

ZUKUNTSORIENTIERT UND VERANTWORTUNGSVOLL


GESCHÄFTSBERICHT 2019



ZUKUNFT GESTALTEN!

INHALT

Zukunft gestalten!

- 02 Profil und Tätigkeitsgebiete

- 06 Wohngebiet „Am Lindenring“
in der Stadt Klütz, Flächen- und
Projektentwicklung

- 10 Usedomer See-Zentrum in der
Stadt Usedom, Stadterneuerung
und Fördermittelmanagement

Das Jahr 2019

- 14 Gesellschaft, Organe und Beteiligungen

- 16 Flächenentwicklung in Zahlen

- 19 Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

- 32 Bilanz

- 34 Gewinn- und Verlustrechnung

- 35 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

- 47 Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

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.



WIR GESTALTEN ZUKUNFT IN UNSEREN STÄDTEN UND GEMEINDEN

Seit fast 30 Jahren begeistern wir uns für das Leben in unseren Städten und Gemeinden. Wir unterstützen dabei, Städte weiter zu entwickeln, baukulturelles Erbe zu bewahren, neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen und den gesellschaftlichen Herausforderungen zu begegnen.

In diese Prozesse fließen die Ideen aller beteiligten Akteure und die Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern mit ein. Wir suchen den Dialog und pflegen eine Mitwirkungs- und Planungskultur mit vielfältigen Instrumenten und Formen der Beteiligung. An unseren Standorten in Schwerin und Rostock beschäftigen wir über 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit großem Engagement und Sachverstand realisieren sie zukunftsfähige Projekte in Stadt und Land.



FLÄCHEN- UND PROJEKTENTWICKLUNG

Zukunftsorientiert, professionell und im Dialog mit allen Beteiligten – so entwickeln und realisieren wir städtebauliche Projekte. Wir beleben Brachen und erschließen Flächen für attraktive Wohn- und Ferienhausstandorte sowie für Gewerbeansiedlungen. Außerdem übernehmen wir für Bauvorhaben das gesamte Fördermittelmanagement, die Projektsteuerung und Abrechnung.



KLIMAGERECHTE STADTENTWICKLUNG

Auf dem Weg zu einer klimafreundlichen Kommune begleiten wir diese mit nachhaltigen und umsetzbaren Klimaschutzkonzepten. Als energetische Sanierungsträgerin verfügen wir außerdem über die Erfahrung und Kompetenz, energieeffiziente Maßnahmen für Städte und Gemeinden zu koordinieren und zu verwirklichen.

STADTERNEUERUNG

Mit großem Engagement und Expertise gestalten wir den Wandel in unseren Städten mit. Als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin betreuen wir derzeit 20 städtebauliche Gesamtmaßnahmen mit zahlreichen Einzelprojekten. Wir sind konzeptionell tätig, steuern Projekte und leisten das Fördermittelmanagement in der Umsetzung und Abrechnung.



KONZEPTE UND GUTACHTEN

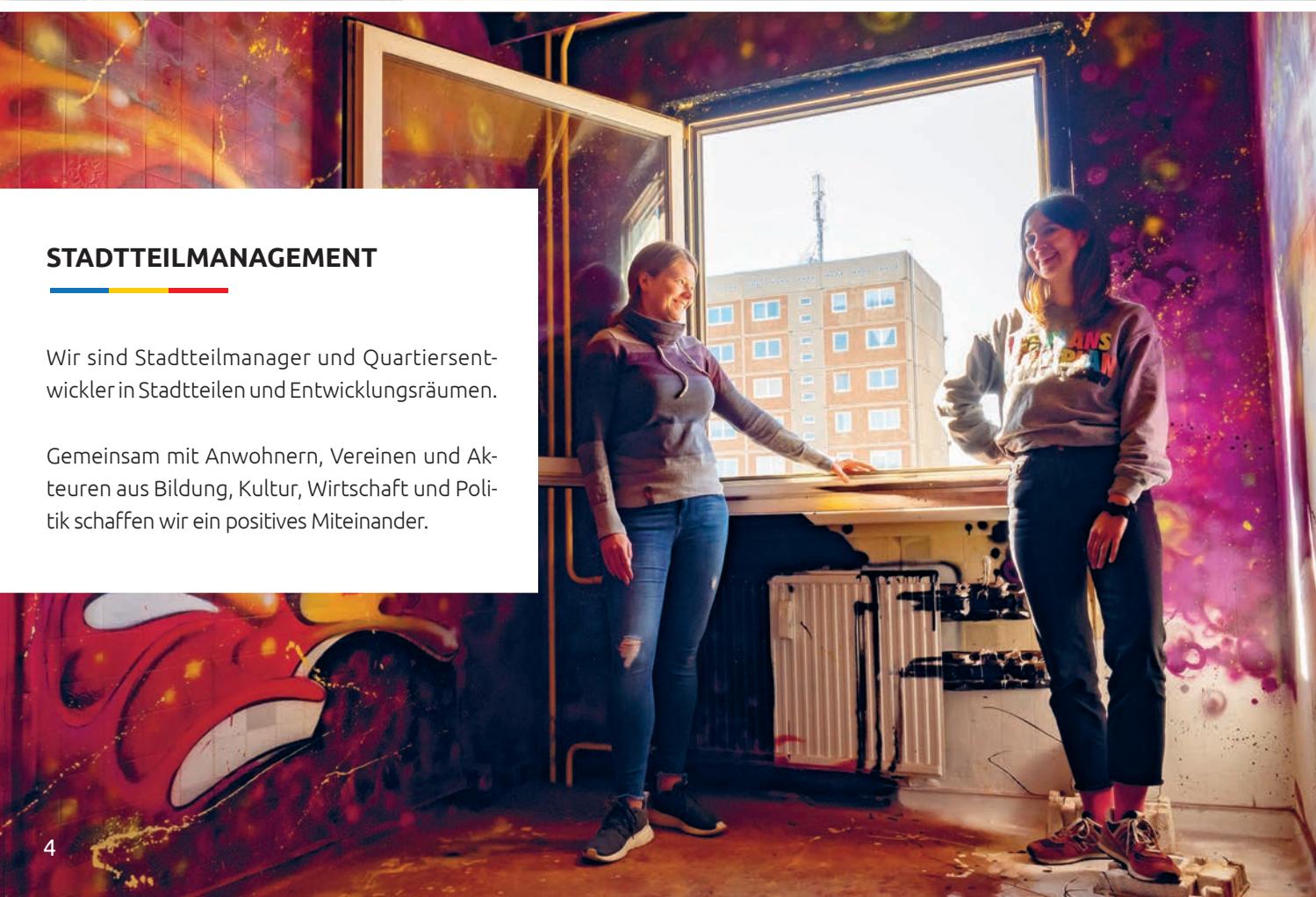
Wir erstellen umfassende Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte (ISEK) und begleitende Monitorings, die Planungsgrundlage für die künftigen städtebaulichen Umsetzungen sind. Außerdem erarbeiten wir Regionalkonzepte und überprüfen mit Studien und Standortanalysen die Machbarkeit von Vorhaben und entwickeln schlüssige Nutzungskonzeptionen für brachliegende Flächen.



STADTTEILMANAGEMENT

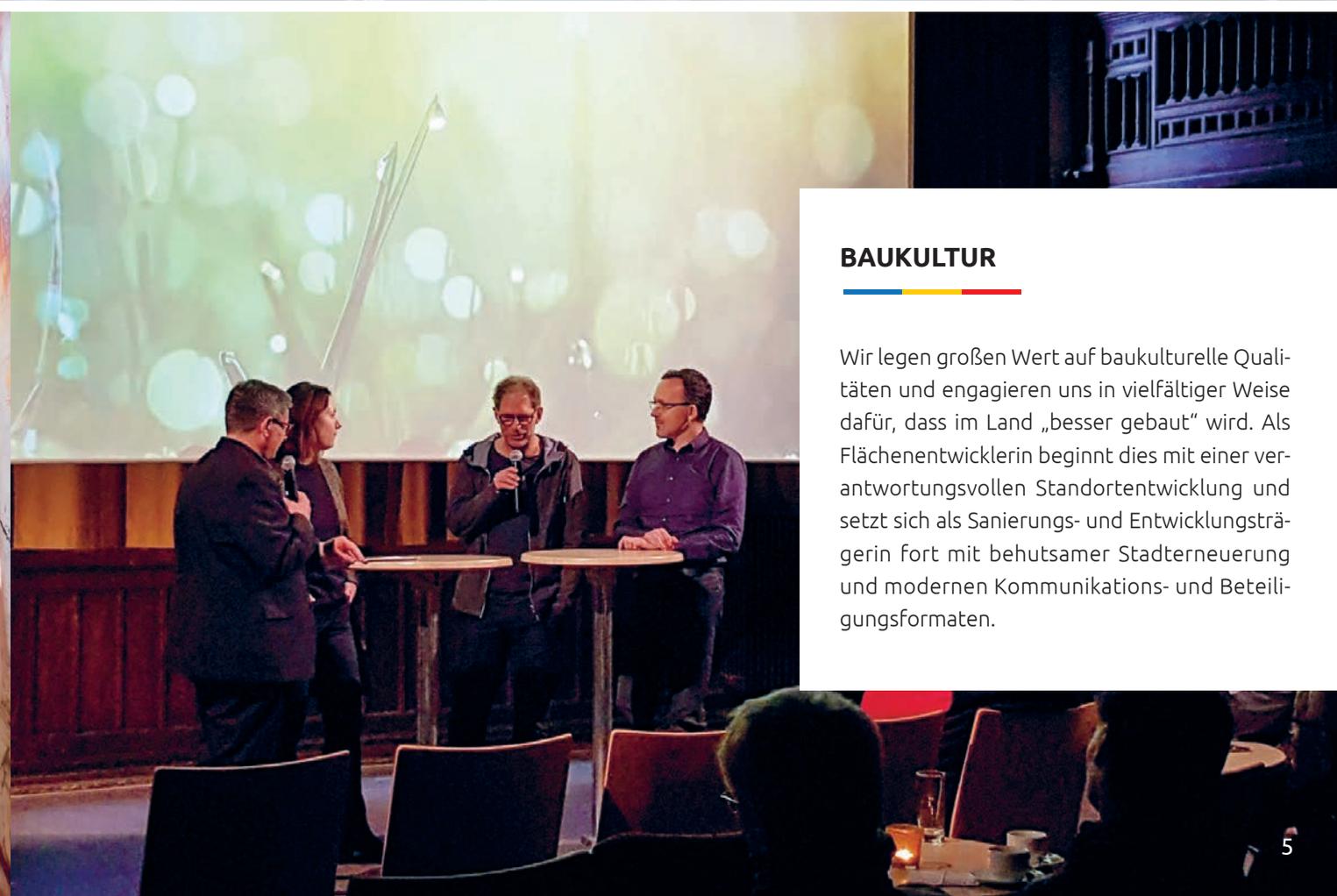
Wir sind Stadtteilmanager und Quartiersentwickler in Stadtteilen und Entwicklungsräumen.

Gemeinsam mit Anwohnern, Vereinen und Akteuren aus Bildung, Kultur, Wirtschaft und Politik schaffen wir ein positives Miteinander.



BAUKULTUR

Wir legen großen Wert auf baukulturelle Qualitäten und engagieren uns in vielfältiger Weise dafür, dass im Land „besser gebaut“ wird. Als Flächenentwicklerin beginnt dies mit einer verantwortungsvollen Standortentwicklung und setzt sich als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin fort mit behutsamer Stadterneuerung und modernen Kommunikations- und Beteiligungsformaten.





FLÄCHEN- UND
PROJEKTENTWICKLUNG

BAULAND
FÜR FAMILIEN IN EINER
TOURISMUSREGION



WOHNGEBIET „AM LINDENRING“ IN DER STADT KLÜTZ

Wie schaffen wir bezahlbares Bauland für Familien?

Diese Frage beschäftigt eine Stadt wie unsere, die sich mitten in der Ostseeküstenregion befindet, seit geraumer Zeit. Die Nachfrage nach Wohnraum, der erschwinglich ist, ist groß, zugleich explodieren aber die Grundstückspreise für Bauland an der Ostsee. Um dem zu begegnen, hat die Stadt Klütz gemeinsam mit der LGE, die uns schon seit vielen Jahren als Sanierungsträgerin kompetent zur Seite steht und viel Erfahrung als Flächenentwicklerin hat, das neue Wohngebiet „Am Lindenring“ entwickelt. Es ging vor allem darum, bezahlbare Flächen für Eigenheim-siedlungen für Familien zu schaffen, für Menschen, die hier aufgewachsen sind und in unserer Region arbeiten und leben wollen. Das ist uns gelungen. Natürlich war auch ein Aspekt, als Stadt moderat zu wachsen und neue Einwohner zu gewinnen.

Jürgen Mevius, Bürgermeister der Stadt Klütz

Wie sieht das zukünftige Leben im Wohngebiet aus?

Im Wohngebiet „Am Lindenring“ sind 36 familienfreundliche Grundstücke für Einfamilienhäuser entstanden. Das Interesse ist groß, viele Grundstücke sind bereits verkauft oder reserviert. Vor allem Familien mit Kindern haben den Wunsch, hier Eigentum zu schaffen. Viele Bauwillige kommen aus dem Klützer Winkel und aus Westmecklenburg, aber auch aus nahe liegenden Großstädten, um in die Heimat zurückzukehren. Außerdem gibt es Bauherren und Interessenten aus ganz Deutschland, die mit der Region schöne Erinnerungen verbinden, deren Familien hier leben oder die Ostseeküste als Erholungs-

region kennen und schätzen gelernt haben. Tatsächlich profitieren die neuen Bewohner von den Annehmlichkeiten, die eine Ferienregion mit sich bringt, haben zugleich aber in der Schlossstadt alles in der Nähe, was man für den familiären Alltag braucht.

Das Baugeschehen ist rege, bald wird Leben ins neue Wohngebiet einziehen. Auf den ca. 600 bis 700 m² großen Grundstücken dürfen anderthalb- oder zweigeschossige Einzelhäuser gebaut werden, welche die Bauherren weitestgehend nach eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten können. Komplett fertiggestellt sind die Erschließungsanlagen, inklusive Versorgungsanschlüsse für die Grundstücke, Straßen, Geh- und Radwege, zwei Regenrückhaltebecken und die Straßenbeleuchtung mit modernen Beleuchtungskörpern. Auch haben wir eine farbenprächtige Blühwiese mit Insektenhotel angelegt.

Uwe Klötzer, Projektleiter LGE

Wie gestaltete sich der Pla- nungs- und Umsetzungsprozess?

Der gesamte Prozess war weitgehend unkompliziert. Die Stadt Klütz beauftragte uns nach der B-Plan-Aufstellung mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes, in das wir insgesamt rund 2,4 Millionen Euro investiert haben. Unsere Aufgabe war, die Erschließungsplanung in die Wege zu leiten, alle natur- und umweltschutzrechtlichen Belange zu regeln, Erschließungsverträge mit Versorgern zu schließen, Fragen mit dem Zweckverband zu klären, Genehmigungen einzuholen und die Bauleistungen zu vergeben. Vordringlich war auch, die Projektkosten zu kalkulieren, aus denen sich schließlich die Grundstückspreise für die Käufer ergeben, und diese im vereinbarten Rahmen zu halten.



In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz hat das funktioniert. Um die Grundstückspreise positiv zu beeinflussen, übernahm die Stadt einen Teil der Erschließungsarbeiten. Sie finanzierte aus kommunalen Mitteln ein Stück der Erschließungsstraße, einen Wohnweg, die Regenrückhaltebecken, die Baumpflanzungen und die Umverlegung der Gas-Hochdruckleitung im B-Plangebiet. Im Rahmen des Flächenerwerbs kauften wir als LGE außerdem nicht die gesamte Baugebietsfläche an, sondern nur die Fläche, die tatsächlich zur Grundstückserschließung gebraucht wurde. Dank dieser gefundenen Lösungen können wir die Grundstücke zu sehr moderaten Preisen zwischen 99 und 106 Euro je Quadratmeter anbieten. In Klütz gibt es damit ein sehr attraktives Wohnraumangebot.

Uwe Klötzer, Projektleiter LGE

Die wichtigsten Zahlen, Daten und Fakten

- 2,4 Millionen Euro Investition der LGE
- 36 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- ca. 600 m² bis 700 m² Grundstücksflächen
- ca. 4 Hektar Baugebietsfläche

Leistungen der LGE

- Grunderwerb
- Projektsteuerung mit Erschließungs- und Genehmigungsplanung
- Erschließung
- Grundstücksverkauf



STADTUMBAU UND
FÖRDERMITTELMANAGEMENT

AUS STÄDTEBAULICHEM
MISSTAND WIRD
TOURISMUSMAGNET



USEDOMER SEE-ZENTRUM

Wie entstand die Idee, einen neuen Stadthafen zu bauen?

In der Stadt Usedom fristete die Hafenanlage ein kaum wahrnehmbares Dasein. Wo früher geschäftiges Treiben herrschte und viele Fischer wirtschafteten, gab es nur noch wenig Leben. Die gesamte Anlage wirkte trostlos und leerstehende Gebäude drohten zu verfallen. Hier lag erhebliches Potenzial für eine Entwicklung.

Es entstand der Wunsch, diesen wunderschönen Standort am Usedomer See, einer Bucht des Stettiner Haffs, neu zu gestalten und die kleine Ackerbürgerstadt Usedom mit einem neuen Stadthafen zu einem touristischen Zentrum in der Region zu entwickeln. Als treuhänderische Sanierungsträgerin für die Stadt Usedom waren wir von Anfang an in diesen Prozess involviert. Nachdem schon 1991 der Hafenbereich als städtebaulicher Missstand festgestellt wurde, konnte das Usedomer Sanierungsgebiet im Jahr 2000 um den Hafen erweitert werden. Über den B-Plan wurden Planungsziele festgelegt, das Raumordnungsverfahren begann. Vor gut fünf Jahren konnte die Stadt schließlich mit der konkreten Planung beginnen, wobei wir als LGE das gesamte Finanzierungs- und Fördermittelmanagement in die Hände nahmen.

Ariane Gerds, Projektleiterin LGE

Was bedeutet der neue Stadthafen für die Region?

Mit dem Usedomer See-Zentrum ist ein touristisches Herzstück für den maritimen wie auch für den Fahrrad- und Wandertourismus auf der Insel Usedom geschaffen worden. In den wenigen Monaten nach der Übergabe

zeigt sich, dass für die einheimische Bevölkerung eine Spazier- und Fahrradmeile entstanden ist, wie sie nicht voraussehen war. Auf einem neuen Wasserwanderrastplatz stehen 104 Boots Liegeplätze zur Verfügung, davon sind 30 Plätze außerhalb an einem Pontonsteg mit Klappbrücke für Usedomer Dauerlieger. Alle Dauerliegeplätze waren sofort ausgebucht. An einem 60 Meter langen zusätzlichen Steg erwarten wir Fahrgastschiffe der Insel- und Haffreedereien. Diese Anlage ist versorgungstechnisch so gebaut, dass auch Flussfahrgastschiffer Interesse bekundet haben und hier geschützt anlegen können. Außerdem wurde das alte, marode Hafenbecken zugeschüttet. Auf dem Areal ist ein Spielplatz entstanden, der für Groß und Klein das Hafengelände zu einem schönen Erlebnis werden lässt. Ein neues Hafenmeister- und Sanitärgebäude passt sich ausgezeichnet in die moderne Anlage ein und wird umfangreich auch öffentlich genutzt.

Mit dem neuen Pontonsteg ist ein alter Traum in Erfüllung gegangen. Er verbindet den idyllischen Ortsteil Paske nun mit der Stadt und ist zu einem Besuchermagnet geworden, der besonders in den Abendstunden gern genutzt wird, denn eine Handlaufbeleuchtung verleiht dem Steg ein besonderes Flair.

Es ist großartig, was sich hier entwickelt. Immer mehr Besucher entdecken den Stadthafen als Ausflugsziel und kommen, um sich am Wasser und im nahezu unberührten, landschaftlich abwechslungsreichen Hinterland zu erholen. Wir hoffen natürlich, dass sich gewerblich-touristische Unternehmen ansiedeln, etwa aus den Bereichen Wassersport, Radtourismus oder Gastronomie, um die Entwicklung weiter zu befördern. Die Voraussetzungen sind da.

Jochen Storrer, Bürgermeister der Stadt Usedom

Wie konnte die LGE den Planungs- und Umsetzungsprozess unterstützen?

Das Bauvorhaben am Usedomer Hafen war sehr ambitioniert. Unsere Aufgabe war es, die Finanzierung des Gesamtprojektes, das aus vielen Einzelmaßnahmen bestand, sicherzustellen.

Das brauchte Kompetenz, langjährige Kontakte und sehr gute Kenntnis der Förderlandschaft der Landes-, Bundes- und EU-Programme.

Ursprünglich gingen wir davon aus, die Neugestaltung des Hafens über das Städtebauförderprogramm finanzieren zu können. Im Verfahren stellte sich jedoch heraus, dass sich die Zielsetzungen sehr gut auch mit Förder-

möglichkeiten des Landes M-V zur Regional- und Tourismusentwicklung vereinbaren ließen. Wir führten intensive Gespräche in entsprechenden Ministerien, stellten gemeinsam mit der Stadt Usedom die Pläne vor und besprachen, welche Projekte für Förderungen in Frage kommen. Auf dieser Basis entwickelten wir ein Finanzierungskonzept, das zwischen förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten differenziert und den Eigenanteil der Stadt so gering wie möglich hält und stellten die Förderanträge. Während der gesamten Bauphase aktualisierten wir die Kosten und stimmten ggf. neue Positionen mit den Fördermittelgebern ab. Bis zum Jahresende soll das Projekt kaufmännisch abgeschlossen sein.

Die Investition in den Stadthafen Usedom beträgt voraussichtlich rund 19,4 Millionen Euro. Für den Wasserwanderrastplatz erhielt

die Stadt einen Zuschuss aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ vom Wirtschaftsministerium in Höhe von 15,31 Millionen Euro. Weitere 1,2 Millionen Euro Städtebaufördermittel kamen vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung und das Ministerium für Inneres und Europa konnte mit Kofinanzierungshilfen in Höhe von rund 2,2 Millionen Euro unterstützen, sodass der Eigenanteil der Stadt Usedom an der Gesamtmaßnahme bei rund 650.000 Euro liegen wird.

Das Usedomer See-Zentrum ist eines der größten Projekte, welches wir als LGE in der Stadtsanierung begleitet haben.

Ariane Gerds, Projektleiterin LGE





DAS JAHR 2019

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
	511.291,88	100,00

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 fand eine Gesellschafterversammlung 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	2016	2017	2018	2019
Anzahl der veräußerten Baugrundstücke (gesamt)	131	151	124	183
davon Wohngrundstücke	49	126	121	156
davon Ferienhausgrundstücke	82	25	3	27

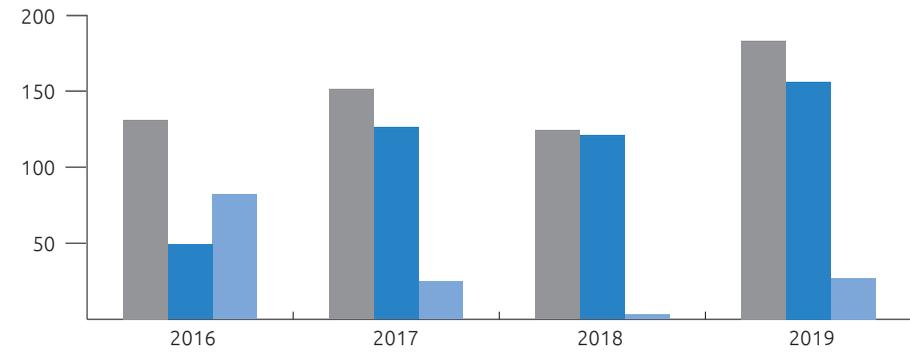


Abbildung 2: Erzielte Kaufpreise (TEUR) der veräußerten Baulandflächen	2016	2017	2018	2019
Kaufpreis in TEUR (gesamt)	17.497	15.067	15.127	18.178
davon Wohngrundstücke	8.687	12.081	14.736	16.471
davon Ferienhausgrundstücke	8.810	2.986	391	1.707

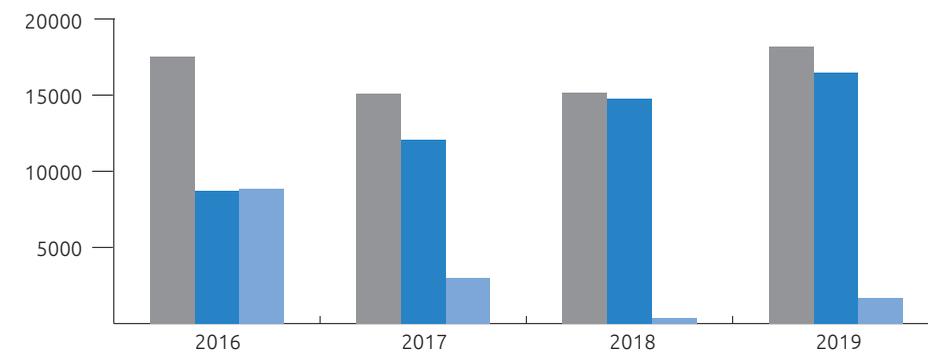


Abbildung 3: Veräußerte Bauflächen (m²)	2016	2017	2018	2019
Fläche in m²	121.171	112.573	109.819	155.934
davon Wohngrundstücke	51.234	93.823	107.608	135.716
davon Ferienhausgrundstücke	69.937	18.750	2.211	20.218

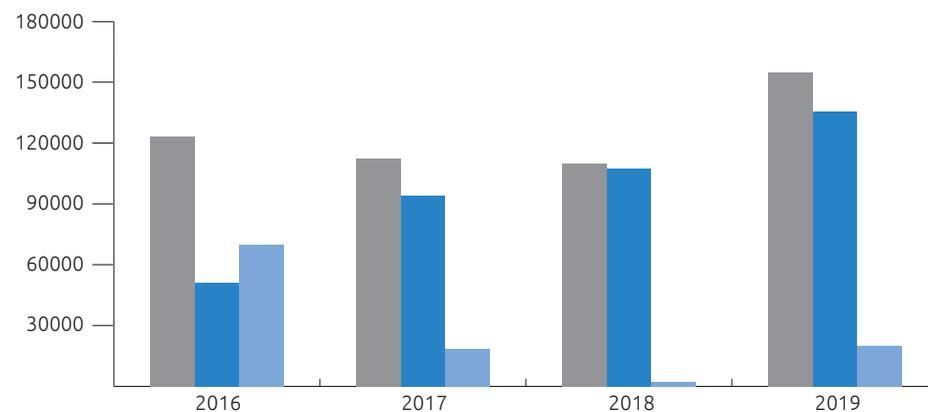


Abbildung 4: Anzahl der veräußerten Wohngrundstücke nach Grundstücksgrößen	2016-2019 Gesamt	2016-2019 in %
Fläche unter 400 m²	21	5
Fläche 400-599 m²	71	16
Fläche 600-799 m²	191	42
Fläche 800-1000 m²	51	11
Fläche über 1000 m²	118	26
Gesamt	452	100

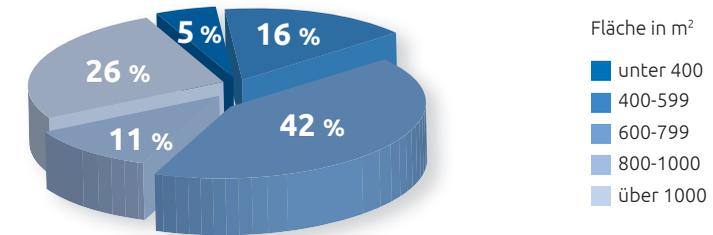


Abbildung 5: Anzahl der veräußerten Ferienhausgrundstücke nach Grundstücksgrößen	2016-2019 Gesamt	2016-2019 in %
Fläche unter 400 m²	1	1
Fläche 400-599 m²	33	24
Fläche 600-799 m²	60	44
Fläche 800-1000 m²	24	17
Fläche über 1000 m²	19	14
Gesamt	137	100

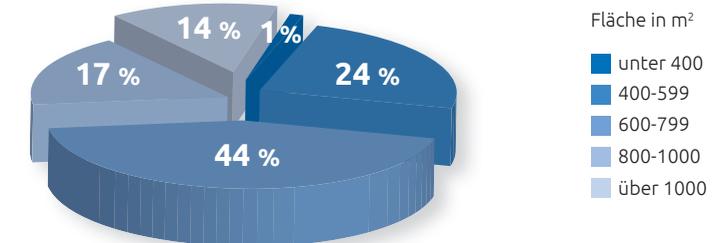
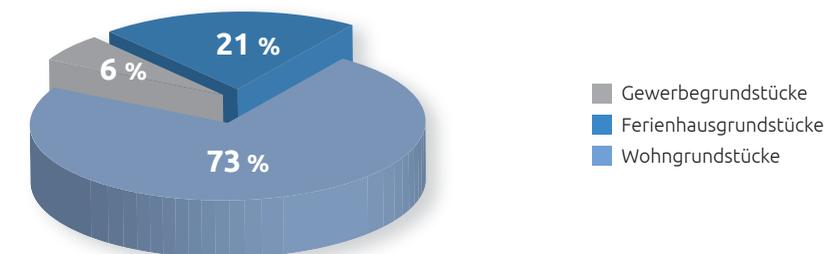


Abbildung 6: Darstellung der veräußerten Wohn-, Ferien- und Gewerbeflächen (in m²)	2016-2019 Gesamt	2016-2019 in %
Gewerbegrundstücke	32.881	6
Ferienhausgrundstücke	111.116	21
Wohngrundstücke	388.381	73
Gesamt	532.378	100





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die landeseigene LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist seit über 25 Jahren ein bedeutender Akteur der Stadtentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern.

Mit den Geschäftsbereichen „Stadtentwicklung“ und „Stadterneuerung“ gehört die Gesellschaft im Bereich Flächenerschließung, kommunale Dienstleistungen und mit ihren weiteren Leistungen im Immobiliensektor zu den führenden Unternehmen des Landes in dieser Branche.

Die Gesellschaft entwickelt Flächen für den Wohnungsbau, für die Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie für die touristische Entwicklung. Dabei erfüllen wir das gesamte Leistungsspektrum von der Flächenbeschaffung über die Planung und Erschließung bis zum Vertrieb der erschlossenen Grundstücke im Eigen- und Auftragsgeschäft.

Im Rahmen der Stadterneuerung übernehmen wir vielfältige Leistungen und sind als Sanierungsträgerin und Beauftragte für die unterschiedlichen Städtebauförderungsprogramme tätig.

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die Weltwirtschaft war im Jahr 2019 durch den Aufschwung der Industriekonjunktur geprägt und konnte nur schwache Impulse für den deutschen Markt erzeugen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 weiter gewachsen. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings verlangsamt, sodass die Gesamtwirtschaft lediglich um 0,6 Prozent stieg. Dabei zeigt sich, so das Statistische Bundesamt, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung zweiteilt. Während die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe kräftige Zuwächse erzielten, ist die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes eingebrochen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiter robust. So hat sich der Beschäftigungsgrad um 400.000 Personen auf den Stand von 45,3 Millionen Erwerbstätige erhöht.¹

Die Zahl der Baugenehmigungen hat im Jahr 2019 ebenfalls zugenommen. So ist diese für Einfamilienhäuser im Zeitraum Januar bis November 2019 um 1,5 Prozent gestiegen.²

¹ Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.1.20 Destatis

² Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.1.20 Destatis

Die Immobilienpreise sind im dritten Quartal 2019 um 4,9 Prozent zu dem Vergleichszeitraum 2018 gestiegen, teilte das Statistische Bundesamt mit.³

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich der Preisauftrieb laut Immobilienverband Nord (IVD) verlangsamt. Im Jahr 2019 seien die Preise im Schnitt um 3 bis 4 Prozent gestiegen, in Toplagen zwischen 5 bis 8 Prozent.

Die gesamtwirtschaftliche Leistung (Bruttoinlandsprodukt) Mecklenburg-Vorpommerns ist nach Angaben des Wirtschaftsministeriums im Jahr 2019 preisbereinigt um 1,5 Prozent gestiegen. Im Jahresverlauf 2019 war ein Rückgang der Arbeitslosigkeit um ca. 10 Prozent zu verzeichnen, laut der Bundesagentur für Arbeit.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Stadtentwicklung und Erschließung

Im abgelaufenen Kalenderjahr wurden die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen in Schwerin-Friedrichsthal, Stralsund-Andershof und Wismar-Wendorf fortgesetzt. Das Wohngebiet Garz auf Rügen wurde begonnen und bereits im Oktober fertig erschlossen. Ebenso konnte das Wohngebiet Klütz-Lindenring abgeschlossen werden. Die Erschließungsarbeiten für die Projekte in Lauterbach und Pepelow wurden ebenfalls erfolgreich abgeschlossen. Für weitere Erschließungsmaßnahmen, zum Beispiel in Barth und Klausdorf, wurden bauvorbereitende Maßnahmen getroffen.

Die Erschließungstätigkeit lief überwiegend planmäßig, Verzögerungen entstanden jedoch durch fehlende Kapazitäten bei Auftragnehmern oder längere Planverfahren. So konnten einige für das Jahr 2019 geplante Vorhaben nicht begonnen werden.

Im Jahr 2019 wurden in 28 Gemeinden 37 Entwicklungsprojekte bearbeitet. Zum 31. Dezember betrug der Bestand von Bauland 406.082 m² (Vorjahr: 431.343 m²).

Die im Geschäftsjahr erfolgten Grundstücksverkäufe betrafen die Projekte Schwerin-Friedrichsthal, Wismar-Wendorf und Pepelow. Auch in Klütz, Kalkhorst oder Garz konnten Grundstücke verkauft werden.

Die im Geschäftsjahr 2019 getätigten Ankäufe mit einer Fläche von 141.004 m² erfolgten für Projekte in Sanitz, Pepelow, Garz, Klausdorf, Schwaan, Stralsund, Schwerin-Friedrichsthal, Rerik und Wismar Wendorf.

Im Eigengeschäft wurde mit der Gemeinde Leezen und der Stadt Wittenburg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne erhielten wir für Projekte in Röbel, Barth und Garz.

³ Pressemitteilung Nr. 509 vom 30.12.19 Destatis

Im Rahmen der Vermarktung von maritimen Gewerbeflächen in Rostock-Warnemünde erfolgte im Jahr 2019 die Bewirtschaftung einer verpachteten Industriehalle.

Im Geschäftsfeld „Stadtentwicklung und Erschließung“ konnte die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH das Geschäftsjahr mit einem sehr guten Ergebnis abschließen. Durch die erfolgreiche Vermarktung von erschlossenen Grundstücken wurden die im Wirtschaftsplan avisierten Umsätze überschritten.

2.2. Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen

Letztmalig wurden im Jahr 2019 Städtebauförderungsmittel durch den Bund, das Land und die Gemeinden in den Teilprogrammen

- „Soziale Stadt“ – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf
- „Stadtumbau – Ost“
- „Städtebaulicher Denkmalschutz – Ost“
- „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- „Kleinere Städte und Gemeinden“
- „Stadtgrün“

zur Verfügung gestellt.

Die von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH betreuten Städte konnten in Höhe von rund 10.700,0 TEUR (Vorjahr: 11.500,0 TEUR) profitieren. Damit hat sich die Höhe der Bewilligungen aus der Städtebauförderung weiter reduziert.

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfüllt ihre Aufgaben im Rahmen der „Treuhandverträge“ als treuhänderische Sanierungsträgerin und Beauftragte für 17 Gesamtmaßnahmen. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Erstellung der Schlussabrechnung betreut. Die Umsätze auf den Treuhandkonten beliefen sich im Jahr 2019 auf 28.330 TEUR. Neue Gesamtmaßnahmen werden vertraglich nicht gebunden.

Das Auftragsgeschäft mit Umsätzen von rund 480,0 TEUR ist erfolgreich verlaufen. Hier werden die Erlöse vor allem in der Betreuung von Vergabeverfahren, Projektsteuerungsleistungen und Dienstleistungen im Unternehmensverbund erzielt. Der Geschäftsbereich „Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen“ konnte das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abschließen und hat die Ansätze des Wirtschaftsplanes erfüllt.

2.3. Investitionen

Im Jahr 2019 waren keine kostenintensiven Investitionen in Anlagegüter notwendig. Die Investitionen in Höhe von 32,6 TEUR beinhalten Sachanlagen in die Büro- und EDV-Ausstattung. Sie wurden aus Eigenmitteln bzw. dem Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit finanziert. Durch die Bürogemeinschaft der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH in der Hansestadt 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. Die, wie im Vorjahr, guten Umsätze aus dem Verkauf von bebaubaren Grundstücken haben erneut zu einer verbesserten Liquidität geführt.

2.5. Personal- und Sozialbereich

Im Jahr 2019 beschäftigte die Gesellschaft 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Eine Mitarbeiterin befand sich in der Elternzeit. 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.

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

Eine Mitarbeiterin wurde für den Bereich Stadtentwicklung eingestellt. Eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen. Im abgelaufenen Jahr sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Bereich der Stadterneuerung im Bereich Stadtentwicklung eingesetzt 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 auch operative Dienstleistungen erbracht. Im Gegenzug sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH für Projekte der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2019 eingesetzt worden. Die Bereitstellung der Personalkapazitäten und Leistungen im Unternehmensverbund ist durch Dienstleistungsverträge gesichert.

2.6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ergeben.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

3.1.1. Gesamtbetrachtung

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein um Sondereinflüsse in Höhe von rund 197 TEUR (Vorjahr: -277 TEUR) neutralisiertes operatives Betriebsergebnis vor Steuern in Höhe von 4.205 TEUR (Vorjahr: 2.701 TEUR) erzielt, welches den Vergleichswert des Vorjahres um 1.504 TEUR übersteigt.

Die am operativen Geschäftsergebnis bemessene Umsatzrentabilität beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 18,1 Prozent (Vorjahr: 15 Prozent).

Der aus dem Jahresergebnis erzielte operative Cashflow ist gegenüber dem Vorjahr erneut höher. Das Jahresergebnis von 2.936,3 TEUR liegt über dem Planwert für das Jahr 2019.

3.1.2. Stadtentwicklung und Erschließung

Die Ertragslage für das Jahr 2019 ist in diesem Geschäftsfeld, wie bereits in den Vorjahren, als sehr positiv zu bezeichnen. Der Verkauf von Grundstücken wurde bei in den Vorjahren erschlossenen Grundstücken erfolgreich fortgesetzt. Die Erlöse im Bereich Stadtentwicklung, darunter im Kerngeschäft – Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Eigengeschäft), liegen mit 18.351,2 TEUR etwas höher als im Vorjahr (15.955,8 TEUR).

Im Eigengeschäft wurden an zwölf Standorten Wohnbauland- und Ferienhausflächen in einer Gesamtgröße von 159.957 m² (Vorjahr: 116.807,82 m²) veräußert. Die durchschnittlichen Baulanderlöse pro Quadratmeter haben sich gegenüber dem Vorjahr 2018 von 136,60 EUR auf 125,44 EUR verringert. Grund dafür ist der höhere Anteil von Verkäufen in niedrigpreisigeren Baugebieten.

Die aus dem Verkauf von Grundstücken resultierenden Umsatzerlöse in Höhe von 20.409,0 TEUR liegen leicht (2.845,4 TEUR) über den Planzahlen des Wirtschaftsplanes 2019.

Im Treuhand- und Auftragsgeschäft wurden drei Projekte öffentlicher Auftraggeber betreut. Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 56,9 TEUR erzielt (Vorjahr 1.183,4 TEUR).

3.1.3. Stadterneuerung

Im Geschäftsbereich Stadterneuerung sind die Umsatzerlöse mit 2.009,9 TEUR im Jahr 2019 zum Vorjahr (2.008,8 TEUR) stabil geblieben. Im Kerngeschäft (Trägervergütung für die Betreuung von Gesamtmaßnahmen) wurden mit insgesamt 1.528,7 TEUR höhere Erlöse als im Vorjahr (1.418,4 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung Dritter haben sich auf 481,2 TEUR (Vorjahr 589,8 TEUR) verringert. Die Umsatzerlöse liegen damit leicht unter den Planzahlen (2.100,0 TEUR).

3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 38.169,7 TEUR und hat sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 3.576,3 TEUR erhöht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen betragen zum Bilanzstichtag 5.022,5 TEUR, was einem Anteil an der Bilanzsumme von rund 13,2 Prozent entspricht.

Die unter den Vorräten im Umlaufvermögen ausgewiesenen unbebauten Grundstücke, Erschließungsmaßnahmen und für den Bau vorbereitende Maßnahmen sowie unfertige Leistungen bilden mit 11.472,5 TEUR und rund 30 Prozent der Bilanzsumme den Schwerpunkt des Vermögens der Gesellschaft. Der Buchwert der Grundstücke einschließlich der bauvorbereitenden Kosten im Umlaufvermögen beträgt 11.335,6 TEUR per 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 14.931,3 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 3.595,7 TEUR verringert. Der Bestand an eige-

nen veräußerbaren, vermessenen und erschlossenen Flächen beträgt 406.082 m² und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.262 m² verringert. Der durchschnittliche Bestandwert liegt somit bei 26,49 EUR/m² (Vorjahr 33,13 EUR/m²). Daneben werden sonstige unfertige Leistungen per 31. Dezember 2019 in Höhe von 26,5 TEUR ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt nunmehr 26.313,2 TEUR. Damit hat sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 68,9 Prozent erhöht. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 5.210,2 TEUR stehen per 31. Dezember 2019 liquide Mittel und kurzfristige Forderungen von 21.639,2 TEUR gegenüber.

Zum Bilanzstichtag standen liquide Mittel in Höhe von 20.610,0 TEUR (Vorjahr: 12.444,8 TEUR) zur Verfügung. Der Liquiditätsgrad 1. Ordnung beträgt damit zum 31. Dezember 2019 rund 396 Prozent.

Die liquiden Mittel haben sich um 8.165,2 TEUR erhöht.

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2019 beträgt 8.197 TEUR, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt -32 TEUR und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 0 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 2019 bestehenden Verbindlichkeiten haben 903,2 TEUR eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 677,2 TEUR erhöht und berücksichtigen insbesondere auch bestehende Risiken und Erschließungskosten für bereits veräußerte Flächen.

III. PROGNOSEBERICHT

Die Einschätzung folgt dem Vorjahr, da auch zukünftig die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ihrem Gesellschaftsauftrag gerecht wird und als eine der führenden Flächenentwicklerinnen und kommunale Dienstleisterin in Mecklenburg-Vorpommern aktiv sein wird. In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter disparat entwickelt und zu Preissteigerungen, Segregation und erhöhter Nachfrage, vor allem in den Universitätsstädten und den touristisch geprägten Orten, geführt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Grundstücken für den Eigenheim- oder Mietwohnungsbau ist weiterhin ungebrochen und erstreckt sich zunehmend wieder in kleinere Städte und ländliche Regionen.

Weiterhin besteht Bedarf an Flächen für den Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie für Ferien- bzw. Tourismusimmobilien als starker Wirtschaftszweig des Landes.

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.

Im Jahr 2020 werden die umfassenden und großen Erschließungsmaßnahmen weiter bearbeitet und in die zweite Ausbaustufe treten, wie Schwerin-Friedrichsthal, Schwerin-Waisengärten, Stralsund-Andershof und Wismar-Wendorf.

Die Erschließungsmaßnahmen in Klütz, Putbus-Lauterbach, Pepelow und Garz werden im Jahr 2020 baulich abgeschlossen.

Neu begonnen werden Erschließungsmaßnahmen in Barth, Klausdorf, Röbel und Schwaan. Dazu werden weitere Flächenankäufe notwendig sein und ebenfalls erfolgen.

Die Leistungen als Sanierungsträgerin und Beauftragte für Städtebauförderungsprogramme werden auch im Jahr 2020 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 bestätigt worden. Zukünftig wurde allerdings eine andere Programmstruktur definiert, statt einer Fülle von unterschiedlichen Teilprogrammen bestehen zukünftig die drei Programme:

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

So ist gesichert, dass Bund und Länder den Kommunen auch zukünftig Finanzhilfen zur Verfügung stellen und die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH weiterhin spezialisierte Dienstleistungen anbieten wird.

Über die Städtebauförderung hinaus gehört die Betreuung und das Fördermittelmanagement weiterer nationaler Programme und der EU-Strukturfonds auch zur Leistungspalette der Gesellschaft.

Darüber hinaus gehört für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auch zukünftig das Erarbeiten von Konzepten und Studien sowie Projektsteuerungsaufgaben zum etablierten Leistungsportfolio.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird von einer Gesamtleistung von 23.043,8 TEUR (davon Geschäftsbereich Stadtentwicklung 21.243,8 TEUR und Geschäftsbereich Stadterneuerung 1.800 TEUR) und einem Jahresgewinn von 1.406,9 TEUR ausgegangen. Der Erwerb von Grundstücken ist in Höhe von rund 5.975,3 TEUR und Erschließungsaufwendungen in Höhe von 9.632 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.

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 seit einigen Jahren geprägt durch eine gute Nachfrage und Preissteigerungen.

Die disparate Entwicklung der Teilmärkte hat sich verstärkt. So kann festgestellt werden, dass sich die Nachfrage nach Immobilien in den größeren Städten des Landes und in den Tourismusregionen weiter verstetigt. Aber auch die mittleren und kleinen Städte können davon profitieren, da die „angespannten“ Märkte zu Ausweichbewegungen in diese Segmente führen. Unabhängig von der Lage einer potenziellen Entwicklungsfläche wird, wie oben bereits genannt, eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse bei jedem neuen Projekt 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, Projektsteuerung und im 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 mbH ausgeglichen. Allerdings ist kurzfristig entstehender Personalbedarf nicht mehr so zugänglich 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 mbH sichergestellt.

2.1. Stadtentwicklung und Erschließung

Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist durch eine 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 überwiegend Grundstücke für das freistehende Eigenheim. Das freistehende Einfamilienhaus stellt das „Wohnideal“ großer Teile der Bevölkerung dar, 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. Die zunehmende Flächeninanspruchnahme in den Städten des Landes sollte dazu führen, dass stärker verdichtet wird, um die vorhandenen Baulandpotenziale effektiv zu nutzen. Auch Flächen, die die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH entwickelt, verfügen zunehmend neben Grundstücken für das freistehende Eigenheim über Flächenangebote für Doppel- und Reihenhäuser sowie mehrgeschossige Gebäude und Flächen für betreute Wohnformen oder andere Infrastruktureinrichtungen. Das „klassische Einfamilienhaus“ bleibt jedoch die begehrteste Wohnform und ist „Domäne“ der ländlichen Lagen und Kleinstädte.

Die Eigentumsquote an Wohnimmobilien liegt in den ostdeutschen Bundesländern weiter unter dem deutschen Durchschnitt. Dennoch könnten abseits der Wachstumsregionen Sättigungstendenzen aufkommen, da vermehrt Gebrauchtimmobiliien auf dem Markt angeboten werden.

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.

Deutliche Kostensteigerungen von Bau- und Planungsleistungen sowie Nebenkosten kompensieren zunehmend die günstige Finanzierungssituation der Kunden. 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.

Ein weiteres stets gestiegenes Risiko ist die Kostensteigerung bei der Projektentwicklung durch erhöhte Anforderungen durch behördliche Auflagen. Trotz Überlegungen zur Entbürokratisierung sind die Auflagen kontinuierlich gestiegen und führen dazu, dass die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung aufwändig und zeitintensiv geworden ist.

2.2. Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen

In den ehemals 23 Städten und Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns, 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.

Auch im Jahr 2020 werden weitere Gesamtmaßnahmen abschließend abgerechnet. Das führt dazu, dass sich der Schwerpunkt der Tätigkeit der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auf Verwendungsnachweisführung und Schlussabrechnung konzentriert, solange keine neuen Trägerverträge mit Kommunen abgeschlossen werden. Durch die erhöhte Anzahl von schlussabgerechneten Gesamtmaßnahmen wird erkennbar, ob die Fördermittelgeber Ansprüche gegenüber Kommunen und Sanierungsträgern wegen nicht zweckgerechtem Mitteleinsatz erheben. Für diese Zwecke wurden u. a. Rückstellungen gebildet und es besteht ein Versicherungsschutz.

In den noch mit Fördermitteln ausgestatteten Gesamtmaßnahmen findet eine zunehmende Konzentration der Projektumsetzung auf Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie zum Beispiel Bildungseinrichtungen, statt. Das heißt, weniger Einzelmaßnahmen als in den vergangenen Jahren, die dafür kostenintensiver und komplexer angelegt sind. Die Personalkapazitäten sind daraufhin ausgerichtet worden.

Ein Risikofaktor besteht in der Haushaltssituation einiger Kommunen. Es besteht die Gefahr, dass bei angespannter Haushaltslage 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 die Sanierungsträgerleistung oder die Projektsteuerung als zuwendungsfähige Ausgabe anerkannt.

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

Bei der Betreuung von Vergabeverfahren besteht das Risiko, dass durch erhöhten Aufwand bei Rügen oder Nachprüfverfahren in Einzelfällen keine Kostendeckung erreicht werden könnte.

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

3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die gesellschaftliche und politische Bedeutung der Wohnungsfrage steht in Mecklenburg-Vorpommern im Fokus. Die Themen „bezahlbares Wohnen“, Flächeninanspruchnahme, Segregation und der Themenkomplex „Digitalisierung und Mobilität in ländlichen Räumen“ bestimmen den öffentlichen Diskurs vor dem Hintergrund eines dynamischen Immobilienmarktes.

Dabei ist in Mecklenburg-Vorpommern der disparate Immobilienmarkt bestimmend. Nicht überall besteht ein Nachfragedruck im Land und damit verbundene steigende Miet- und Immobilienpreise. Allerdings führt die positive Grundstimmung und Investitionsbereitschaft dazu, dass sich das Nachfragepotenzial nach geeigneten Flächen nicht mehr auf die großen Städte und Küstenregionen beschränkt.

Die anhaltende Investitionsbereitschaft, vorhandenes Kapital und günstige Finanzierungsmöglichkeiten führen in Teilsegmenten zu Preissteigerungen und verknappten Angeboten. Davon profitieren nun seit einiger Zeit die gut erschlossenen Regionen und Kleinstädte, die im Einzugsbereich größerer Städte und Tourismusregionen liegen. Hier ist die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH traditionell bevorzugter Partner der Kommunen.

Trotz der demografischen Entwicklung, die zu einer „älteren“ Bevölkerung und vermehrten Ein-Personen-Haushalten führt, ist der Trend in Deutschland zum Erwerb von Eigenheimgrundstücken 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. In diesen Kommunen wird es auch zukünftig möglich sein, bezahlbare Wohngrundstücke zu entwickeln und so Alternativen zu den angespannten Teilmärkten in Mecklenburg-Vorpommern anzubieten.

Nach wie vor bleibt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auch in den großen Städten des Landes Partner in der Flächen- und Stadtteilentwicklung. Hier bestehen weiterhin Entwicklungsperspektiven, 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.

Städtebauförderung bleibt auch nach der Neuausrichtung auf Bundesebene eine Daueraufgabe. Es sind keine Anzeichen erkennbar, dass das derzeitige Niveau des Finanzvolumens infrage gestellt werden könnte. Allerdings verschieben sich die Schwerpunkte in Mecklenburg-Vorpommern weiter von der Durchführung der Gesamtmaßnahmen zur Abrechnung und Verwendungsnachweisführung. Verstärkt werden Fördermittel für Bildungsbauten wie Schulen, Kitas, Sportanlagen, usw. bereitgestellt. Hier wird sich das Land Mecklenburg-Vorpommern zukünftig in besonderer Weise engagieren. Es ist auch damit zu rechnen, dass das Land im Rahmen der Förderung auf die Haushaltssituation angespannter Kommunen und die Preissteigerung im Bausektor reagieren wird. Die Förderung vieler kleinteiliger privater Maßnahmen ist dagegen weiter rückläufig. So reduziert sich im Fördermittelmanagement die Betreuung privater Gebäudeeigentümer zugunsten stärker nachgefragter Dienstleistungen im Bereich von Vergabeverfahren 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. 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. Zunehmen wird auch der Bedarf nach Begleitung von Vergabeverfahren und die Projektsteuerung unterschiedlichster Bauvorhaben von öffentlichen und privaten Bauherren außerhalb von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

Es wird erwartet, die Planungsansätze des Wirtschaftsplanes 2020 für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfolgreich zu realisieren.

Schwerin, 26.03.2020



Volker Bruns



Robert Erdmann

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.761,45	1.781,11
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.945.786,97	5.258.279,44
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.987,61	70.645,17
	5.016.774,58	5.328.924,61
	5.022.536,03	5.330.705,72
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	10.758.493,15	14.291.672,90
2. Bauvorbereitungskosten	577.104,47	639.646,53
3. Unfertige Leistungen	26.528,92	31.261,91
4. Geleistete Anzahlungen	110.350,00	597.350,00
	11.472.476,54	15.559.931,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	649.113,17	991.090,41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.159,06	37.047,67
3. Sonstige Forderungen – davon aus Steuern: EUR 50.389,33 (Vorjahr: EUR 28.668,96)	353.798,68	179.849,29
	1.020.070,91	1.207.987,37
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.609.960,02	12.444.774,90
	33.102.507,47	29.212.693,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	44.694,03	50.002,34
	38.169.737,53	34.593.401,67
TREUHANDVERMÖGEN	9.119.782,80	12.215.855,11

PASSIVA	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
II. Kapitalrücklage	6.003.577,33	6.003.577,33
III. Andere Gewinnrücklagen	16.862.026,39	15.294.572,51
IV. Jahresüberschuss	2.936.342,86	1.567.453,88
	26.313.238,46	23.376.895,60
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	642.328,45	544.550,64
2. Sonstige Rückstellungen	9.056.502,29	8.379.298,23
	9.698.830,74	8.923.848,87
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.539,13	1.728,03
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	427.609,62	480.880,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: EUR 903.235,71 (Vorjahr: EUR 496.196,69)	1.724.651,26	1.275.398,83
4. sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: EUR 16,21 (Vorjahr: EUR 533.152,38) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.307,47 (Vorjahr: EUR 0,00)	2.164,69	533.991,04
	2.156.964,70	2.291.998,45
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	703,63	658,75
	38.169.737,53	34.593.401,67
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	9.119.782,80	12.215.855,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	23.283.200,42	19.188.830,23
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen	-3.600.454,80	-4.818.738,19
3. Sonstige betriebliche Erträge	124.315,74	28.583,83
4. Betriebsleistung	19.807.061,36	14.398.675,87
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken	-3.798.948,29	-2.128.244,08
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.743.713,69	-6.084.943,23
	-11.542.661,98	-8.213.187,31
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.746.515,84	-1.662.737,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 57.812,92 EUR (Vorjahr: 53.668,05 EUR)	-377.267,30	-351.007,84
	-2.123.783,14	-2.013.745,02
7. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-340.229,63	-338.741,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.353.398,39	-1.364.340,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 10.424,06 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	14.088,58	4.602,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: 5.565,00 EUR (Vorjahr: 31.059,28 EUR) – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 0,00 EUR (Vorjahr: 73.294,53 EUR)	-38.844,32	-159.687,08
11. Finanzergebnis	-24.755,74	-155.084,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.440.893,94	-701.578,99
13. Ergebnis nach Steuern	2.981.338,54	1.611.998,03
14. Sonstige Steuern	-44.995,68	-44.544,15
15. Jahresüberschuss	2.936.342,86	1.567.453,88

ANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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.

Den 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 mbH (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 andere 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 Gesellschaftern 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 eines Baulandentwicklungsvorhabens im Auftragsgeschäft in Höhe von 522.839 EUR (Vorjahr 867.233 EUR), aus Grundstücksverkäufen im Eigengeschäft in Höhe von 38.931 EUR (Vorjahr 62.532 EUR) sowie aus Gemeindeentwicklungsvorhaben im Treuhandgeschäft in Höhe von 87.343 EUR (Vorjahr 61.325 EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben mit 0,00 EUR (Vorjahr 28.546 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle 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 (9.056.502 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließungskosten	8.090.107 EUR
Mehrerlösabführung	823.000 EUR
Urlaub/Überstunden /Jubiläen	70.487 EUR
Archivierungskosten	19.500 EUR
Jahresabschlusskosten	16.000 EUR
Altlastensanierung	14.831 EUR
Risiken aus der Städtebauförderung	12.981 EUR
Tantieme	8.000 EUR
Übrige	1.596 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	2.539,13	0,00	0,00	2.539,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	427.609,62	0,00	0,00	427.609,62
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen				
– LGMV	821.415,55	0,00		821.415,55
– Land M-V	0,00	903.235,71	0,00	903.235,71
Sonstige Verbindlichkeiten	2.164,69	0,00	0,00	2.164,69
	1.253.728,99	903.235,71	0,00	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 im Wesentlichen auf ein unbefristetes, nicht besichertes Darlehen mit der LGMV (500.000 EUR) und auf die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Unternehmensverbund (321.416 EUR).

Die gemäß § 285 Nr. 29 HGB auszuweisenden latenten Steuern zum 31.12.2019 stellen sich wie folgt dar:

Latente Steuern	resultierend aus der abweichenden Bewertung in HB und StB:	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	Steuersatz %
Aktive latente Steuern	Sonstige Rückstellungen:			
	– Erschließungskosten	170.988	102.570	31,7
	– Altlastensanierung	343	560	31,7
	– Jubiläumsverpflichtungen	554	445	31,7
	Summe Aktive latente Steuern	171.885	103.575	
Passive latente Steuern		0	0	
	Summe latente Steuern	171.885	103.575	

Bilanzvermerke

Bei dem unter der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen (9.119.782,80 EUR) handelt es sich um treuhänderisch gehaltene Bankguthaben aus:

	EUR
der Sanierungs- und Entwicklungsträgerschaft gemäß §§ 158,167 BauGB	7.933.405,44
der Entwicklung eines Ferienhausgebietes in Rosenhagen	543.732,63
der Wohnbaulandentwicklung in Kröpelin-Jennewitz	184.612,60
der Wohnbaulandentwicklung in Güstrow, Wallensteinstraße	210.336,96
der Wohnbaulandentwicklung in Boizenburg	147.211,33
der Entwicklung des Gewerbegebietes in Schönberg	74.574,36
einer Gewährleistung in Wismar-Redentin	25.555,08
der Wohnbaulandentwicklung in Kühlungsborn	354,40

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

4. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse betreffen:

	2019 EUR	2018 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	20.409.052,11	15.990.414,42
Erlöse aus der Sanierungsträgerschaft	1.528.734,22	1.418.418,12
Erlöse aus Verpachtung	706.964,10	709.295,64
Erlöse aus Geschäftsbesorgung für Dritte	481.196,69	589.756,59
Sonstige Umsatzerlöse	157.253,30	480.945,46
	23.283.200,42	19.188.830,23

Die Bestandsveränderungen umfassen die Veränderung des Bestandes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von -3.595.721,81 EUR und Bestandsveränderungen im Treuhand- und Auftragsgeschäft in Höhe von -4.732,99 EUR. In der Bestandsveränderung ist ein periodenfremder Anteil von 86.756,46 EUR (Vorjahr: -183 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Erschließungsleistungen in Höhe von 106.445,84 EUR (Vorjahr: 12 TEUR) und periodenfremde Erträge in Höhe von 13.881,92 EUR (Vorjahr: 9 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:

	2019 (TEUR)	2018 (TEUR)
Periodenfremde Aufwendungen	421	468
Management- und Verwaltungsleistungen	404	361
Mietaufwand einschließlich Nebenkosten	141	138
Kfz-Kosten	88	67
Prüfungs- und Beratungskosten	30	38
Bankgebühren	23	35
Beiträge und Spenden	21	34

Die periodenfremden Aufwendungen enthalten in Höhe von 407.039,02 EUR Aufwendungen zur Neutralisation der Erlöse aus der Bewirtschaftung eines Objektes in Rostock-Warnemünde entsprechend der Freistellungserklärung des Landes M-V.

Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 10.424,06 EUR (Vorjahr: 0 EUR) und Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 0 EUR (Vorjahr: 73.294,53 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 Prozent.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus den folgenden Aufwendungen:

Bestellobligo aus vergebenen Erschließungsarbeiten:	9.071.000 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 2019:

- 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

Mit Beschluss der Landesregierung vom 08.01.2019 wurden die Mitglieder neu in den Aufsichtsrat berufen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 keine Vergütungen.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2019:

- 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 2019 126.936,49 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 102.818 EUR und aus dem Einkauf von Dienstleistungen in Höhe von 724.871 EUR.
- mit dem Land M-V aus der Abrechnung des Gewinnausgleichs für die Gewerbefläche in Rostock-Warnemünde in Höhe von 54.531 EUR und aus der Abrechnung des Gewinnausgleichs für die Halle in Höhe von 352.508 EUR.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 30 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer; Vorjahr: 30 Arbeitnehmer).

Leistungen an den Abschlussprüfer

Für Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden für das Geschäftsjahr 14.500 EUR und für steuerliche Leistungen 1.500 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 2.936.342,86 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag ist die Corona-Pandemie eingetreten. Daraus können sich mögliche Auswirkungen ergeben, welche zum derzeitigen Stand noch nicht quantifiziert werden können.

Schwerin, 31.03.2020

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Volker Bruns

Robert Erdmann

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR	01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.462,33	5.377,18	0,00	13.839,51	6.681,22	1.396,84	0,00	8.078,06	5.761,45	1.781,11
	8.462,33	5.377,18	0,00	13.839,51	6.681,22	1.396,84	0,00	8.078,06	5.761,45	1.781,11
Sachanlagen										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.038.215,72	0,00	0,00	10.038.215,72	4.779.936,28	312.492,47	0,00	5.092.428,75	4.945.786,97	5.258.279,44
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	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.335,90	27.253,14	19.266,58	197.322,46	118.690,73	26.340,32	18.696,20	126.334,85	70.987,61	70.645,17
	11.519.574,82	27.253,14	19.266,58	11.527.561,38	6.190.650,21	338.832,79	18.696,20	6.510.786,80	5.016.774,58	5.328.924,61
	11.528.037,15	32.630,32	19.266,58	11.541.400,89	6.197.331,43	340.229,63	18.696,20	6.518.864,86	5.022.536,03	5.330.705,72

Übersicht

über den Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31. Dezember 2019

Anlage 2 zum Anhang

	Flächenstatistik				Flächenstatistik		
	Bruttofläche in m²	Nettofläche in m²			verkaufte Fläche 31.12.2019 (kumuliert) in m²	Flächenbestand 31.12.2019 in m²	Flächenbestand 31.12.2018 in m²
Projekte mit Erschließung und Verkauf von Bauland							
113 Bad Kleinen	163.314,00	163.314,00	*	153.440,00	9.874,00	9.874,00	
136 Schwaan West I. und II. BA	33.218,00	33.218,00	*	33.218,00	0,00	1.455,00	
137 Bergen/OT Tilzow	95.818,00	28.862,00		27.511,00	1.351,00	1.351,00	
137 Bergen/OT Tilzow		35.491,00	0,00	35.491,00	35.491,00		
168 Putbus Lauterbacher Siedlung	27.655,70	27.655,70	*	26.791,70	864,00	864,00	
178 Schwerin Waisengärten	95.010,00	53.203,88		52.016,88	1.187,00	4.068,00	
201 Rosenhagen	62.037,00	43.161,84		42.983,79	178,05	178,05	
211 Andershof „Ehemalige Gärtnerei“ B-Plan 32	75.245,00	51.508,00		51.508,00	0,00	3.605,75	
213 Groß Schwansee „Am Schloß“	95.996,00	60.670,00		60.670,00	0,00	845,00	
215 Seebad Wendorf Wohngebiet	137.972,00	101.988,00		94.440,50	7.547,50	43.352,67	
217 Kalkhorst „Ortsmitte“, B-Plan 5.2	13.334,00	13.334,00	*	6.294,00	7.040,00	12.562,00	
220 Schwerin - Friedrichsthal	126.137,00	126.137,00	*	107.614,00	18.523,00	85.393,00	
226 Dassow „Am Lütgenhof“, B-Plan 30	7.451,66	7.451,66	*	7.451,66	0,00	3.817,00	
231 Klütz, B-Plan 28 Wohngebiet „Am Lindenring“	32.634,00	28.038,00		12.665,60	15.372,40	25.766,00	
244 Garz	20.322,00	16.760,00		1.365,00	15.395,00	0,00	
249 Pepelow	20.218,00	20.218,00		20.218,00	0,00	0,00	

Übersicht

über den Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31. Dezember 2019

Anlage 2 zum Anhang (Fortsetzung)

Flächenstatistik				Flächenstatistik		
		Bruttofläche in m ²	Nettofläche in m ²	verkaufte Fläche 31.12.2019 (kumuliert) in m ²	Flächenbestand 31.12.2019 in m ²	Flächenbestand 31.12.2018 in m ²
Projekte in der Erschließung; Verkauf von Bauland hat noch nicht begonnen						
234	Schwaan West - III. BA	33.362,00	32.449,00	0,00	32.449,00	24.966,00
236	Klausdorf Dorfmitte	25.453,00	22.001,00	0,00	22.001,00	0,00
Projekte mit erfolgtem Flächenanfang, die Erschließung wird vorbereitet						
142	Grimmen 1.7.	23.960,00	23.960,00	0,00	23.960,00	23.960,00
172	Wolgast Am Fischmarkt	6.922,00	6.035,00	0,00	6.035,00	6.035,00
179	Wismar Gewerbegebiet Kritzowburg	142.116,00	113.859,00	0,00	113.859,00	113.859,00
218	Rerik Ost Ferienhausgebiet II. BA	33.077,00	33.077,00	0,00	33.077,00	22.853,00
221	Schwerin Hafen II. - Möwenburgstraße	10.930,00	10.930,00	0,00	10.930,00	11.048,00
229	Stralsund Wohngebiet Prohner Straße B-Plan Nr. 50	26.618,00	26.618,00	0,00	26.618,00	0,00
252	Sanitz - Wohngebiet südlich „Groß Lüsewitzer Weges“	24.330,00	24.330,00	0,00	24.330,00	0,00
*Bruttofläche = Nettofläche						
		1.333.130,36	1.104.270,08	698.188,13	406.081,95	431.343,47





BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 Kontrollsystemen 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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, 17. April 2020

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
tokati GmbH

Abbildungsnachweis

S. 13 (o.): Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
S. 13 (Mi., re.): Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Alle anderen Fotos:
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

Büro Rostock

Biestower Damm 10a

18059 Rostock

T 0381 49143-0

info@lge-mv.de

lge-mv.de