.178	10.279
davon Wohngrundstücke	12.081	14.736	16.471	10.174
davon Ferienhausgrundstücke	2.986	391	1.707	105

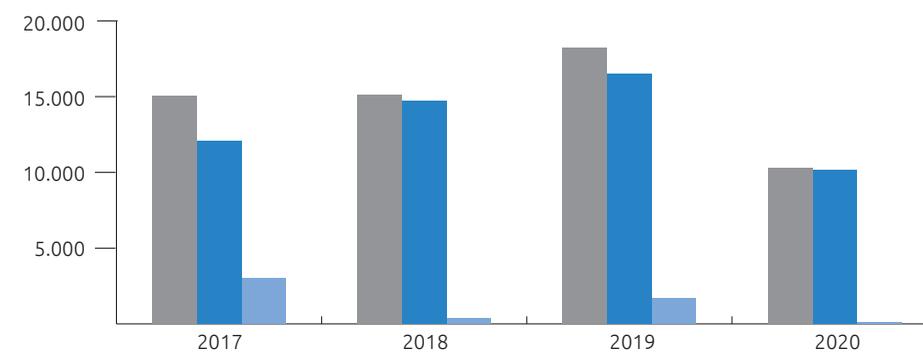


Abbildung 3: Veräußerte Bauflächen (m²)	2017	2018	2019	2020
Fläche in m²	112.573	109.819	155.934	88.554
davon Wohngrundstücke	93.823	107.608	135.716	88.003
davon Ferienhausgrundstücke	18.750	2.211	20.218	551

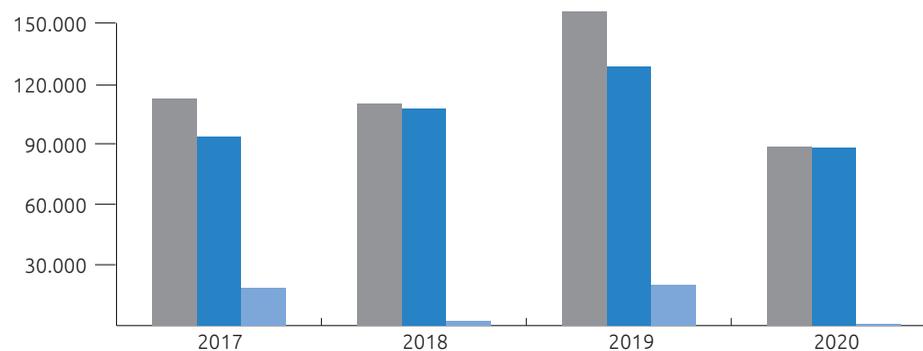


Abbildung 4: Anzahl der veräußerten Wohngrundstücke nach Grundstücksgrößen	2017-2020 Gesamt	2017-2020 in %
Fläche unter 400 m²	22	4
Fläche 400-599 m²	78	15
Fläche 600-799 m²	220	44
Fläche 800-1000 m²	61	12
Fläche über 1000 m²	124	25
<b>Gesamt</b>	<b>505</b>	<b>100</b>

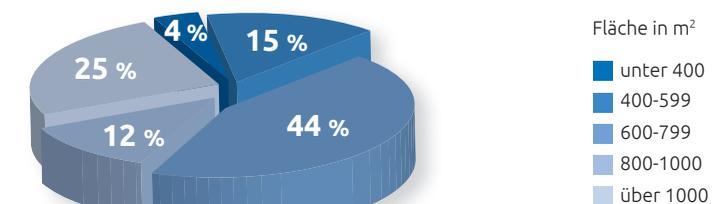


Abbildung 5: Anzahl der veräußerten Ferienhausgrundstücke nach Grundstücksgrößen	2017-2020 Gesamt	2017-2020 in %
Fläche unter 400 m²	2	4
Fläche 400-599 m²	18	31
Fläche 600-799 m²	26	46
Fläche 800-1000 m²	8	14
Fläche über 1000 m²	3	5
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>100</b>

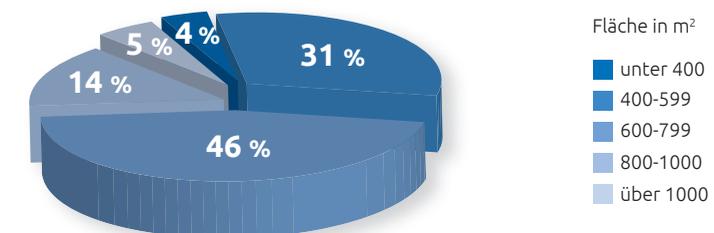
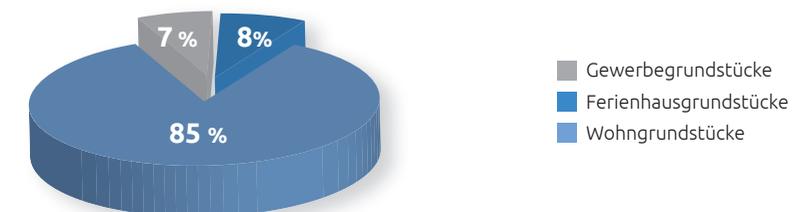


Abbildung 6: Darstellung der veräußerten Wohn-, Ferien- und Gewerbeflächen (in m²)	2017-2020 Gesamt	2017-2020 in %
Gewerbegrundstücke	32.881	7
Ferienhausgrundstücke	41.730	8
Wohngrundstücke	425.150	85
<b>Gesamt</b>	<b>499.761</b>	<b>100</b>





# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist seit ihrer Gründung 1993 ein bedeutender Akteur der Stadtentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern.

Mit ihren Geschäftsbereichen „Stadtentwicklung“ und „Stadterneuerung“ gehört die landeseigene Gesellschaft in den Feldern Flächenerschließung und kommunale Dienstleistungen zu den führenden Unternehmen des Landes in dieser Branche.

Das Unternehmen entwickelt Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie für die touristische Entwicklung des Landes. Dabei erfüllen wir das gesamte Leistungsspektrum von der Flächenbeschaffung über die Planung und Erschließung bis zum Vertrieb der erschlossenen Grundstücke, überwiegend im Eigengeschäft, aber auch im Auftragsgeschäft.

In der Stadterneuerung erfüllen wir vielfältige Dienstleistungen als treuhänderische Sanierungsträgerin und Beauftragte für die unterschiedlichen Programme der Städtebauförderung. Darüber hinaus werden wir konzeptionell tätig und übernehmen Projektsteuerungs- und Managementaufgaben für unterschiedlichste Bauprojekte.

Für die Kommunen des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH damit eine zuverlässige Partnerin bei der Bewältigung der Herausforderungen in der Stadtentwicklung, der Stadterneuerung und im Stadtumbau.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die COVID-19-Pandemie stellte für Volkswirtschaften der EU und weltweit eine außerordentliche Belastung dar mit schwerwiegenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen und führte zu einer globalen Rezession von historischem Ausmaß. Die Wirtschaftstätigkeit erlitt in der ersten Jahreshälfte einen schweren Schock, erholte sich im dritten Quartal und führte durch die Eindämmungsmaßnahmen der sich verschärfenden Pandemiesituation zum Jahresende zu erneuten wirtschaftlichen Störungen<sup>1</sup>.

Auch die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 von dem Pandemieverlauf geprägt. Nach dem massiven Einbruch der ökonomischen Aktivität im März und April kam es mit der zwischenzeitlichen Entspannung der Pandemielage und den damit einhergehenden Lockerungen zu einer kräftigen Erholung<sup>2</sup>. Diese Entwicklung kam im Herbst durch den erneuten Lockdown zum Er-

<sup>1</sup> Pressemitteilung der Europäischen Kommission 5.11.2020

<sup>2</sup> IFW Kiel vom 16.12.2020

liegen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist so gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Prozent zurückgegangen<sup>3</sup>.

Die Corona-Krise hinterlässt auch deutliche Spuren am Arbeitsmarkt. Es erfolgte ein Rückgang von 450.000 Arbeitsplätzen in Deutschland, sodass sich auch die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern auf durchschnittlich 7,8 Prozent erhöhte<sup>4</sup>.

Der Umsatz der Baufirmen im Land mit dem Bau von Wohngebäuden ging in den ersten elf Monaten um 10,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück, so der Bauverband M-V.

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt war durch die Krise wenig beeinflusst und entwickelte sich in entgegengesetzter Richtung. Die Preise für Einfamilienhäuser sind laut Immobilienverband Deutschland (IVD) im ersten Halbjahr 2020 um 6,2 Prozent gestiegen. Für Eigentumswohnungen sind die Preise um 8,5 Prozent gestiegen. Damit entwickelten sich die Wohneigentumspreise in Mecklenburg-Vorpommern etwa im bundesdeutschen Trend. Die Mieten sind im Durchschnitt um 2,2 Prozent angestiegen<sup>5</sup>.

Aufgrund der ökonomischen Folgen der Corona-Pandemie sank das Bruttoinlandsprodukt in Mecklenburg-Vorpommern im 1. Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum, so das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V am 28.12.2020.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Stadtentwicklung und Erschließung

Im abgelaufenen Kalenderjahr wurden die Arbeiten an den umfangreichen Erschließungsmaßnahmen in Schwerin-Friedrichsthal, Schwerin-Waisengärten und Wismar-Wendorf fortgesetzt. Die Arbeiten für das Ferienhausgebiet in Klausdorf bei Stralsund wurden begonnen. Das Wohngebiet Barth-Lerchenweg konnte fertiggestellt werden. Ebenso konnten die Erschließungsarbeiten für die Gebiete Stralsund-Andershof und Schwaan-Böhlenrade erfolgreich abgeschlossen werden. Für eine weitere Erschließungsmaßnahme in Röbel wurden bauvorbereitende Maßnahmen getroffen.

Die Erschließungstätigkeit lief überwiegend planmäßig, Verzögerungen entstanden durch fehlende Kapazitäten bei Auftragnehmern oder längere Planverfahren. Erhebliche coronabedingte Verzögerungen sind nicht oder bisher nur punktuell eingetreten.

Im Jahr 2020 wurden in 27 Gemeinden 38 Entwicklungsprojekte bearbeitet. Zum 31. Dezember betrug der Bestand von Bauland 471.068 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 406.082 m<sup>2</sup>).

Die Vermarktung der großen Gebiete Schwerin-Friedrichsthal und Wismar-Wendorf konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die im Geschäftsjahr erfolgten Grundstücksverkäufe betrafen die Standorte in Barth, Garz, Klütz, Kalkhorst, Klausdorf und Schwaan.

<sup>3</sup> DESTATIS 14.1.2021

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit/Januar 2021

<sup>5</sup> Immobilienverband Deutschland (IVD) 24.11.2020

Die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Ankäufe mit einer Fläche von 159.157 m<sup>2</sup> erfolgten für Projekte in Barth, Klütz-Wohlenberg und Röbel. Weitere Flächen wurden in Leezen und Warnitz angekauft. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist abhängig von vertraglichen Bedingungen.

Im Eigengeschäft wurden mit zahlreichen Kommunen städtebauliche Verträge abgeschlossen. So wird die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH Gebiete in Dassow, Kargow, Marlow, Neustadt-Glewe, Schwerin und Schönberg entwickeln.

In der Bauleitplanung befinden sich Erschließungsgebiete in Klütz, Leezen, Lüttow-Valluhn Marlow, Stralsund, Schönberg, Rerik und Wittenburg.

Den Satzungsbeschluss für Bebauungspläne erhielten wir für Projekte in Rerik und Klütz.

Nachdem im Rahmen der Vermarktung von maritimen Gewerbeflächen in Rostock-Warnemünde 2019 das letzte Grundstück veräußert wurde, erfolgte im Jahr 2020 weiterhin die Bewirtschaftung einer verpachteten Industriehalle.

Im Geschäftsfeld „Stadtentwicklung und Erschließung“ konnte die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH das Geschäftsjahr mit einem erfolgreichen Ergebnis abschließen. Die im Wirtschaftsplan avisierten Umsätze für die Vermarktung von erschlossenen Grundstücken in Höhe von 10.643 TEUR wurden mit 11.000 TEUR leicht übertroffen. Der gegenüber dem außergewöhnlich guten Vorjahr deutlich geringere Umsatz aus dem Baulandverkauf ist auf das geringere Angebot baureifer Grundstücke und nicht auf marktbedingte Ursachen zurückzuführen.

### 2.2. Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen

Die Städtebauförderung ist auf Initiative des „Bundes“ grundlegend neu ausgerichtet worden. Statt bisher sechs Programme bestehen zukünftig drei Programme für Gesamtmaßnahmen in der Stadterneuerung und im Stadtumbau. Erstmals wurden so im Jahr 2020 Städtebauförderungsmittel durch den Bund, das Land und die Gemeinden in den Programmen

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

zur Verfügung gestellt.

Die von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH betreuten Städte erhielten rund 10.500,0 TEUR (Vorjahr: 10.700,0 TEUR) aus den o. g. Programmen. Damit ist die Höhe der Bewilligungen aus der Städtebauförderung im Jahr 2020 nahezu gleichgeblieben.

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfüllt ihre Aufgaben im Rahmen der „Treuhandverträge“ als treuhänderische Sanierungsträgerin und Beauftragte für 17 „aktive“ Gesamtmaßnahmen. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Erstellung der Schlussabrechnung betreut. Die Umsätze auf den Treuhandkonten beliefen sich im Jahr 2020 auf 16.471 TEUR. Neue Gesamtmaßnahmen werden vertraglich nicht gebunden.

Die Erlöse aus der Betreuung von Gesamtmaßnahmen belaufen sich auf 1.499,7 TEUR. Das Auftragsgeschäft mit Umsätzen von rund 286,7 TEUR ist ebenfalls erfolgreich verlaufen. Hier werden die Erlöse vor allem in der Projektsteuerung und dem Fördermittelmanagement erzielt. Der Geschäftsbereich „Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen“ konnte das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschließen.

### 2.3. Investitionen

Im Jahr 2020 waren keine kostenintensiven Investitionen in Anlagegüter notwendig. Die Investitionen in Höhe von 19,3 TEUR (Vorjahr: 32,6 TEUR) beinhalten Sachanlagen (Büro- und EDV-Ausstattung). Sie wurden aus Eigenmitteln bzw. dem Cash-Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit finanziert. Durch die Bürogemeinschaft der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mit beschränkter Haftung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock können Synergieeffekte bei der Nutzung von Dienstwagen, Räumen und Verwaltungsleistungen erzielt werden.

### 2.4. Finanzierungsmaßnahmen

Die Liquidität der Gesellschaft ist in ausreichendem Maße vorhanden und so ausgestattet, dass die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH jederzeit in der Lage ist, die Verpflichtungen aus der Geschäftstätigkeit einschließlich Finanzierung zu erfüllen.

### 2.5. Personal- und Sozialbereich

Im Jahr 2020 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Eine Mitarbeiterin ging zum Jahresende in die Elternzeit, sodass eine Vertretung eingestellt wurde. Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt in Anlehnung an den Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst der Länder (TV/L). Zur Sicherung einer betrieblichen Altersvorsorge ist die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Darüber hinaus bestehen im Unternehmensverbund Betriebsvereinbarungen wie zum Beispiel zur betrieblichen Gesundheitsvorsorge, dem betrieblichen Eingliederungsmanagement oder zur Unterstützung bei Sehhilfen. Im Jahr 2020 wurden Betriebsvereinbarungen zur Pandemie und zum Homeoffice abgeschlossen.

Die Geschäftsführung erfolgt durch zwei Geschäftsführer, wobei ein Geschäftsführer von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH gestellt wird. Die Gesellschaft verfügte in 2020 über zwei Prokuristen.

Im abgelaufenen Jahr sind fünf neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für den Bereich Stadterneuerung in Rostock, das Quartiersmanagement in Schwerin und das Sekretariat in Schwerin eingestellt worden. Dennoch reichen die eigenen Personalkapazitäten nicht aus, um die Vielzahl von Erschließungsprojekten und Dienstleistungsaufträgen zu erfüllen. So werden neben den zahlreichen Overhead-Leistungen durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mit beschränkter Haftung auch weiterhin operative Dienstleistungen erbracht. Die Bereitstellung der Personalkapazitäten und Leistungen im Unternehmensverbund ist durch Dienstleistungsverträge gesichert.

### 2.6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Das Eintreten der COVID-19-Pandemie hat den Geschäftsverlauf der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH nicht negativ beeinflusst, allerdings sind umfangreiche organisatorische Maßnahmen für den Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter getroffen und behördliche Auflagen umgesetzt worden.

Herr Ulrich Kempf, Vorstandsmitglied der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin, ist aus Altersgründen am 23.9.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Herr Björn Mauch, Vorstandsmitglied der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin, ist am 24.9.2020 in den Aufsichtsrat berufen worden.

## 3. Darstellung der Lage

### 3.1. Ertragslage

#### 3.1.1. Gesamtbetrachtung

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein um Sondereinflüsse in Höhe von rund -21 TEUR (Vorjahr: 197 TEUR) neutralisiertes operatives Betriebsergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 2.504 TEUR (Vorjahr: 4.205 TEUR) erzielt, welches den Vergleichswert des Vorjahres um 1.701 TEUR unterschreitet.

Die am operativen Geschäftsergebnis bemessene Umsatzrentabilität beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 18,3 Prozent (Vorjahr: 18,1 Prozent).

Der aus dem Jahresergebnis erzielte operative Cash-Flow ist gegenüber dem Vorjahr erneut höher. Das Jahresergebnis von 1.703,7 TEUR liegt über dem Planwert für das Jahr 2020.

#### 3.1.2. Stadtentwicklung und Erschließung

Die Ertragslage für das Jahr 2020 ist in diesem Geschäftsfeld positiv verlaufen, hat sich allerdings zum Vorjahr abgeschwächt, da in einigen großen Erschließungsmaßnahmen die Vermarktung erfolgreich abgeschlossen wurde und keine zu veräußernden Parzellen mehr vorhanden waren. Dennoch konnte der Verkauf von Grundstücken bei in den Vorjahren und im Jahr 2020 erschlossenen Grundstücken erfolgreich fortgesetzt werden. Die Erlöse im Bereich Stadtentwicklung, darunter im Kerngeschäft Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Eigengeschäft), liegen mit 10.765,0 TEUR niedriger als im Vorjahr (18.351,2 TEUR).

Im Eigengeschäft wurden an elf Standorten Wohnbauland- und Ferienhausflächen in einer Gesamtgröße von 96.696 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 159.957 m<sup>2</sup>) veräußert. Die durchschnittlichen Bauland-erlöse pro Quadratmeter sind gegenüber dem Vorjahr 2019 von 125,44 EUR auf 111,33 EUR gesunken.

Die aus dem Verkauf von Grundstücken resultierenden Umsatzerlöse in Höhe von 11.000,0 TEUR liegen leicht unter den Planzahlen (11.404,5 TEUR) des Wirtschaftsplanes 2020.

Im Treuhand- und Auftragsgeschäft wurden drei Projekte öffentlicher Auftraggeber betreut. Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 45,6 TEUR erzielt (Vorjahr: 56,9 TEUR).

### 3.1.3. Stadterneuerung

Im Geschäftsbereich Stadterneuerung haben sich die Umsatzerlöse mit 1.786,4 TEUR im Jahr 2020 zum Vorjahr (2.009,9 TEUR) reduziert. Im Kerngeschäft (Trägervergütung für die Betreuung von Gesamtmaßnahmen) wurden mit insgesamt 1.499,7 TEUR leicht geringere Erlöse als im Vorjahr (1.528,7 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung Dritter haben sich auf 286,7 TEUR (Vorjahr: 481,2 TEUR) ebenfalls verringert. Die Umsatzerlöse liegen damit leicht unter den Planzahlen (1.800 TEUR).

## 3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 38.752,5 TEUR und hat sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 582,7 TEUR erhöht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen betragen zum Bilanzstichtag 4.705,2 TEUR, was einem Anteil an der Bilanzsumme von rund 12,1 Prozent entspricht.

Die unter den Vorräten im Umlaufvermögen ausgewiesenen unbebauten Grundstücke, Erschließungsmaßnahmen und für den Bau vorbereitende Maßnahmen sowie unfertige Leistungen bilden mit 14.966,5 TEUR (Vorjahr: 11.472,5 TEUR) und rund 38,6 Prozent der Bilanzsumme den Schwerpunkt des Vermögens der Gesellschaft. Der Buchwert der Grundstücke einschließlich der bauvorbereitenden Kosten im Umlaufvermögen beträgt 14.814,9 TEUR per 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 11.335,6 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 3.479,3 TEUR erhöht. Der Bestand an eigenen veräußerbaren, vermessenen und erschlossenen Flächen beträgt 471.068 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 406.082 m<sup>2</sup>) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 64.986 m<sup>2</sup> erhöht. Der durchschnittliche Bestandswert liegt somit bei 29,84 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 26,49 EUR/m<sup>2</sup>). Daneben werden sonstige unfertige Leistungen per 31. Dezember 2020 in Höhe von 41,2 TEUR ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt nunmehr 28.016,9 TEUR. Damit hat sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 72,3 Prozent erhöht. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 6.907 TEUR stehen per 31. Dezember 2020 liquide Mittel und kurzfristige Forderungen von 18.579 TEUR gegenüber.

Zum Bilanzstichtag standen liquide Mittel in Höhe von 16.347,5 TEUR (Vorjahr: 20.609,9 TEUR) zur Verfügung. Der Liquiditätsgrad 1. Ordnung beträgt damit zum 31. Dezember 2020 rund 236,7 Prozent.

Die liquiden Mittel haben sich um 4.262,4 TEUR verringert.

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 beträgt -3.743 EUR, der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt -19 TEUR und der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit -500 TEUR.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist gesichert. Die Zahlungsfähigkeit ist gewährleistet. Die durch den Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben können mit den vorhandenen finanziellen Mitteln durch die Gesellschaft erfüllt werden.

Von den zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestehenden Verbindlichkeiten haben 1.265,9 TEUR eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 996,9 TEUR verringert und berücksichtigen insbesondere auch bestehende Risiken und Erschließungskosten für bereits veräußerte Flächen.

## III. PROGNOSEBERICHT

Als eine der führenden Flächenentwickler und kommunalen Dienstleister des Landes wird die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auch weiterhin in ihren satzungsmäßigen Geschäftsfeldern aktiv sein. In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter disparat entwickelt und durch die erhöhte Nachfrage zu Preissteigerungen und Segregation, vor allem in den Universitätsstädten und den touristisch geprägten Orten, geführt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Grundstücken für den Eigenheim- oder Mietwohnungsbau ist nicht nur weiterhin ungebrochen, sondern hat sich erhöht und beschränkt sich nicht nur auf die urbanen Zentren und touristisch geprägten Orte.

Weiterhin besteht Bedarf an Flächen für den Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlung. Auch die Nachfrage nach Flächen für Ferien- bzw. Tourismusimmobilien bleibt stark, möglicherweise auch, weil planungsrechtliche Grenzen erkennbar werden.

Die Städte und Gemeinden des Landes benötigen auch in Zukunft die Unterstützung der Gesellschaft als Partnerin und Dienstleisterin bei der Mobilisierung von Entwicklungsflächen.

Die Leistungen erfüllt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Eigen-, Treuhand- oder im Dienstleistungsgeschäft. Als landeseigene Gesellschaft erfolgt die notwendige Flächenbevorzugung und deren strategische Entwicklung stets auf Grundlage kommunaler Planungsperspektiven in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit im Jahr 2021 ist das Vorantreiben von Bauleitplanungen. So sind zahlreiche städtebauliche Grundlagenverträge mit Kommunen abgeschlossen worden, um Planrecht für Erschließungsgebiete in Dassow, Kargow, Marlow, Röbel, Schönberg und Schwerin zu schaffen. In der Planungsphase befinden sich ebenfalls die Gebiete in Leezen, Klütz-Wohlenberg, Rerik und Stralsund (Prohner Straße).

In der baulichen Umsetzung befinden sich weiterhin die umfassenden Erschließungsmaßnahmen wie Schwerin-Friedrichsthal, Schwerin-Waisengärten und Wismar-Wendorf.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes in Klausdorf wird in diesem Jahr abgeschlossen.

Neu begonnen werden Erschließungsmaßnahmen in Klütz-Wohlenberg, Rerik und Röbel.

Dazu werden weitere Flächenankäufe notwendig sein und ebenfalls erfolgen.

Die Leistungen als Sanierungsträgerin und Beauftragte für Städtebauförderungsprogramme werden auch im Jahr 2021 erbracht. Die Gesamtmaßnahmen reduzieren sich weiter, sodass sich der Schwerpunkt der Tätigkeit kontinuierlich von der Durchführung zum Abschluss der Gesamtmaßnahmen verlagert. Die Verwendungsnachweisführung und Abrechnung von Gesamtmaßnahmen wird in den nächsten Jahren fort dauern.

Die Städtebauförderung ist als Daueraufgabe derzeit nicht gefährdet. Die Städtebauförderung hat durch den Bund eine völlig neue Programmstruktur erhalten. So wurden erstmals Bewilligungen für die Programme:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

ausgesprochen.

Damit besteht auch in Zukunft die Sicherheit, dass Bund und Länder den Kommunen Finanzhilfen für die behutsame Stadterneuerung zur Verfügung stellen, sodass die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH weiterhin kommunale Dienstleistungen anbieten wird.

Als bedeutender Aufgabenbereich hat sich die Betreuung und das Fördermittelmanagement weiterer nationaler Programme und der EU-Strukturfonds in der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH etabliert.

Darüber hinaus bleibt für das Unternehmen auch zukünftig das Erarbeiten von Konzepten und Studien sowie Projektsteuerungsaufgaben ein wichtiger Bestandteil des Leistungsportfolios.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 wird von einer Gesamtleistung von 17.013,8 TEUR (davon Geschäftsbereich Stadtentwicklung 15.208,8 TEUR und Geschäftsbereich Stadterneuerung 1.805 TEUR) und einem Jahresgewinn von 1.450 TEUR ausgegangen. Der Erwerb von Grundstücken ist in Höhe von rund 2.569,2 TEUR und Erschließungsaufwendungen in Höhe von 8.065,5 TEUR geplant.

## IV. CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

### 1. Bestandsgefährdende Risiken

Die Gesellschaft führt zur Einschätzung von Risiken ein umfassendes Risikomanagement in Anlehnung an § 91 Abs. 2 Aktiengesetz durch. Dazu werden für die beiden Geschäftsfelder der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH zweckmäßige Methoden angewandt.

Der COVID-19-Pandemie ist im Rahmen der Risikobewertung ein besonderer Schwerpunkt eingeräumt worden. Das wirtschaftliche Ergebnis der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist nicht negativ betroffen. Die Nachfrage nach Grundstücken hat sich eher noch verstärkt, insbesondere an Standorten, die eine Nähe zur Küste aufweisen wie Barth und Garz oder im Umfeld großer Städte liegen, wie Schwaan. Der Geschäftsverlauf wurde nur punktuell beeinflusst. Während die Erschließungsarbeiten ungebrochen fortgesetzt wurden, sind durch Einschränkungen in der kommunalpolitischen Gremienarbeit zum Teil Verzögerungen bei der Schaffung von Planrecht entstanden. Die betriebsorganisatorischen Strukturen sind pandemiebedingt angepasst worden.

Für die Bewertung von Stadtentwicklungsprojekten und das daraus resultierende Controlling wurde eine Risiko-Checkliste erarbeitet, die es ermöglicht, Projektrisiken frühzeitig zu erkennen und die Kalkulation von Erschließungsmaßnahmen zu konkretisieren und fortzuschreiben.

Im Rahmen der Risikobetrachtung werden insbesondere Planungsrisiken, Beschaffenheit des Baugrundes und technische Rahmenbedingungen der späteren Erschließungsanlagen bewertet. Eingeschlossen in diese Betrachtungen sind Markteinschätzungen sowie das spätere Vertragsmanagement und die Einschätzung von Haftungsrisiken im Vertrieb von Grundstücken.

Zur Beurteilung der zukünftigen Geschäftsentwicklung beobachtet und bewertet die Gesellschaft die demografische Entwicklung des Landes und seiner Kommunen, Trends der zukünftigen Wohnpräferenzen und die Situation des Immobilienmarktes, hier insbesondere des Wohnungsmarktes. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes in Mecklenburg-Vorpommern sind weiterhin geprägt durch eine gute Nachfrage und Preissteigerungen. Erste „Marktirritationen“ zu Beginn der Pandemie sind einer erhöhten Nachfrage gewichen.

Die disparate Entwicklung der Teilmärkte setzt sich ebenfalls fort. So kann festgestellt werden, dass sich die Nachfrage nach Immobilien in den größeren Städten des Landes und den Tourismusregionen weiter verstetigt. Wegen des großen Nachfragedrucks profitieren zunehmend auch die mittleren und kleinen Städte, da die „angespannten“ Märkte zu Ausweichbewegungen in diese Lagen führen. Zu jeder neuen potenziellen Entwicklungsfläche wird, wie bereits genannt, eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse durchgeführt, um potenzielle wirtschaftliche Risiken einschätzen zu können.

Die seit einigen Jahren unveränderte Zinspolitik ist ein weiterer Einflussfaktor bei der Nachfrage nach Immobilien. Es ist keine Kurskorrektur erkennbar, sodass kein Einbruch der Nachfrage nach Wohngrundstücken zu erwarten ist.

Das Projekt-Controlling zur wirtschaftlichen Situation und Kostenentwicklung erfolgt stetig und während der gesamten Projektlaufzeit im Hinblick auf die kalkulatorischen Daten.

Kostensteigerungen, neue Projektrisiken und Fehlentwicklungen können so erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung ergriffen werden.

Im Auftrags- und Dienstleistungsgeschäft werden die kalkulierten Stundensätze regelmäßig überprüft und die einzelnen Projekte nach einem zweckmäßigen Controlling der Wirtschaftlichkeit überprüft.

Für Risiken in der Projektentwicklung und Projektsteuerung im Auftrags- und Treuhandgeschäft besteht ein ausreichender Versicherungsschutz. Für Risiken aus dem Geschäftsfeld Stadterneuerung sind entsprechende Rückstellungen gebildet worden.

Es sind für den Fortbestand der Gesellschaft keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

## **2. Sonstige Risiken mit wesentlichen Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Preisänderungen, Ausfall- und Liquiditätsrisiken bestehen im betriebsgewöhnlichen Umfang. Die Abwägung der Risiken, insbesondere das Verlust- und Vertragsrisiko sowie der Imageverlust, erfolgt in Bezug auf die jeweiligen Projekte. Personelle und technische Risiken werden durch die Zusammenarbeit im Unternehmensverbund mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mit beschränkter Haftung ausgeglichen. Allerdings sind kurzfristig entstehende Personalbedarfe nicht mehr so zügig zu kompensieren wie in der Vergangenheit.

Durch eine schlanke Personalstruktur müssen daher Personalausfälle und Fehlzeiten organisatorisch so abgefangen werden, dass die vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht werden können. Nicht alle Expertenfunktionen sind dabei in so kurzer Zeit zu ersetzen. Das Controlling und die Innenrevision werden mit dem Ziel der Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Risiken durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mit beschränkter Haftung sichergestellt.

### **2.1. Stadtentwicklung und Erschließung**

Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken geprägt. Auch die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen hat sich insbesondere in den großen Städten des Landes verstetigt. Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH entwickelt zunehmend Grundstücke, die neben dem freistehenden Eigenheim auch die Bebauung mit weiteren Wohnformen ermöglichen. Dennoch bleibt das freistehende Einfamilienhaus das „Wohnideal“ großer Teile der Bevölkerung, allen differenzierten Lebens- und Wohnstilen „zum Trotz“ und ist seit Jahren die beliebteste Wohnform, nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern. Das hat zahlreiche Gründe. Angefangen in dem zunehmend ausgeprägten Wunsch nach Individualität in der Gestaltung des eigenen Gebäudes bis hin zu finanziellen Motiven wie eine sichere „Kapitalanlage“ oder Altersversorgung. Selbst „ältere“ Bauherren fragen diese Wohnform nach.

Allerdings führt die Diskussion um die zunehmende Flächeninanspruchnahme in den Städten des Landes dazu, dass die Bauleitplanung in diese Richtung stärker ausgerichtet wird, um z. B. durch Verdichtung vorhandene Baulandpotenziale effektiver zu nutzen. Auch die Flächen, die durch die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH entwickelt werden, verfügen zunehmend über Angebote für Doppel- und Reihenhäuser sowie mehrgeschossige Gebäude und betreute Wohnformen oder andere Infrastruktureinrichtungen. Das klassische „Einfamilienhaus“ bleibt jedoch die begehrteste Wohnform und ist „Domäne“ der ländlichen Lagen und Kleinstädte. Massive planungsrechtliche Einschränkungen sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht zu erwarten, es können aber verstärkte Interessenskonflikte in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme im Rahmen der Planerstellung auftreten.

Die Eigentumsquote an Wohnimmobilien liegt in den ostdeutschen Bundesländern weiter unter dem deutschen Durchschnitt, eine Annäherung ist zu erwarten.

Der Anstieg des Lebensalters und die damit verbundene Zunahme von Ein-Personen-Haushalten könnte sich langfristig dämpfend auf die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken auswirken. Dafür werden Flächen für betreute Wohnformen und altersgerechtes Wohnen benötigt.

Laut Analysen ist auf absehbare Zeit nicht mit erheblichen Zinssteigerungen zu rechnen, sodass hier nur ein geringes Risiko eines Nachfragerückganges besteht.

Der Anstieg der Planungs- und Baukosten setzt sich fort. Die temporäre Reduzierung der Umsatzsteuer konnte hier erwartungsgemäß keine Effekte erzeugen. Die deutliche Kostensteigerung der Bau- und Planungsleistungen sowie Nebenkosten kompensieren zunehmend die günstige Finanzierungssituation der Kunden, da sich die Preise für erschlossene Grundstücke erhöhen. Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH trägt als Erschließungsträger ein erhöhtes Risiko bei der Kostensteigerung in der Projektentwicklung von Wohnbaulandflächen. Neben gestiegenen Baupreisen können zunehmend fehlende Kapazitäten in Planungsbüros und den Tiefbaugewerken zu Engpässen führen.

Die Flächenverfügbarkeit und die Bevorratung von Flächen zu angemessenen Preisen werden zunehmend zu einer Herausforderung, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer ebenfalls stetig steigen und der Markt von starken Konkurrenzsituationen geprägt wird.

Ein weiteres seit Jahren ansteigendes Risiko ist die Kostensteigerung bei der Projektentwicklung durch erhöhte Anforderungen durch behördliche Auflagen. Trotz Überlegungen zur Entbürokratisierung steigen die Auflagen kontinuierlich und führen dazu, dass die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung aufwändig und zeitintensiv geworden ist und ebenfalls den Grundstückspreis erhöht.

### **2.2. Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen**

Von den ehemals 23 Städten und Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns in den Städtebauförderungsprogrammen, die von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH betreut wurden, werden derzeit noch 17 Gesamtmaßnahmen „aktiv“ begleitet. Diese Gesamtmaßnahmen verfügen noch über Investitionsmittel oder werden weiterhin mit Fördermitteln ausgestattet.

Es ist damit zu rechnen, dass in den folgenden Jahren weitere Verfahren beendet werden.

So werden auch im Jahr 2021 weitere Gesamtmaßnahmen abschließend abgerechnet. Das führt dazu, dass sich der Schwerpunkt der Tätigkeit der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auf Verwendungsnachweisführung und Schlussabrechnung konzentriert. Durch die erhöhte Anzahl von schlussabgerechneten Gesamtmaßnahmen wird erkennbar, ob die Fördermittelgeber Ansprüche gegenüber Kommunen und Sanierungsträgern wegen nicht zweckgerechtem Mitteleinsatz erheben. Mit jeder abgerechneten Maßnahme reduziert sich das Haftungsrisiko für die Gesellschaft. Für diese Zwecke wurden u. a. Rückstellungen gebildet und es besteht ein Versicherungsschutz.

In den noch mit Fördermitteln ausgestatteten Gesamtmaßnahmen setzt sich die Konzentration auf die Umsetzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie zum Beispiel Bildungseinrichtungen, fort. Das bedeutet weniger Einzelmaßnahmen als in den vergangenen Jahren, die dafür kostenintensiver und komplexer angelegt sind. Die Personalkapazitäten sind darauf hin ausgerichtet worden.

Ein Risikofaktor besteht in der Haushaltssituation einiger Kommunen. Es besteht die Gefahr, dass bei angespannter Haushaltssituation nicht alle Kommunen in der Lage sind, die bereits bewilligten Mittel zu komplementieren oder nicht förderfähige Leistungen zu finanzieren. Das könnte einen Rückzug auf gemeindliche Pflichtaufgaben bedeuten.

Die Förderfähigkeit ist darüber hinaus reglementiert. Nicht in allen Förderprogrammen ist zum Beispiel eine Trägerleistung oder die Projektsteuerung als zuwendungsfähige Ausgabe anerkannt.

Es ist zu erwarten, dass die Trägerleistungen für neue Sanierungsgebiete europaweit ausgeschrieben werden, sodass mit einer großen Konkurrenzsituation zu rechnen ist.

Bei den kommunalen Dienstleistungen steht die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ebenfalls im Wettbewerb zu anderen Anbietern im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Auch bei diesen weiteren Dienstleistungen, wie konzeptionelle Entwicklung, Monitoring etc., ist die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH von öffentlichen Haushalten abhängig.

### 3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Ausbruch der Pandemie zu Beginn des Jahres führte zur Betrachtung von vielfältigen Szenarien und daraus resultierenden Aussagen, die für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft postuliert wurden. Vom Einbruch der Gesamtbranche mit massiven Preiseinbrüchen bis hin zu einem neuen qualitativen Schub in der Planung von Wohnungen und einer „Renaissance“ des ländlichen Wohnens schlug das Pendel kräftig in unterschiedlichste Richtungen aus. Letztlich hat sich die Situation nach einer begründeten Phase der Aufregung beruhigt, stabilisiert und knüpft wieder an die Fragestellungen an, die bereits vor der Pandemie im Kontext der „Wohnungsfrage“ von Bedeutung waren. Die Themen „bezahlbares Wohnen“, Flächeninanspruchnahme, Segregation, aber auch der Themenkomplex Digitalisierung und Mobilität und damit die Zukunftsperspektive der ländlichen Räume bestimmen weiterhin den öffentlichen Diskurs vor dem Hintergrund eines dynamischen Immobilienmarktes.

Dabei wird Mecklenburg-Vorpommern weiterhin durch einen disparaten Immobilienmarkt bestimmt. Nicht überall besteht ein kontinuierlicher Nachfragedruck im Land und damit verbundene steigende Miet- und Immobilienpreise.

Das allgemeine pandemiebedingte zurückhaltende Konsumverhalten der Deutschen, stark geprägt von Unsicherheit, wirkt sich tatsächlich weniger auf den Immobilienmarkt Mecklenburg-Vorpommerns aus als angenommen.

Hier können die Folgen der Pandemie möglicherweise sogar als Beschleuniger wirken.

Eine Folge des Lockdowns mit den damit verbundenen Ausgangsbeschränkungen ist die höhere Bedeutung, die dem Wohnen und dem Wohnumfeld von großen Teilen der Bevölkerung beigemessen wird. Die Qualität einer Wohnung und einer privaten Frei- oder Gartenfläche hat für Mieter oder Käufer von Immobilien in Zeiten der Beschränkung auf einen geringen Aktionsradius einen ganz neuen Stellenwert erhalten. Da das Erreichen dieser angestrebten Qualität in den teuren Innenstadtlagen der Metropolen und Großstädte häufig nicht realisierbar ist, entstehen Ausweichbewegungen in ländliche Räume. Mecklenburg-Vorpommern ist hier für viele Menschen besonders interessant, weil ein attraktiver Naturraum, nicht nur mit der Ostsee-Küstenlage in Kombination mit, im Verhältnis zu anderen Regionen, noch günstigen Immobilienpreisen eine reizvolle Investitionsvariante darstellt.

Die hohen landschaftlichen Reize führen zu einem weiteren Effekt. Es ist davon auszugehen, dass die veränderten Reisegewohnheiten auch in der Post-Corona-Zeit anhalten werden und die Menschen vermehrt den Urlaub in näher gelegenen Regionen verbringen als bisher. Das führt zu einer weiteren verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen in derartigen Destinationen.

Und nicht zuletzt kann die Möglichkeit, verstärkt im Homeoffice zu arbeiten, die sich auch nach der Pandemie fortsetzen wird, den Immobilienmarkt beeinflussen. Eine überwiegende arbeitsplatzunabhängige Tätigkeit lässt andere Spielräume für die Wohnortsuche zu als bisher. Auch hier können die bisher von einigen Nachfragegruppen „geschmähten“, aber attraktiven und günstigeren ländlichen Räume punkten. Voraussetzung ist allerdings der Ausbau der dafür notwendigen Infrastruktur.

Dieser bereits vor der Pandemie eingesetzte Trend hat dazu geführt, dass sich das Nachfragepotenzial nach geeigneten Flächen nicht mehr auf die großen Städte und Küstenregionen beschränkt.

Die nur kurzzeitig für wenige Wochen „abgekühlte“ Investitionsbereitschaft, vorhandenes Kapital und günstige Finanzierungsmöglichkeiten führen in Teilsegmenten weiterhin zu Preissteigerungen und verknappten Angeboten.

Davon profitieren nun seit einiger Zeit die gut erschlossenen Regionen und Kleinstädte, die im Einzugsbereich (Speckgürtel) größerer Städte und Tourismusregionen liegen. Hier ist die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH traditionell bevorzugter Partner der Kommunen.

Da sich die Lebensstile seit einigen Jahren weiter ausdifferenzieren, werden unterschiedliche Immobilienformen nachgefragt. Dominierend bleibt allerdings, gerade in ländlich oder kleinstädtisch geprägten Lagen, die Nachfrage nach dem freistehenden Eigenheim. Der Trend in Deutschland zum Erwerb von Eigenheimgrundstücken ist seit Jahren ungebrochen. Gerade in den gut erschlossenen ländlichen Orten um die wachsenden Großstädte dominieren Einfamilienhäuser die Siedlungsentwicklung, da sich diese Bauweise in ihrer offenen Struktur und Maßstäblichkeit gut in die städtebauliche Struktur einfügt und sowohl für die Nachverdichtung geeignet ist als auch für die klassische Siedlungsentwicklung im Ort. Aus Sicht der Bauherren kommen die Motive der Eigentumsbildung, Altersvorsorge und „Selbstverwirklichung“ hinzu.

In diesen Kommunen wird es auch zukünftig möglich sein, bezahlbare Wohngrundstücke zu entwickeln und so Alternativen zu den angespannten Teilmärkten in Mecklenburg-Vorpommern anzubieten.

Aber auch in den großen Städten des Landes bleibt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ein wichtiger Akteur in der Flächen- und Stadtteilentwicklung. Insbesondere bei Entwicklungsprojekten, für die nicht alle Marktteilnehmer im Land als Erschließungsträger geeignet sind, da besondere Fachkunde und finanzielle sowie personelle Ressourcen vorhanden sein müssen. So bleibt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH für die Städte und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern der bevorzugte Partner in der Baulandentwicklung. Durch die partnerschaftliche, seriöse und nicht nur auf Renditeaspekte ausgerichtete Projektentwicklung der Gesellschaft werden uns auch zukünftig ausreichend Flächen angeboten werden. Darüber hinaus erhalten wir zahlreiche Grundstückskaufangebote von privater Seite, zum Beispiel für bereits gewerblich oder landwirtschaftlich vorgenutzte Flächen.

Die Bauwirtschaft und der Planungssektor profitieren im Bereich Tiefbau und der Gebäudeerstellung erheblich von den Aktivitäten der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Im Zusammenhang mit den Folgen der Pandemie auf die Situation der Innenstädte wird immer wieder die Städtebauförderung als ein wichtiges Instrument zur Bewältigung der bevorstehenden Herausforderungen genannt.

Die Städtebauförderung ist im Jahr 2020 neu ausgerichtet worden und als Daueraufgabe auf Bundesebene unbestritten. Es sind keine Anzeichen erkennbar, dass das derzeitige Niveau des Finanzvolumens infrage gestellt werden könnte.

Weiterhin werden in Mecklenburg-Vorpommern für Bildungsbauten wie Schulen, Kitas, Sportanlagen usw. erhebliche Mittel bereitgestellt. Hier wird sich das Land Mecklenburg-Vorpommern auch zukünftig engagieren. Die Förderung vieler kleinteiliger privater Maßnahmen ist dagegen weiter rückläufig. So reduziert sich im Fördermittelmanagement dieser Aufgabenbereich zugunsten stärker nachgefragter Dienstleistungen im Bereich von Fördermittelmanagement und Projektsteuerungsaufgaben. Es ist davon auszugehen, dass im Land Mecklenburg-Vorpommern neue Gesamtmaßnahmen ausgeschrieben werden. Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird sich für die Betreuung neuer Gesamtmaßnahmen als Sanierungsträgerin und Beauftragte für den Stadtumbau bewerben.

Das Fördermittelmanagement für Mittel aus weiteren Programmen wie EU-Strukturfonds oder anderen nationalen Förderkulissen wird ein wichtiger Aufgabenschwerpunkt bleiben, da insbesondere kommunale Aufgabenträger hier auch weiterhin Unterstützung benötigen. Die gesammelten Erfahrungen in diesem Bereich und das Know-how der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH sind für Gemeinden und Kommunen auch zukünftig von Bedeutung. Die komplexen Vorgänge zur Fördermittelakquisition, die Durchführung der Maßnahmen und die Erstellung der Verwendungsnachweise stellen auch in den kommenden Jahren eine nachgefragte Dienstleistung der Gesellschaft dar. Hoch bleibt auch die Nachfrage nach Leistungen im Fördermittelmanagement und die Projektsteuerung unterschiedlichster Bauvorhaben von öffentlichen und privaten Bauherren auch außerhalb von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

Es wird das Ziel angestrebt, die Planungsansätze des Wirtschaftsplanes 2021 für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfolgreich zu realisieren.

Schwerin, 31.03.2021



Volker Bruns



Robert Erdmann

# BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>5.253,19</b>	<b>5.761,45</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.633.294,51	4.945.786,97
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.606,57	70.987,61
	<b>4.699.901,08</b>	<b>5.016.774,58</b>
	<b>4.705.154,27</b>	<b>5.022.536,03</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	14.056.459,14	10.758.493,15
2. Bauvorbereitungskosten	758.456,69	577.104,47
3. Unfertige Leistungen	41.200,00	26.528,92
4. Geleistete Anzahlungen	110.350,00	110.350,00
	<b>14.966.465,83</b>	<b>11.472.476,54</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.382.019,16	649.113,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.406,34	17.159,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände – davon aus Steuern: 94.887,26 EUR (Vorjahr: 50.389,33 EUR)	271.370,46	353.798,68
	<b>2.681.795,96</b>	<b>1.020.070,91</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>16.347.539,51</b>	<b>20.609.960,02</b>
	<b>33.995.801,30</b>	<b>33.102.507,47</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>51.504,02</b>	<b>44.694,03</b>
	<b>38.752.459,59</b>	<b>38.169.737,53</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>	<b>9.043.432,02</b>	<b>9.119.782,80</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
II. Kapitalrücklage	6.003.577,33	6.003.577,33
III. Andere Gewinnrücklagen	19.798.369,25	16.862.026,39
IV. Jahresüberschuss	1.703.698,58	2.936.342,86
	<b>28.016.937,04</b>	<b>26.313.238,46</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	560.116,45	642.328,45
2. Sonstige Rückstellungen	8.059.584,30	9.056.502,29
	<b>8.619.700,75</b>	<b>9.698.830,74</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.739,97	2.539,13
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	561.978,08	427.609,62
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – davon gegenüber Gesellschaftern: 1.265.915,97 EUR (Vorjahr: 903.235,71 EUR)	1.517.050,33	1.724.651,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 28.850,00 EUR (Vorjahr: 16,21 EUR) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: 1.307,47 EUR)	29.647,49	2.164,69
	<b>2.115.415,87</b>	<b>2.156.964,70</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>405,93</b>	<b>703,63</b>
	<b>38.752.459,59</b>	<b>38.169.737,53</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>9.043.432,02</b>	<b>9.119.782,80</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	13.703.821,01	23.283.200,42
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen	3.493.989,29	-3.600.454,80
3. Sonstige betriebliche Erträge	27.633,90	124.315,74
<b>4. Betriebsleistung</b>	<b>17.225.444,20</b>	<b>19.807.061,36</b>
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken	-3.629.143,69	-3.798.948,29
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.177.021,48	-7.743.713,69
	<b>-10.806.165,17</b>	<b>-11.542.661,98</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.785.008,75	-1.746.515,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 60.034,80 EUR (Vorjahr: 57.812,92 EUR)	-378.447,45	-377.267,30
	<b>-2.163.456,20</b>	<b>-2.123.783,14</b>
7. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>-336.657,87</b>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>-1.407.715,41</b>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 EUR (Vorjahr: 10.424,06 EUR)	19.509,00	<b>14.088,58</b>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: 0,00 EUR (Vorjahr: 5.565,00 EUR) – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 34.943,07 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	-77.796,33	<b>-38.844,32</b>
<b>11. Finanzergebnis</b>	<b>-58.287,33</b>	<b>-24.755,74</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>-720.564,38</b>	<b>-1.440.893,94</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.732.597,84</b>	<b>2.981.338,54</b>
14. Sonstige Steuern	<b>-28.899,26</b>	<b>-44.995,68</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.703.698,58</b>	<b>2.936.342,86</b>

# ANHANG

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

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat ihren Sitz in Schwerin und ist in das Handelsregister B des Amtsgerichtes Schwerin unter der Nummer 3542 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ist entsprechend § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags in Anlehnung an § 65 Abs. 1 Nr. 4 LHO M-V nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt worden.

Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Zusätzliche Angaben nach § 264 Abs. 2 Satz 2 HGB sind insoweit nicht erforderlich.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Dem Gliederungsschemata der §§ 266 und 275 HGB wurde entsprochen, wobei dem besonderen Unternehmensgegenstand der Gesellschaft Rechnung tragend die Bezeichnung des Bilanzpostens „Vorräte“ in „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ gemäß § 265 HGB geändert wurde. Dementsprechend wird in der Gewinn- und Verlustrechnung die Position „Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen“ ausgewiesen. Die Untergliederung der Position „Materialaufwand“ wurde ebenfalls den Verhältnissen der Gesellschaft angepasst.

Erforderliche Davon-Vermerke wurden statt in der Bilanz oder der Gewinn- und Verlustrechnung weitgehend im Anhang vermerkt.

Gesellschafter der LGE sind die Landgesellschaft M-V mit beschränkter Haftung (LGMV; 94,0 %) und das Land Mecklenburg-Vorpommern (6,0 %), wobei die LGMV die Anteile treuhänderisch für das Land Mecklenburg-Vorpommern verwaltet. Dementsprechend werden die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern (ohne nachgelagerte Einrichtungen und Unternehmen) als gegenüber dem Gesellschafter und die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der LGMV und den weiteren Gesellschaften des Unternehmensverbundes als gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800 EUR werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe abgeschrieben.

Für ein im Anlagevermögen bilanziertes Grundstück in Rostock-Warnemünde hat das Land Mecklenburg-Vorpommern die Gesellschaft von Bewirtschaftungs- und Verwertungsverlusten durch Erklärung freigestellt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Herstellungskosten einschließlich angemessener Gemeinkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht berücksichtigt. Dabei wurde das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter wurden, soweit Aufrechenbarkeit gegeben war, saldiert.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den übrigen verbundenen Unternehmen werden unsaldiert in der Bilanz ausgewiesen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert bewertet.

Vom Wahlrecht der Aktivierung der latenten Steuern nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die mittel- und langfristigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

In den aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben und Einnahmen enthalten, soweit sie einen Aufwand bzw. Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

### 3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens geht aus dem als Anlage 1 zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel hervor.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus der Sanierungsträgerschaft und aus der Abrechnung von Baulandentwicklungsvorhaben im Auftragsgeschäft in Höhe von 1.950.680 EUR (Vorjahr 522.839 EUR), aus Grundstücksverkäufen im Eigengeschäft in Höhe von 337.313 EUR (Vorjahr 38.931 EUR) sowie aus Gemeindeentwicklungsvorhaben im Treuhandgeschäft in Höhe von 94.026 EUR (Vorjahr 87.343 EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben mit 320.016,91 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der Gesellschaft zum Bilanzstichtag beträgt 511.291,88 EUR. Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Die sonstigen Rückstellungen (8.059.584 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließungskosten	7.576.063 EUR
Mehrerlösabführung	306.000 EUR
Archivierungskosten	64.000 EUR
Urlaub/Überstunden/Jubiläen	48.915 EUR
Risiken aus der Städtebauförderung	33.898 EUR
Jahresabschlusskosten	20.755 EUR
Altlastensanierung	9.953 EUR

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem folgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

	< 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	6.739,97 (2.539,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	6.739,97 (2.539,13)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	561.978,08 (427.609,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	561.978,08 (427.609,62)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen				
– LGMV (Vorjahr)	251.134,36 (821.415,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	251.134,36 (821.415,55)
– Land M-V (Vorjahr)	0,00 (0,00)	1.265.915,97 (903.235,71)	0,00 (0,00)	1.265.915,97 (903.235,71)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	29.647,49 (2.164,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	29.647,49 (2.164,69)
(Vorjahr)	<b>849.499,90</b> (1.253.728,99)	<b>1.265.915,97</b> (903.235,71)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>2.115.415,87</b> (2.156.964,70)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen insbesondere Verpflichtungen aus dem Ankauf und der Erschließung von Grundstücken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der LGMV und entfallen auf die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Unternehmensverbund.

Die gemäß § 285 Nr. 29 HGB auszuweisenden latenten Steuern zum 31.12.2020 stellen sich wie folgt dar:

Latente Steuern	resultierend aus der abweichenden Bewertung in HB und StB:	31.12.2020 EUR	31.12.2020 steuerliches Mehr-/Minder- vermögen EUR	31.12.2019 EUR	Steuer- satz %
Aktive latente Steuern	Sonstige Rückstellungen:				
	– Erschließungskosten	133.445	421.099	170.988	31,6898
	– Altlastensanierung	147	463	343	31,6898
	– Jubiläumsverpflichtungen	630	1.998	554	31,6898
	<b>Summe Aktive latente Steuern</b>	<b>134.222</b>		<b>171.885</b>	
Passive latente Steuern		0		0	
	<b>Summe latente Steuern</b>	<b>134.222</b>		<b>171.885</b>	

#### Bilanzvermerke

Bei dem unter der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen (9.043.432,02 EUR) handelt es sich um treuhänderisch gehaltene Bankguthaben aus:

	EUR
der Sanierungs- und Entwicklungsträgerschaft gemäß §§ 158,167 BauGB	8.734.981,73
der Wohnbaulandentwicklung in Güstrow, Wallensteinstraße	201.117,20
der Entwicklung eines Ferienhausgebietes in Rosenhagen	95.259,48
der Entwicklung des Gewerbegebietes in Schönberg	11.812,21
der Wohnbaulandentwicklung in Kühlungsborn	261,40

Dem Treuhandvermögen stehen entsprechende Auszahlungs- und Übertragungsverpflichtungen (Treuhandverpflichtungen) gegenüber.

#### 4. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse betreffen:

	2020 EUR	2019 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	11.000.042,92	20.409.052,11
Erlöse aus der Sanierungsträgerschaft	1.499.726,73	1.528.734,22
Erlöse aus Verpachtung	709.116,70	706.964,10
Erlöse aus Geschäftsbesorgung für Dritte	286.668,83	481.196,69
Sonstige Umsatzerlöse	208.265,83	157.253,30
	<b>13.703.821,01</b>	<b>23.283.200,42</b>

Die Bestandsveränderungen umfassen die Veränderung des Bestandes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.479.318,21 EUR und Bestandsveränderungen im Treuhand- und Auftragsgeschäft in Höhe von 14.671,08 EUR. In der Bestandsveränderung ist ein periodenfremder Anteil von 0 EUR (Vorjahr: 87 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen eine Weiterberechnung von Rechtsanwaltstätigkeiten an die Stadt Parchim (11.498 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Erschließungsleistungen in Höhe von 10.000 EUR (Vorjahr: 106 TEUR) und periodenfremde Erträge in Höhe von 5.093 EUR (Vorjahr: 14 TEUR).

Die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken beinhalten insbesondere die Kaufpreise der erworbenen Grundstücke einschließlich vertraglicher Mehrerlösabführungen sowie Anschaffungsnebenkosten.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten Aufwendungen für die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Periodenfremde Aufwendungen	370	421
Management- und Verwaltungsleistungen	459	404
Mietaufwand einschließlich Nebenkosten	126	141
Kfz-Kosten	85	88
Prüfungs- und Beratungskosten	35	30
Bankgebühren	19	23
Beiträge und Spenden	20	21

Die periodenfremden Aufwendungen enthalten in Höhe von 362.680 EUR Aufwendungen zur Neutralisation der Erlöse aus der Bewirtschaftung eines Objektes in Rostock-Warnemünde entsprechend der Freistellungserklärung des Landes M-V.

Unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 0 EUR (Vorjahr: 10 EUR) und Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 34.943 EUR (Vorjahr: 0 EUR) ausgewiesen.

#### 5. SONSTIGE ANGABEN

##### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen aus:

- Treuhandforderungen und Treuhandverbindlichkeiten, die unter den Bilanzvermerken dargestellt sind

Ein Risiko der Inanspruchnahme besteht in Höhe von 0 %.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. d. § 285 Nr. 3a HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus den folgenden Aufwendungen:

Bestellobligo aus vergebenen Erschließungsarbeiten:	7.523.325 EUR
Vertragserfüllungsbürgschaft für Ansprüche aus dem Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Wismar zur Erschließung des Wohngebietes Seebad Wendorf:	2.500.000 EUR

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus noch nicht realisierten Flächenankäufen und vertraglichen Mehrerlösklauseln.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen, welche über betriebsgewöhnliche kurzfristige Miet- und Leasingverpflichtungen hinausgehen, bestehen nicht.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020:

- Ina-Maria Ulbrich (Vorsitzende), Staatssekretärin im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Anke Niedergesäß (stellvertretende Vorsitzende), Abteilungsleiterin im Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern
- Beate Görke, Referatsleiterin im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Ute Piper, Referatsleiterin im Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- Arp Fittschen, Referent beim Städte- und Gemeindetag Mecklenburg- Vorpommern e.V.
- Ulrich Kempf, Vorstandsmitglied der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (bis 23.09.2020)
- Björn Mauch, Vorstandsmitglied der Sparkasse Schwerin (ab 24.09.2020)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 keine Vergütungen.

### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020:

Robert Erdmann, Schwerin, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Volker Bruns, Schwerin, Diplomagraringenieur

Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Leezen

### Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge eines Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr 2020 134.132,76 EUR. Ein zweiter Geschäftsführer wird von der LGMV gestellt.

### Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung sowie Haftungsverhältnisse zugunsten von Mitgliedern der Geschäftsführung

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden weder Vorschüsse noch Kredite gewährt. Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bestanden in folgendem Umfang:

- mit der LGMV im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages aus dem Verkauf von Dienstleistungen in Höhe von 54.728 EUR und aus dem Einkauf von Dienstleistungen in Höhe von 727.785 EUR.
- mit dem Land M-V aus der Abrechnung des Gewinnausgleichs für die Gewerbefläche in Rostock-Warnemünde in Höhe von 10.173 EUR und aus der Abrechnung des Gewinnausgleichs für die Halle in Höhe von 352.508 EUR.

### Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 30 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer; Vorjahr: 30 Arbeitnehmer).

### Leistungen an den Abschlussprüfer

Für Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden für das Geschäftsjahr 14.500 EUR in die Rückstellungen eingestellt.

### Konzernverhältnisse

Am Stammkapital der LGE sind folgende Gesellschafter beteiligt:

	Höhe der Beteiligung	
LGMV	480.614 EUR	94,00 %
Land Mecklenburg-Vorpommern	30.678 EUR	6,00 %

Die LGMV verwaltet die Anteile treuhänderisch für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 1.703.698,58 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

### Nachtragsbericht

Für die Gesellschaft sind keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen.

Schwerin, 31.03.2021

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH



Volker Bruns



Robert Erdmann

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte	
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.839,51	2.278,54	0,00	16.118,05	8.078,06	2.786,80	0,00	10.864,86	5.253,19
<b>Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.038.215,72	0,00	0,00	10.038.215,72	5.092.428,75	312.492,46	0,00	5.404.921,21	4.633.294,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.292.023,20	0,00	0,00	1.292.023,20	1.292.023,20	0,00	0,00	1.292.023,20	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.322,46	16.997,57	3.773,14	210.546,89	126.334,85	21.378,61	3.773,14	143.940,32	66.606,57
	<b>11.527.561,38</b>	<b>16.997,57</b>	<b>3.773,14</b>	<b>11.540.785,81</b>	<b>6.510.786,80</b>	<b>333.871,07</b>	<b>3.773,14</b>	<b>6.840.884,73</b>	<b>4.699.901,08</b>
	<b>11.541.400,89</b>	<b>19.276,11</b>	<b>3.773,14</b>	<b>11.556.903,86</b>	<b>6.518.864,86</b>	<b>336.657,87</b>	<b>3.773,14</b>	<b>6.851.749,59</b>	<b>5.022.536,03</b>



# Übersicht

über den Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31. Dezember 2020

Anlage 2 zum Anhang

Flächenstatistik				Flächenstatistik		
	Brutto- fläche in m²	Netto- fläche in m²		verkaufte Fläche 31.12.2020 (kumuliert) in m²	Flächenbestand 31.12.2020 in m²	Flächenbestand 31.12.2019 in m²
<b>Projekte mit Erschließung und Verkauf von Bauland</b>						
113	Bad Kleinen	163.314,00	163.314,00	163.314,00	0,00	9.874,00
137	Bergen/OT Tilzow	47.189,00	28.862,00	27.511,00	1.351,00	1.351,00
168	Putbus Lauterbacher Siedlung	27.655,70	27.655,70	27.655,70	0,00	864,00
178	Schwerin Waisengärten	95.010,00	53.203,88	53.203,88	0,00	1.187,00
201	Rosenhagen	62.037,00	43.161,84	42.983,79	178,05	178,05
215	Seebad Wendorf Wohngebiet	137.972,00	101.988,00	101.988,00	0,00	7.547,50
217	Kalkhorst „Ortsmitte“ B-Plan 5.2	13.334,00	13.334,00	11.254,00	2.080,00	7.040,00
220	Schwerin – Friedrichsthal	126.137,00	126.137,00	126.137,00	0,00	18.523,00
221	Schwerin Hafen II. – Möwenburgstraße	10.930,00	10.930,00	10.930,00	0,00	10.930,00
231	Klütz, B-Plan 28 Wohngebiet „Am Lindenring“	32.634,00	28.038,00	26.143,00	1.895,00	15.372,40
234	Schwaan West – III. BA	33.362,00	32.449,00	16.339,00	16.110,00	32.449,00
242	Barth B-Plan 41 – Lerchenweg	12.597,00	11.717,00	6.643,00	5.074,00	0,00
244	Garz	20.321,00	16.759,00	7.716,00	9.043,00	15.395,00
<b>Projekte in der Erschließung; Verkauf von Bauland hat noch nicht begonnen</b>						
236	Klausdorf Dorfmitte	25.453,00	22.001,00	0,00	22.001,00	22.001,00
248	Wohlenberg – Ferienhausgebiet Ostseeblick	102.174,00	102.174,00	0,00	102.174,00	0,00
<b>Projekte mit erfolgtem Flächenankauf, die Erschließung wird vorbereitet</b>						
142	Grimmen 1.7.	23.960,00	23.960,00	*	23.960,00	23.960,00
172	Wolgast Am Fischmarkt	6.922,00	6.035,00		6.035,00	6.035,00
179	Wismar Gewerbegebiet Kritzowburg	142.116,00	113.857,00		113.857,00	113.859,00
218	Rerik Ost Ferienhausgebiet II. BA	34.639,00	34.639,00	*	34.639,00	33.077,00
229	Stralsund Wohngebiet Prohner Straße B-Plan Nr. 50	26.618,00	26.618,00	*	26.618,00	26.618,00
240	Röbel – Kirchenholz III/B-Plan „An de Wisch“ (Ehemalige MTS)	5.829,00	5.829,00	*	5.829,00	0,00
241	Röbel – Kirchenholz IV	38.557,00	38.557,00	*	38.557,00	0,00
252	Sanitz – Wohngebiet südlich „Groß Lüsewitzer Weges“	24.330,00	24.330,00	*	24.330,00	24.330,00
270	Bergen/OT Tilzow	48.629,00	37.337,00		37.337,00	35.491,00
*Bruttofläche = Nettofläche						
		<b>1.261.719,70</b>	<b>1.092.886,42</b>			
				<b>621.818,37</b>	<b>471.068,05</b>	<b>406.081,95</b>



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn

vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Schwerin, 30. April 2021

BRB Revision und Beratung oHG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft –  
Steuerberatungsgesellschaft



G. Matlok  
Wirtschaftsprüfer

M. Klattenberg  
Wirtschaftsprüfer

## Impressum

### Herausgeber

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH  
Bertha-von-Suttner-Straße 5  
19061 Schwerin  
T 0385 3031-750  
F 0385 3031-751  
lge-mv.de

### Redaktion

Stefanie Daug, daug.dialog  
daug-dialog.de  
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

### Konzept

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

### Gestaltung

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

### Abbildungsnachweis

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

### Druck

Druckerei Weidner GmbH  
druckerei-weidner.de

**LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH**

Bertha-von-Suttner-Straße 5

19061 Schwerin

T 0385 3031-750

[info@lge-mv.de](mailto:info@lge-mv.de)

**Büro Rostock**

Biestower Damm 10a

18059 Rostock

T 0381 49143-0

[info@lge-mv.de](mailto:info@lge-mv.de)

**[lge-mv.de](http://lge-mv.de)**