

30 JAHRE STADTERNEUERUNG


GESCHÄFTSBERICHT 2021



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

- 03 Editorial: Ina-Maria Ulbrich, Staatssekretärin im Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
- 04 Profil: Wir gestalten Zukunft
- 06 30 Jahre Stadterneuerung mit der LGE
- 10 30 Jahre Stadtentwicklung in der Stadt Barth
- 20 Gesellschaft, Organe und Beteiligungen
- 22 Flächenentwicklung in Zahlen
- 25 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**
- 42 Bilanz
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung
- 45 Anhang für das Geschäftsjahr 2021
- 55 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers





Erfolgsgeschichte Städtebauförderung

Im Jahr 2021 konnten wir auf 30 Jahre erfolgreichen Einsatz der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern zurückblicken. Es gibt keine Stadt im Land, die nicht von der Unterstützung der Bundes- und Landesmittel – verbunden mit eigenem kommunalen Engagement – profitiert hat. Damit gehört die Städtebauförderung, vor 50 Jahren ins Leben gerufen, zu den effektivsten Finanzierungsinstrumenten der Stadtentwicklung in Deutschland.

Ein erster Schwerpunkt in unserem Land war dabei die behutsame Erneuerung der vielen historischen Alt- und Innenstädte mit ihrem wertvollen baukulturellen Erbe. Ein zweiter der Stadtumbau und die Wohnumfeldverbesserung in den Großwohnsiedlungen, in denen viele Menschen des Landes leben. Ziel war es, diese von Transformationsprozessen besonders betroffenen Stadtteile nicht nur baulich, sondern soziokulturell zu stabilisieren. Eine Herausforderung, die uns auch heute und in naher Zukunft noch beschäftigen wird.

Die Städtebauförderung ist nicht nur ein sehr effektives, sondern auch ein äußerst flexibles Programm: Mit den unterschiedlichen Fachprogrammen können wir auf vielfältige Anforderungen in der Stadtentwicklung reagieren. Nicht zuletzt ist die Städtebauförderung ein lernendes Programm, das auf die Mitwirkung aller Beteiligten in Groß- und Kleinstädten setzt. So werden wir in der Lage sein, auch anstehende Herausforderungen wie Klimawandel, Energiewende, Digitalisierung und neue Mobilität zu bewältigen.

Die landeseigene LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, damals noch in einer anderen Firmierung, gehörte 1991 zu den ersten Sanierungsträgern in Mecklenburg-Vorpommern, die gemeinsam mit den Städten begannen, Sanierungsziele zu definieren, Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und erste Gebäudesanierungen zu starten, um den Verfall der Städte zu stoppen. Daraus entwickelten sich effektive Maßnahmenprogramme, die trotz aller auftretenden Probleme partnerschaftlich und erfolgreich gemeistert wurden. Über 600 Millionen Euro erhielten die von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH begleiteten Kommunen seit 1991 aus der Städtebauförderung bewilligt. Damit konnte ein Mehrfaches an Investitionen in den öffentlichen Raum, Bildungseinrichtungen und Wohngebäude ausgelöst werden.

Zahlreiche von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH betreute Gesamtmaßnahmen wurden in den letzten Jahren bereits erfolgreich abgeschlossen, da die Sanierungsziele erreicht wurden. Somit hat die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ihren eigenen Beitrag an der Erfolgsgeschichte Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern geschrieben.

Ina-Maria Ulbrich

*Staatssekretärin im Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Aufsichtsratsvorsitzende der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH*



WIR GESTALTEN ZUKUNFT

Die LGE ist ein verlässlicher und starker Partner bei allen Fragen hinsichtlich zukunftsweisender Stadt- und Gemeindeentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Wir begleiten Städte und Gemeinden und machen diese mit ihnen zusammen lebenswerter und attraktiver.

Unsere Kompetenzen reichen von der Stadterneuerung über die Baulandentwicklung und Projektsteuerung bis zu Stadtentwicklungs- und Klimaschutzkonzepten. 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die an unseren Standorten in Schwerin und Rostock arbeiten, bringen Know-how und Erfahrung mit, um zuverlässig komplexe Projekte zu realisieren.

Eine bedeutsame Aufgabe, in die wir seit Anfang an eingebunden sind, ist die behutsame Stadterneuerung mithilfe der Städtebauförderung. Seit 1991 betreuen wir zahlreiche Städte und Gemeinden als treuhänderische Sanierungs- und Entwicklungsträgerin, arbeiten erfolgreich mit Kommunalpolitik, Verwaltung und vielen anderen Institutionen und Experten zusammen. In

30 Jahren haben wir für unsere Kommunen allein aus der Städtebauförderung ein Fördervolumen von 616 Millionen Euro erhalten! Durch weitere Mittel aus anderen Programmen, öffentlichen und privaten Eigenanteilen konnte eine enorme Investitionssumme mobilisiert werden. Das sieht man den Städten auch an. Vielerorts sind Sanierungsziele erreicht, städtebauliche Missstände beseitigt, baukulturelles Erbe bewahrt, öffentliche Räume gestaltet und private Häuser saniert. Und doch ist die Stadterneuerung eine Aufgabe, die weit in die Zukunft reicht und die Städtebauförderung nach wie vor notwendig macht. Denn neue Herausforderungen stehen an, für die städtebauliche Lösungen gefunden werden müssen: der Umbau unserer Städte im Hinblick auf die demografische Entwicklung, die Barrierefreiheit, die klimagerechte Anpassung, zeitgemäße Bildungseinrichtungen oder die Sicherung bezahlbaren Wohnens.

Wir freuen uns, unsere Städte und Gemeinden auch zukünftig als Partner zu begleiten!



30 JAHRE STADTERNEUERUNG MIT DER LGE

In zahlreichen Städten und Gemeinden unseres Landes haben wir mithilfe von Städtebaufördermitteln und anderen Finanzhilfen Projekte und Prozesse begleitet.

Ahlbeck, Bansin, Barth, Brüel, Dranske, Gnoien, Hagenow, Heringsdorf, Klütz, Lübz, Lüdersdorf, Malchow, Neubukow, Parchim, Penzlin, Rerik, Rostock, Schönberg, Schwerin, Stavenhagen, Sternberg, Usedom, Waren (Müritz), Warin, Wustrow



STÄDTEBAUFÖRDERUNG

UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG



VINETASTADT BARTH

Die Stadt Barth steht beispielhaft für die Vielfalt der sicht- und erlebbaren Entwicklungen in allen Städten, die wir in der behutsamen Stadterneuerung seit 30 Jahren begleiten.

Die Vinetastadt hat viele liebevoll restaurierte Bürgerhäuser, mittelalterliche Gassen mit altherwürdigen Bauten und einen schönen Hafen. Es lässt sich gut in ihr leben – und Urlaub machen! Möglich machte das vor allem das hartnäckige Werben von Roland Kutzki, 1990 zuständig für die Städtebauförderung im Innenministerium des Landes M-V, beim damaligen Bürgermeister Otto Klimmer. Dieser glaubte zunächst nicht an die Städtebauförderung, handelte aber dann doch beherzt. 1991 folgte die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm

und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Ost/West“, zu dem später der „Hafen“ hinzukam. Noch im gleichen Jahr wurde die LGE, damals noch unter anderer Firmierung, treuhänderische Sanierungsträgerin. „Eine wunderbare, ganz wertvolle und freundschaftliche Zusammenarbeit, immer geprägt von Respekt und Vertrauen“, bekräftigen Manfred Kubitz, Bauamtsleiter, und Anke Möller, die im Bauamt für die Stadterneuerung in Barth verantwortlich ist. Bis heute haben wir gemeinsam 325 Stadterneuerungsprojekte in der Altstadt und am Hafen realisiert. Auch in der Baulandentwicklung sind wir tätig.

Der Bürgermeister der Stadt Barth, Friedrich-Carl Hellwig, weiß, was seine Stadt der Städtebauförderung zu verdanken hat. Bund, Land und die Kommune finanzieren zu je einem Drittel dieses Gemeinschaftsprojekt und so konnten für Barth seit 1991 über 29 Millionen Euro bewilligte Mittel ausgereicht werden. Durch die Ergänzung mit weiteren Fördermitteln, zusätzlichen kommunalen Eigenanteilen und vielen privaten Investitionen ist ein vielfach höheres Investitionsvolumen ausgelöst worden.



Vier aus 325 Stadterneuerungsprojekten in Barth

STADTHAFEN

MARKTPLATZ

VINETA-BÜRGERHAUS

KULTURFORUM PAPHENHOF

DER MARKTPLATZ

Das Herz der Stadt! Vor gut 20 Jahren liebevoll mithilfe der Städtebauförderung saniert, ist der Markt der zentrale Platz in der Altstadt und erzählt Stadtgeschichte. „Ein Plateau erinnert an das mittelalterliche Rathaus, das bis 1871 auf dem Markt stand und dessen Fundamente wir bei den Ausgrabungen gefunden haben“, berichtet Anke Möller. Auch der Brunnen, der den Fischfang als frühere Lebensgrundlage der Barther symbolisch darstellt, sprudelt seit der

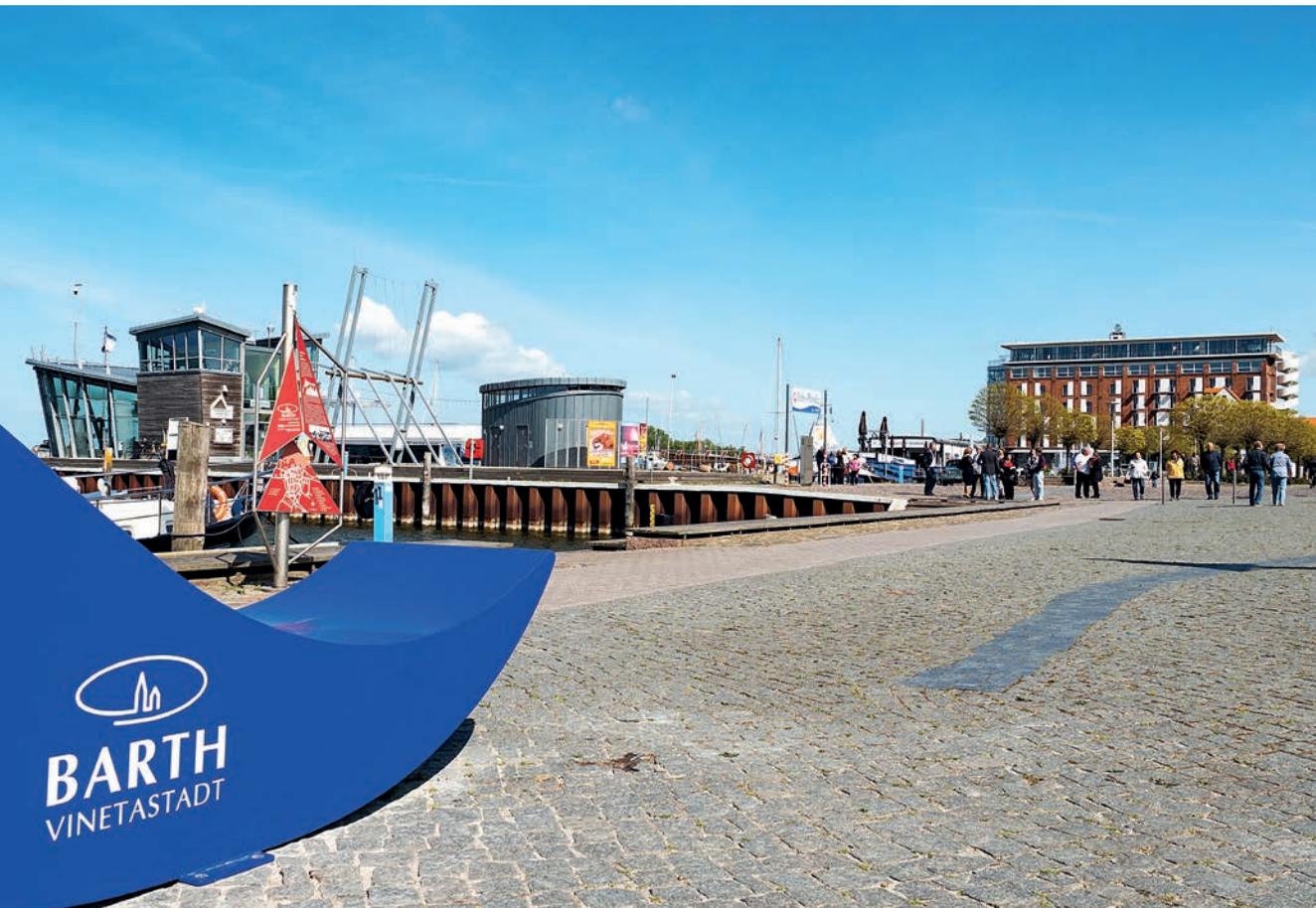
Marktplatz-Erneuerung wieder und zieht Passanten an heißen Sommertagen an. Dicht gedrängt stehen schöne Wohn- und Geschäftshäuser Seite an Seite, modernisiert aus privater Hand mit Städtebaufördermitteln. Wer genauer auf den Boden sieht, entdeckt, dass die rötlich schimmernden Ziegel allesamt hochkant gesetzt sind. Eine gepflasterte Diagonale weist den Weg zum Hafen.



„GIB DEINEN SENF DAZU“

Ein Wörtchen mitreden in der Stadtentwicklung, darum warben auf dem Marktplatz jüngst unsere LGE-Stadtentwickler Julia Quade und Robert Wick gemeinsam mit Barther Stadtvertretern. Sie verteilten Postkarten, auf der jeder „seinen Senf dazu geben konnte“ und belohnten das Ausfüllen mit leckeren Bratwürsten am Bürgerhaus. Im Sommer und Herbst folgen weitere innovative Beteiligungsformate, um mit den Bürgern der Stadt in den Dialog zu treten und sie zum Mitmachen zu bewegen. Damit sind wir mit der Stadt Barth mittendrin in der dritten

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungsprozesses. Während bisher vor allem die Altstadt und der Hafen räumliche Schwerpunkte bildeten, ist nun u. a. die städtebauliche Aufwertung des Plattenbauviertels Barth-Süd fest im Blick, genauso wie das Thema „weniger Ferienunterkünfte, mehr bezahlbarer Wohnraum für Familien“. Seit 2002 ist das ISEK Grundlage für die städtebauliche Entwicklung. Für die erste Auflage gab es mit dem dritten Platz im Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ eine tolle Anerkennung.



DER STADTHAFEN

Regatten, Live-Musik, Hafentage, Partys und viele Segler und Wassersportler, die am Pier festmachen – die Stadt Barth hat sich mit konsequenter städtebaulicher Entwicklung ihres Hafens zu einem Zentrum für den maritimen Tourismus entwickelt. Als Barth vor gut 30 Jahren zu neuen Ufern aufbricht, lag der einst florierende Hafen-Umschlagplatz brach, war die Pier marode, der Hafenbereich nicht zugänglich. „Aber es ist uns gemeinsam Schritt für Schritt eine wertvolle Aufwertung des Hafenquartiers gelungen, inklusive Entwicklung der Altstadt zum Wasser“, resümiert Ariane Gerds, Büroleiterin der LGE in Rostock. Über mehrere Jahre hinweg entstehen mithilfe von Städtebaufördermitteln der

Hafenplatz, zwei Abschnitte der Hafenstraße oder Parkplätze am Westhafen. Der Ausbau der Bereiche des Sportboothafens, des Fischereipiers sowie des Wirtschaftshafens wird mit GA- bzw. GRW-Mitteln möglich.

Seitdem sich die Stadt zum Bodden hin geöffnet hat, ist der Tourismus in Barth richtig aufgeblüht. Eines der „Zugpferde“ für diese touristische Entwicklung war der Umbau eines ehemaligen Getreidespeichers zu einem charmanten Design-Hotel. Inmitten einer riesigen Baustelle eröffnete 1998 das Hotel Speicher Barth, das seitdem die Silhouette am Hafen prägt.

„Eines Tages, irgendwann in den Neunziger Jahren, stand Herr Johnson in meinem Büro. Er überlegte, den alten Speicher in ein Hotel zu verwandeln und ich erzählte ihm, was wir alles am Hafen vorhaben. Da stand er auf und sagte: Herr Kubitz, wenn Sie mir das jetzt in die Hand versprechen, dann kaufe ich den Speicher.“

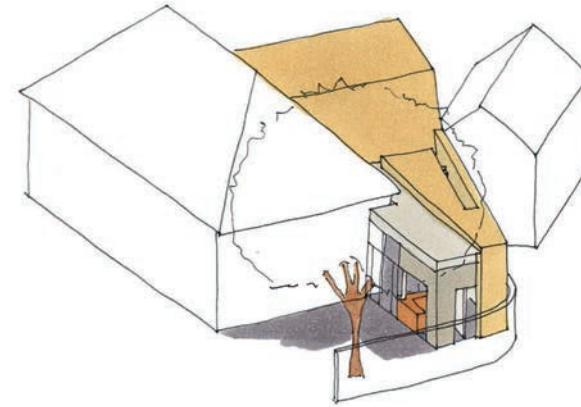
MANFRED KUBITZ
BAUAMTSLEITER DER STADT BARTH



DAS VINETA-BÜRGERHAUS

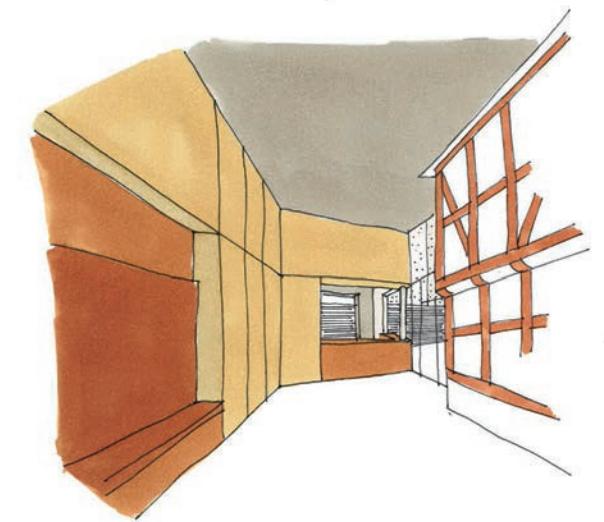
„Ein Bürgerhaus für Barth schwebte uns schon länger vor“, schwärmt Anke Möller. „Während eines Kommunalen Erfahrungsaustausches in Penzlin sahen wir vor einigen Jahren das dortige Bürgerzentrum in der Neuen Burg. Das war so toll, dass wir gesagt haben: So etwas brauchen wir auch! Allerdings mussten wir uns zunächst auf die Sanierung von Straßen und privaten Bauten konzentrieren.“ Am Bogislawplatz fand sich mit einer ehemaligen Schule ein erstklassiger

Standort. Im frisch eröffneten sanierten Haus befinden sich nun die Barth-Information, die Stadtbibliothek, Ausstellungsräume des DOK-Informationszentrums und eine „Vineta-Erlebniswelt“, die junge Gäste in eine Spielwelt rund um die versunkene Stadt, die Barth ihren Beinamen verlieh, entführt. Auch Coworking-Plätze, ein großer Festsaal und ein Multimediaraum stehen für die Einheimischen zur Verfügung.



KULTURFORUM PAPHOF

Ganz aktuell in der Baudurchführung befindet sich der historische Papenhof, der in naher Zukunft mit dem Bürgerhaus am Bogislawplatz ein wertvolles Ensemble bilden wird. Es ist das älteste Profangebäude der Stadt, errichtet Ende des 15. Jahrhunderts. Beherzte Bürger aus Barth ließen das Gebäude vor 20 Jahren unter Denkmalschutz stellen. „Die städtebauliche Bedeutung war zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zu erkennen. Umso überraschter waren wir, als während der baugeschichtlichen Untersuchungen spannende, historische Funde zu Tage kamen“, so Manfred Kubitz. Restauratoren fanden Fragmente einer mittelalterlichen Rankenmalerei, auch Malereien aus der Renaissance und Teile eines einmaligen Schiebefensters von 1585. „Als Stadt sehen wir uns in der Verantwortung, sich solcher geschichtsträchtiger Gebäude anzunehmen und sie zu restaurieren.“ Nach der Sanierung wird das städtische Vineta-Museum in den Papenhof einziehen.



AUS BRACHE WIRD WOHNRAUM

Neben der Stadterneuerung sind wir in Barth auch als Baulandentwickler tätig. Auf einer Brache, ein gutes Stück östlich der Altstadt, haben wir mit dem „Lerchenweg“ ein kleines Baugebiet mit Wohnraum für 15 Familien entwickelt. So reihen sich Einfamilienhäuser heute da aneinander, wo bis vor wenigen Jahren noch eine verlassene und wüst aussehende Kleingartenanlage stand. Auch die Nachbarn in der angrenzenden Wohnstraße profitieren von der Entwicklung.

„Mit dem Rückbau der Kleingartenanlage ging eine ökologische Baubegleitung einher, um die

auf dem Gelände lebenden Tiere zu schützen“, erzählt Uwe Klötzer, LGE-Projektleiter für das Baugebiet. Schwalben und Fledermäuse hatten sich über die Jahre in den ehemaligen Kleingärten angesiedelt. Vor dem Abriss wurden deshalb in den Bäumen einige Fledermauskästen aufgestellt und einige hundert Meter entfernt, in der Nähe einer Wiese, neue Schwalbennester. Mehrmals in der Woche prüfte eine Biologin, ob die Tiere ihre neuen Quartiere annehmen mit dem Ergebnis, dass die Artenschutzmaßnahmen fruchteten. Erst danach begann die zügige Erschließung des 1,3 Hektar großen Areals, inklusive der Verlegung von Versorgungsleitungen

und eines breitbandigen Glasfasernetzes sowie der Herstellung einer öffentlichen Straße, zweier Privatstraßen, Geh- und Radwegen wie auch einer modernen LED-Straßenbeleuchtung. Währenddessen lief die Vermarktung und der Verkauf der 15 Grundstücke. Viele Interessenten meldeten sich, auch wegen der moderaten Grundstückspreise, so dass das Bauland rasch verkauft war und mit Hochbaureife bereits die ersten Grundstücksbesitzer mit dem Hausbau beginnen konnten.

Mehr Wohnraum für Familien soll auch in weiteren neuen Baugebieten entstehen, welche die Stadt Barth und die LGE zusammen planen.



UNSERE LEISTUNGEN IM PROJEKT „AM LERCHENWEG“:

- Projektsteuerung
- Grunderwerb
- Finanzierung der Maßnahmen
- Planung und Erschließung
- Verkauf und Vermarktung der Grundstücke

DAS JAHR 2021

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. 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. 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.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2021:

- Ina-Maria Ulbrich (Vorsitzende) bis 20.12.2021 Staatssekretärin im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, ab 21.12.2021 Staatssekretärin im Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Anke Niedergesäß (stellvertretende Vorsitzende), Abteilungsleiterin im Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern (bis 27.04.2021)
- Sebastian Pawlowski (stellvertretender Vorsitzender), Referatsleiter im Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern (ab 27.04.2021)
- Beate Görke, bis 20.12.2021 Referatsleiterin im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, ab 21.12.2021 Referatsleiterin im Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Ute Piper, bis 20.12.2021 Referatsleiterin im Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, ab 21.12.2021 Referatsleiterin im Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- Arp Fittschen, Referent beim Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e.V.
- Björn Mauch, Vorstandsmitglied der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütungen.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021:

- Robert Erdmann, Schwerin, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
- Volker Bruns, Schwerin, Diplomagraringenieur
- Geschäftsführer der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Leezen

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 30 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer; Vorjahr: 30 Arbeitnehmer).

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	2018	2019	2020	2021
Anzahl der veräußerten Baugrundstücke (gesamt)	124	183	104	41
davon Wohngrundstücke	121	156	102	27
davon Ferienhausgrundstücke	3	27	2	14

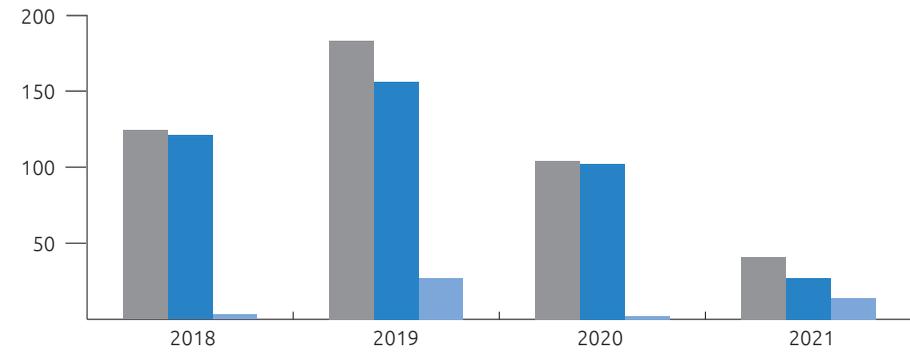


Abbildung 2: Erzielte Kaufpreise (TEUR) der veräußerten Baulandflächen	2018	2019	2020	2021
Kaufpreis in TEUR (gesamt)	15.127	18.178	10.279	4.475
davon Wohngrundstücke	14.736	16.471	10.174	2.691
davon Ferienhausgrundstücke	391	1.707	105	1.784

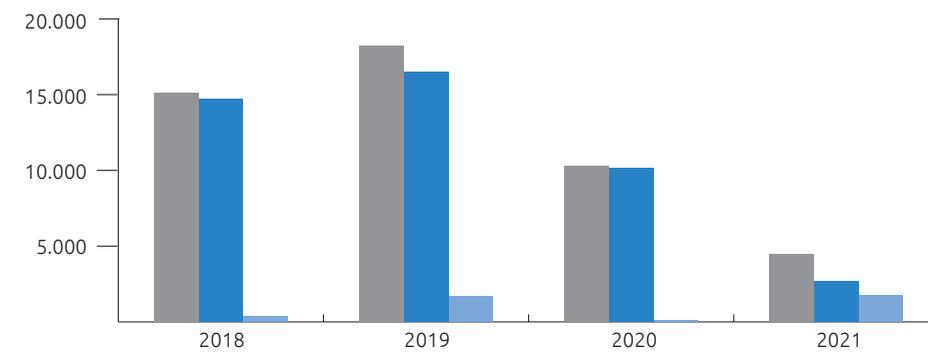


Abbildung 3: Veräußerte Bauflächen (m²)	2018	2019	2020	2021
Fläche in m²	109.819	155.934	88.554	29.473
davon Wohngrundstücke	107.608	135.716	88.003	20.878
davon Ferienhausgrundstücke	2.211	20.218	551	8.595

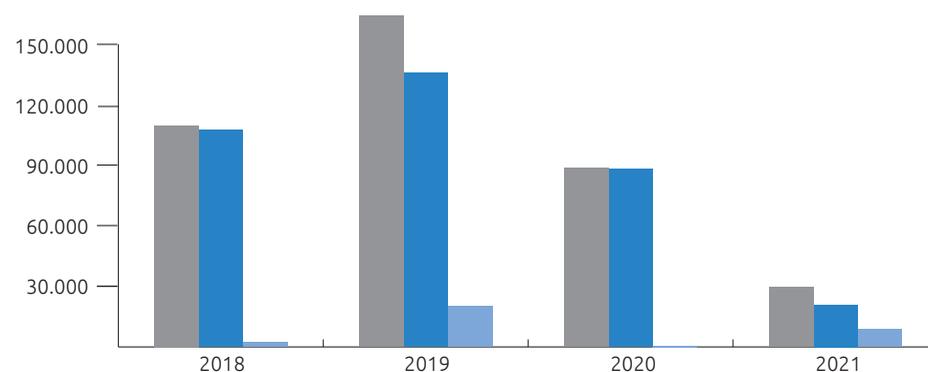


Abbildung 4: Anzahl der veräußerten Wohngrundstücke nach Grundstücksgrößen	2018-2021 Gesamt	2018-2021 in %
Fläche unter 400 m²	16	4
Fläche 400-599 m²	44	11
Fläche 600-799 m²	185	46
Fläche 800-1000 m²	58	14
Fläche über 1000 m²	103	25
Gesamt	406	100

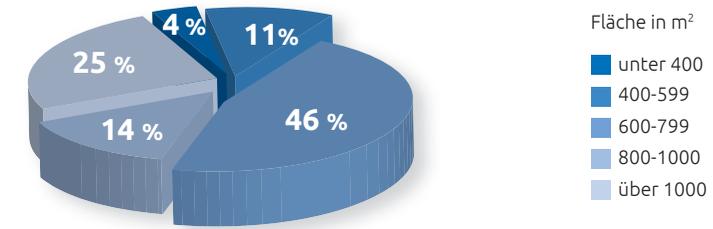


Abbildung 5: Anzahl der veräußerten Ferienhausgrundstücke nach Grundstücksgrößen	2018-2021 Gesamt	2018-2021 in %
Fläche unter 400 m²	1	2
Fläche 400-599 m²	22	48
Fläche 600-799 m²	16	35
Fläche 800-1000 m²	6	13
Fläche über 1000 m²	1	2
Gesamt	46	100

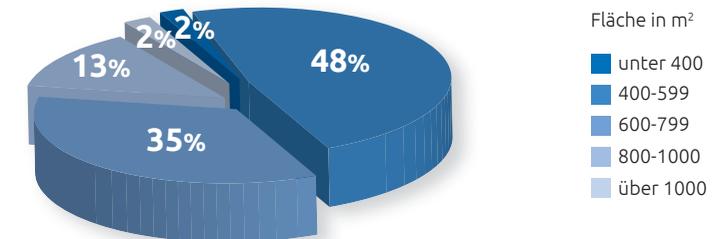
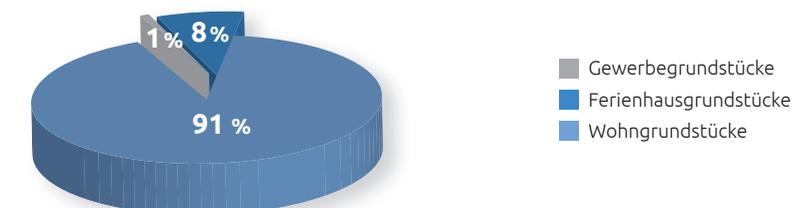


Abbildung 6: Darstellung der veräußerten Wohn-, Ferien- und Gewerbeflächen (in m²)	2018-2021 Gesamt	2018-2021 in %
Gewerbegrundstücke	2.505	1
Ferienhausgrundstücke	31.575	8
Wohngrundstücke	352.205	91
Gesamt	386.285	100





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell des Unternehmens

„Der Innenminister wird beauftragt, für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine Gesellschaft für Zwecke der Baulandbeschaffung zu gründen, um dadurch vor allem die Kommunen bei ihrer städtebaulichen Entwicklung zu unterstützen...“

So lautete der entscheidende Satz der Kabinettsvorlage aus dem Juli 1992 zur Gründung der damaligen LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Seit dieser Zeit erfüllt das Unternehmen seinen (im Jahr 2015 durch Verschmelzung mit der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH erweiterten) Gesellschaftszweck als wichtiger Akteur der Stadtentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern.

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

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

Im Rahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus übernehmen wir vielfältige Aufgaben als treuhänderische Sanierungsträgerin und Beauftragte für unterschiedliche Städtebauförderungsprogramme. Wir werden konzeptionell tätig, wirken im Stadtteilmanagement und übernehmen Projektsteuerungs- und -managementaufgaben für unterschiedlichste Bauprojekte.

Durch die Ausrichtung an den Zielsetzungen des Landes und der Kommunen Mecklenburg-Vorpommerns ist die landeseigene LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH eine zuverlässige Partnerin der Kommunen bei der Bewältigung bevorstehender Herausforderungen in der Stadtentwicklung, der Stadterneuerung und im Stadtumbau.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Mittlerweile bestimmt die Corona-Pandemie die weltweite wirtschaftliche Entwicklung seit zwei Jahren. Ähnlich der Pandemie- bzw. Lockdown-Wellen verhält sich seitdem der Konjunkturverlauf. Nach dem starken Einbruch im Vorjahr erreichte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der fortgeschrittenen Volkswirtschaften im dritten Quartal 2021 erstmals das Vorkrisenniveau. Insbesondere in Europa wuchs die Wirtschaft im Sommerhalbjahr 2021 rasch und erholte sich von der pandemiebedingten Stagnation im vorangegangenen Winter¹.

Allerdings führte die Erholung zu einer weltweiten Güternachfrage, die wiederum Angebotsengpässe zur Folge hatte, die zu starken Preissteigerungen bei Rohstoffen und anderen Produkten führte. So „bremsten“ die anhaltenden Lieferengpässe und die 4. Corona-Welle die deutsche Wirtschaft schließlich doch spürbar aus².

Die kräftigen Preissteigerungen führten zu einer deutlichen Erhöhung der Inflationsrate.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2021 in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Prozent gestiegen, so das Statistische Bundesamt.

Die Lage am deutschen Arbeitsmarkt hat sich zwischen der 3. und 4. Corona-Welle im Herbst spürbar entspannt, sodass die Zahl der Erwerbstätigen zwischen Mai und Oktober 2021 saisonbereinigt um 287.000 (+0,6 Prozent) stieg³.

In Mecklenburg-Vorpommern ist im ersten Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Amtes um 1,3 Prozent gewachsen⁴.

Auch der Wohnungsbau hat nach leichten Zuwächsen zu Beginn des Jahres unter Materialengpässen zu leiden, sodass er sich im dritten Quartal abschwächte. Allerdings geht der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) von einem Wachstum der Branche in Höhe von 2,0 Prozent im Wohnungsbau aus⁵.

In Mecklenburg-Vorpommern haben sich die Umsätze in der Bauwirtschaft im Zeitraum Januar bis Oktober 2021 um 1,2 Prozent leicht verringert⁶.

Die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien verlief in der Corona-Krise im abgelaufenen Jahr robust. Im zweiten Quartal 2021 stiegen die Preise für Wohnimmobilien (Information des vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken) um über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und hat den Preisanstieg von selbstgenutztem Wohneigentum und Mehrfamilienhäusern beschleunigt. Auch beim Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes fiel der Preisanstieg bei Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2021 mit 10,8 Prozent stärker aus als im Vorjahr. Die Nachfrage nach Immobilien war im abgelaufenen Jahr konstant hoch.

¹⁻³ ifo Institut München Sonderausgabe vom Dezember 2021

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V: „Wirtschaftsleistung wächst in Mecklenburg-Vorpommern“; Wirtschaftsminister Glawe

⁵ Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB): Jahresabschluss Pressekonferenz am 16. Dezember 2021

⁶ Bauverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. vom 4. Januar 2022; Presseinformation „Leichte Stagnation der Umsätze in der Bauwirtschaft im Monat Oktober“

2. Geschäftsverlauf

2.1. Stadtentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Arbeiten an den umfassenden Erschließungsmaßnahmen in Schwerin-Friedrichsthal, Schwerin-Waisengärten und Wismar-Wendorf fortgesetzt.

Begonnen wurden die Erschließungsarbeiten in Röbel für das Wohngebiet „An de Wisch“ auf einer ehemals vorgenutzten Brachfläche.

Die Bauleistungen für das Ferienhausgebiet in Klausdorf konnten im Wesentlichen fertiggestellt werden.

Bei fast allen Erschließungsarbeiten entstanden Verzögerungen durch fehlende Kapazitäten bei den Baufirmen, projektbezogene Umstände, wie belastete Flächen oder andere Sachverhalte. Die coronabedingten Verzögerungen auf den Baustellen sind dagegen nicht von nennenswerter Bedeutung gewesen.

Die Vermarktungsphase konnte erfolgreich für die Projekte in Barth, Bergen-Tilzow, Kalkhorst, Klütz, Garz und Schwaan abgeschlossen werden. Weiterhin werden Baugrundstücke in Klausdorf und Röbel vermarktet.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr angekauften Flächen befinden sich in Röbel, Leezen, Marlow, Schönberg und Bergen-Tilzow.

Die durch die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erworbenen Flächen im Jahr 2021 umfassen 44.026 m². Zum 31.12.2021 betrug der Flächenbestand von Bauland 515.094 m² (Vorjahr: 471.068 m²).

Die Rechtskraft für Bebauungspläne und der Abschluss von Erschließungsverträgen konnte für Projekte in Klütz-Wohlenberg, Rerik und Röbel erreicht werden.

In der Bauleitplanung befinden sich Projekte in den Kommunen Leezen, Lüttow-Valluhn, Marlow, Schwerin, Schönberg, Stralsund, Sanitz, Dassow, Neustadt-Glewe, Kargow und Wittenburg.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 in 27 Gemeinden 38 Entwicklungsvorhaben bearbeitet.

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages erbringt die LGE Leistungen für die Erschließung eines Gewerbegebietes in Grabow.

In der Hansestadt Rostock erfolgte im Jahr 2021 die Bewirtschaftung einer verpachteten Industriehalle im Stadtteil Warnemünde.

Für das Geschäftsfeld „Stadtentwicklung“ konnte die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen, das vor allem durch die Projektvorbereitung und Akquisition neuer Projekte geprägt war.

Das im Wirtschaftsplan avisierte Planergebnis wurde erreicht, wobei die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und Aufwendungen geringer ausgefallen sind, als geplant. Der gegenüber dem Vorjahr geringere Umsatz aus dem Baulandverkauf ist auf den geringeren Bestand baureifer Grundstücke und nicht auf marktbedingte Ursachen zurückzuführen.

2.2. Stadterneuerung und kommunale Dienstleistungen

Die neue Programmstruktur in der Städtebauförderung hat sich etabliert. Seit dem Jahr 2020 werden Bewilligungen in den drei neuen Programmen

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

bewilligt. So werden für einen gewissen Zeitraum Städtebauförderungsmittel aus den alten und den neuen Programmstrukturen in den bestehenden Gesamtmaßnahmen eingesetzt. Die von der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH betreuten Städte erhielten rund 10.200,0 TEUR (Vorjahr 10.500,0 TEUR) aus den o. g. Programmen. Damit ist auch weiterhin ein stabiles Niveau der Finanzausstattung gewährleistet.

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgaben im Rahmen der „Treuhandverträge“ des abgelaufenen Geschäftsjahres für 17 „aktive“ Gesamtmaßnahmen als Treuhänderische Sanierungsträgerin und Beauftragte für den Stadtumbau. Mittlerweile liegen für 20 erfolgreich abgeschlossene Gesamtmaßnahmen Schlussbescheide vor. Weitere Maßnahmen befinden sich in der finalen Abrechnung gegenüber dem Mittelgeber. Die Umsätze auf den Treuhandkonten beliefen sich im Jahr 2021 auf 17.352,9 TEUR. Neue Gesamtmaßnahmen wurden vertraglich nicht gebunden.

Im Rahmen des Auftragsgeschäftes konnten erfolgreich Projektsteuerungsverträge für die Gemeinden Hiddensee und Heringsdorf abgeschlossen werden.

Weiterhin wurden Leistungen im Rahmen der Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) und für die Erstellung von Monitoringberichten erbracht.

Die Erlöse im Bereich Stadterneuerung belaufen sich auf 1.821,2 TEUR (Vorjahr 1.786,4 TEUR) und liegen damit leicht über dem Planansatz. Der Geschäftsbereich „Stadterneuerung“ konnte das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abschließen.

2.3. Investitionen

Es wurden keine kostenintensiven Investitionen im Anlagevermögen im Jahr 2021 vorgenommen. Die Investitionen in Höhe von 18,9 TEUR (Vorjahr 19,3 TEUR) beinhalten Sachanlagen in die Büro- und EDV-Ausstattung. Diese Investitionen wurden aus Eigenmitteln bzw. dem Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit finanziert.

Weiterhin können durch die „Bürogemeinschaft“ mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am Standort Rostock Synergieeffekte bei der Nutzung von Räumen, Dienstwagen und Verwaltungsleistungen erzielt werden.

2.4. Finanzierungsmaßnahmen

Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität und ist finanziell so ausgestattet, dass sie jederzeit in der Lage ist, die Verpflichtungen aus der Geschäftstätigkeit zu erfüllen.

2.5. Personalbereich

Im Jahr 2021 beschäftigte die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Durchschnitt 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt in Anlehnung an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TV-L). Zur Sicherung einer betrieblichen Altersvorsorge ist die Gesellschaft Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Im Unternehmen bestehen zahlreiche Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen, die einen geordneten Betriebsablauf und Organisationsstruktur sicherstellen.

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

Eine Mitarbeiterin befand sich im Jahr 2021 überwiegend in Elternzeit und ist im November in das Unternehmen zurückgekehrt. Ein Prokurist der Gesellschaft ist zu Beginn des Jahres altersbedingt ausgeschieden, sodass eine neue Prokura erteilt wurde. Für den Bereich Stadtentwicklung ist ein Projektleiter eingestellt worden. Durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH wurden zusätzliche Personalkapazitäten für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Rostocker Büro bereitgestellt, die im Bereich Stadtentwicklung tätig werden, da die eigenen Personalkapazitäten nicht ausreichen, um die Fülle von Erschließungsprojekten und Dienstleistungsaufträgen zu erfüllen. So werden neben den operativen Dienstleistungen die Overhead-Leistungen überwiegend durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH erbracht. Im Gegenzug sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH bei der Landgesellschaft eingesetzt. Die Bereitstellung der Personalkapazitäten und Leistungen im Unternehmensverbund ist durch Dienstleistungsverträge gesichert.

2.6. Sozialbereich und Nachhaltigkeit

Im Unternehmen bestehen zahlreiche Betriebsvereinbarungen, die mit der Mitarbeitervertretung abgeschlossen wurden und über die Anforderungen des Gesetzgebers an sichere und gesunde Arbeitsplätze hinausgehen. So bestehen z. B. Vereinbarungen zur Gesundheitsvorsorge, zum betrieblichen Eingliederungsmanagement oder zur Unterstützung bei Sehhilfen. Im Zuge der Pandemie wurde auch hierzu eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Die ebenfalls im Rahmen der

Pandemie vereinbarte Betriebsvereinbarung zum Homeoffice wurde verstetigt und wird in modifizierter Form dauerhaft angewendet.

Die Betriebsvereinbarungen sind im Wesentlichen als Instrument zur Stärkung der sozialen Situation der Belegschaft entwickelt worden, erfüllen jedoch ebenso Nachhaltigkeitsaspekte. So kann durch das gestiegene flexible Arbeiten im Homeoffice die CO₂-Belastung reduziert werden. Die Möglichkeit zum Bike-Leasing erfüllt z. B. neben gesundheitsfördernden auch Nachhaltigkeitsaspekte. Die verstärkte Digitalisierung im Unternehmen (Videokonferenzen, Rechnungsworkflow) wirkt zunehmend ressourcenschonend.

2.7. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Durch die Fortdauer der COVID-19-Pandemie wurden die umfangreichen organisatorischen Maßnahmen für den Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Grundlage behördlicher Anweisungen aktualisiert und umgesetzt.

Frau Anke Niedergesäß, Ministerialrätin im Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern ist am 27. April 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Herr Sebastian Pawlowski, Regierungsdirektor im Finanzministerium ist mit Wirkung zum 27. April 2021 in den Aufsichtsrat berufen worden.

Am 24. August 2021 ist Herr Sebastian Pawlowski zum Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt worden.

Die Bauabteilung, die die fachliche zuständige Abteilung für das Unternehmen darstellt, ist im Zuge der Regierungsbildung nach der Landtagswahl im September 2021 dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet worden.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

3.1.1. Gesamtbetrachtung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein operatives Ergebnis vor Steuern von 1.585,5 TEUR (Vorjahr: 2.511,4 TEUR) erzielt, welche den Vergleichswert des Vorjahres um 926 TEUR unterschreitet.

Die am operativen Geschäftsergebnis bemessene Umsatzrentabilität beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 18,0 Prozent (Vorjahr: 18,3 Prozent).

Der aus dem Jahresergebnis erzielte operative Cash-Flow beträgt -1.538,0 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr niedriger. Das Jahresergebnis von 1.106,7 TEUR liegt unter dem Planwert für das Jahr 2021.

3.1.2. Stadtentwicklung und Erschließung

Die Ertragslage für das Jahr 2021 ist in diesem Geschäftsfeld positiv, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren, da die großen Erschließungsvorhaben der letzten Jahre erfolgreich vermarktet wurden und zunächst neue zu veräußernde Parzellen erschlossen werden müssen. Die Entwicklungszeiten neuer Projekte haben sich, nicht zuletzt pandemiebedingt, deutlich verlängert. Baugrundstücke werden allerdings trotz der massiven Preisentwicklung für Baumaterialien und Bauleistungen intensiv nachgefragt, sodass der Verkauf von erschlossenen Grundstücken im Jahr 2021 erfolgreich fortgesetzt werden konnte. Die Erlöse im Bereich Stadtentwicklung, darunter im Kerngeschäft Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Eigengeschäft), liegen mit 5.876,0 TEUR niedriger als im Vorjahr (10.765,0 TEUR).

Im Eigengeschäft wurden an sechs Standorten Wohnbauland- und Ferienhausflächen in einer Gesamtgröße von 41.775 m² (Vorjahr: 96.696 m²) veräußert. Die durchschnittlichen Baulanderlöse pro Quadratmeter sind gegenüber dem Vorjahr 2020 von 111,33 EUR auf 140,65 EUR gestiegen.

Die aus dem Verkauf von Grundstücken resultierenden Umsatzerlöse in Höhe von 5.884,5 TEUR liegen unter den Planzahlen (8.791,4 TEUR) des Wirtschaftsplanes 2021.

3.1.3. Stadterneuerung

Im Geschäftsbereich Stadterneuerung haben sich die Umsatzerlöse mit 1.821,2 TEUR im Jahr 2021 zum Vorjahr (1.786,4 TEUR) erhöht. Im Kerngeschäft (Trägervergütung für die Betreuung von Gesamtmaßnahmen) wurden mit insgesamt 1.618,9 TEUR höhere Erlöse als im Vorjahr (1.499,7 TEUR) erzielt. Die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung Dritter haben sich auf 202,2 TEUR (Vorjahr: 286,7 TEUR) verringert. Die Umsatzerlöse liegen damit über den Planzahlen (1.805,0 TEUR).

3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 37.354,1 TEUR und hat sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 1.398,3 TEUR verringert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen betragen zum Bilanzstichtag 4.387,7 TEUR, was einem Anteil an der Bilanzsumme von rund 11,7 Prozent entspricht.

Die unter den Vorräten im Umlaufvermögen ausgewiesenen unbebauten Grundstücke, Erschließungsmaßnahmen und für den Bau vorbereitende Maßnahmen sowie unfertige Leistungen bilden mit 14.571,2 TEUR (Vorjahr: 14.966,5 TEUR) und rund 39 Prozent der Bilanzsumme den Schwerpunkt des Vermögens der Gesellschaft. Der Buchwert der Grundstücke einschließlich der bauvorbereitenden Kosten im Umlaufvermögen beträgt 14.481,6 TEUR per 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 14.814,9 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 333,3 TEUR reduziert. Der Bestand an eigenen veräußerbaren, vermessenen und erschlossenen Flächen beträgt 515.094 m² (Vorjahr: 471.068 m²) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 44.026 m² erhöht. Der durchschnittliche Bestandwert liegt somit bei 28,11 EUR/m² (Vorjahr 29,84 EUR/m²). Daneben werden sonstige unfertige Leistungen per 31. Dezember 2021 in Höhe von 89,6 TEUR ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt nunmehr 29.123,7 TEUR. Damit hat sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 78,0 Prozent erhöht. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 5.612,0 TEUR stehen per 31. Dezember 2021 liquide Mittel und kurzfristige Forderungen von 32.706,0 TEUR gegenüber.

Zum Bilanzstichtag standen liquide Mittel in Höhe von 14.794,3 TEUR (Vorjahr: 16.347,5 TEUR) zur Verfügung. Der Liquiditätsgrad 1. Ordnung beträgt damit zum 31. Dezember 2021 rund 264 Prozent. Die liquiden Mittel haben sich um 1.553,2 TEUR verringert.

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 beträgt -1.538 TEUR, der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt -16 TEUR und der Cash-Flow 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.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.256,7 TEUR verringert und berücksichtigen insbesondere auch bestehende Risiken und Erschließungskosten für bereits veräußerte Flächen.

III. PROGNOSEBERICHT

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird als eine der führenden Flächenentwicklerin und kommunale Dienstleisterin für die Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern auch zukünftig in ihren satzungsgemäßen Geschäftsfeldern tätig sein.

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich, wie in ganz Deutschland, die Nachfrage nach Baugrundstücken deutlich verstärkt. Allerdings entwickelt sich der Immobilienmarkt weiterhin disparat, durch die seit ca. 10 Jahren starke Nachfrage in den großen Städten des Landes, insbesondere den Hochschulstädten und den durch Tourismus geprägten Regionen und Orten.

Durch Angebotsengpässe und die Preisentwicklung in den Städten und suburbanen Räumen profitiert der ländliche Raum stärker als bisher von der Dynamik am Immobilienmarkt. So ist die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken für individuelle Eigenheime oder den Mietwohnungsbau ungebrochen.

Darüber hinaus besteht Bedarf an Flächen für die Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie für die Entwicklung von Ferien- bzw. Tourismusprojekten als bedeutender Wirtschaftszweig des Landes.

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

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfüllt ihre Leistungen im Eigen-, Treuhand- oder im Dienstleistungsgeschäft. Als landeseigene Gesellschaft erfolgt die notwendige Flächenbevorratung 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 ist neben der Erschließung das Erreichen von Flächenverfügbarkeit und die Schaffung von Planrecht. So sind zahlreiche städtebauliche Grundlagenverträge mit Kommunen abgeschlossen worden, für Erschließungsgebiete in Dargun, Schönberg und Sundhagen.

In der Planungsphase befinden sich u. a. die Gebiete in Boltenhagen, Dassow, Leezen, Lüttow-Valluhn, Marlow, Neustadt-Glewe, Röbel, Sanitz, Schönberg, Stralsund, Wittenburg, Sundhagen und Bergen-Tilzow II. BA.

Bauvorbereitende Arbeiten werden in Kargow und Stralsund „Prohner Straße“ durchgeführt.

Die bauliche Erschließung erfolgt in Röbel „An de Wisch“ und beginnt in Rerik und Klütz-Wohlenberg.

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

Umfassende Leistungen wurden im Jahr 2021 als Sanierungsträgerin und Beauftragte für Städtebauförderungsprogramme erbracht. Neben der Begleitung „aktiver“ Gesamtmaßnahmen liegt ein Schwerpunkt der Tätigkeit im Abschluss städtebaulicher Gesamtmaßnahmen. Die Gesamtmaßnahmen reduzieren sich weiter, sodass die Verwendungsnachweisführung und Abrechnung in den nächsten Jahren fort dauern wird.

Die Städtebauförderung ist als Daueraufgabe derzeit nicht gefährdet, sondern durch die neue Programmstruktur langfristig angelegt.

Dabei kommen folgende Programme zum Einsatz:

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

Weiterhin können noch Mittel aus den „alten“ Städtebauförderungsprogrammen vor der Neuausrichtung der Programmstruktur eingesetzt werden.

Somit stehen auch in Zukunft Finanzhilfen des Bundes und der Länder den Kommunen für die behutsame Stadterneuerung zur Verfügung, sodass die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH weiterhin kommunale Dienstleistungen anbieten wird.

Einen weiteren bedeutenden Aufgabenbereich umfasst die Betreuung und das Fördermittelmanagement weiterer nationaler Programme und der EU-Strukturfonds durch die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Darüber hinaus bleibt für das Unternehmen auch zukünftig das Erarbeiten von Konzepten, insbesondere Integrierte Stadtentwicklungsprojekte und Studien, die Begleitung von Beteiligungsprozessen sowie Projektsteuerungsaufgaben, ein wichtiger Bestandteil des Leistungsportfolios. Es konnten weitere Projektsteuerungsverträge im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 wird von einer Gesamtleistung von 23.533,2 TEUR (davon Geschäftsbereich Stadtentwicklung 21.748,2 TEUR und Geschäftsbereich Stadterneuerung 1.785,0 TEUR) und einem Jahresgewinn von 3.133,5 TEUR ausgegangen. Der Erwerb von Grundstücken ist in Höhe von rund 4.471,2 TEUR und Erschließungsaufwendungen in Höhe von 10.415,0 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 das zweite Jahr in Folge ein besonderer Schwerpunkt eingeräumt worden. Das wirtschaftliche Ergebnis der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist davon nicht direkt negativ betroffen. Die Nachfrage nach Grundstücken hat sich in der Pandemie weiter verstärkt, insbesondere an Standorten in Küstennähe oder die im Umfeld großer Städte liegen. Allerdings wurde der Geschäftsverlauf punktuell beeinflusst. Während die Erschließungsarbeiten überwiegend ungebrochen fortgesetzt wurden, sind durch Einschränkungen in der kommunalpolitischen Gremienarbeit Verzögerungen bei der Schaffung von Planrecht entstanden.

Die betriebsorganisatorischen Strukturen sind gemäß behördlicher Auflagen pandemiebedingt angepasst worden.

Mit dem Krieg in der Ukraine hat sich das Risiko im Hinblick auf Preissteigerungen, Materialengpässen und fehlenden Fachkräften erneut erhöht. Ebenso wie die Pandemie muss diese aktuelle Situation und ihre möglichen Auswirkungen in die Risikobetrachtung einbezogen werden.

Für die Bewertung von Stadtentwicklungsprojekten und das daraus resultierende Controlling besteht eine Risiko-Checkliste, 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. Bestandteil dieser Bewertungen sind Markteinschätzungen sowie das spätere Vertragsmanagement und die Einschätzung von Haftungsrisiken im Vertrieb von Grundstücken.

Zur Beurteilung der zukünftigen Geschäftsentwicklung wird stetig beobachtet und bewertet, wie die demografische Entwicklung des Landes und seiner Kommunen verläuft, Trends der zukünftigen Wohnpräferenzen sowie die Situation des Immobilienmarktes, hier insbesondere des Wohnungsmarktes, erfasst.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes in Mecklenburg-Vorpommern sind weiterhin geprägt durch eine starke Nachfrage und erneuten Preissteigerungen. Die disparate Entwicklung der Teilmärkte bleibt bestehen. So kann festgestellt werden, dass sich die Nachfrage nach Immobilien in den größeren Städten des Landes und den Tourismusregionen deutlich verstärkt hat. Wegen des großen Nachfragedrucks profitieren zunehmend auch die mittleren und kleinen Städte, da die „angespannten“ Märkte zu Ausweichbewegungen in diesen 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. Wegen der geringeren Eigentumsquote im Verhältnis zu anderen Bundesländern und zum Teil bestehender Angebotsknappheit an Standorten ist kein Einbruch der Nachfrage nach Grundstücken zu erwarten.

Die massiv gestiegenen Materialkosten, insbesondere noch verschärft durch den Ukraine-Krieg, und zurückgegangenen Ressourcen für Handwerkerleistungen können jedoch zu Problemen bei den Bauherren führen. Das Statistische Amt teilte mit, dass die Erzeugerpreise „im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung 1949“⁷ gestiegen sind.

Das Projekt-Controlling zur wirtschaftlichen Situation und Kostenentwicklung ist daher derzeit von erheblicher Bedeutung und 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 begutachtet.

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.

⁷ Statistisches Amt; Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022

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 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. Auch der zunehmende Fachkräftemangel kann dazu führen, dass nicht alle Expertenfunktionen in kurzer Zeit zu ersetzen sind. 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 erneut im Jahr 2021 angestiegene 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 über verschiedene Alterskohorten hinweg und einer zunehmenden Kritik „zum Trotz“ und ist seit Jahren die beliebteste Wohnform, nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern. Das hat vielfältige Gründe, angefangen bei 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 verstärkt nach.

Die Diskussion um die zunehmende Flächeninanspruchnahme in den Städten des Landes führt dazu, dass die Bauleitplanung diesem Ansatz folgt, 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 Zielkonflikte in Bezug auf flächensparsames Bauen und Dichte einerseits und öffentliches Grün, Naturräume und Versickerungsflächen andererseits 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.

Sollten sich die derzeitigen günstigen Bedingungen für eine Baufinanzierung ändern, könnte ein Nachfragerückgang eintreten.

Der Anstieg der Planungs- und Baukosten setzt sich in gravierendem Maße fort. Nach Angaben des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)⁸ stieg der Preis für ein 125 m² großes Einfamilienhaus in den letzten zehn Jahren am Standort Schwerin um 65 Prozent, in Rostock um 89 Prozent. Die deutliche Kostensteigerung der Bau- und Planungsleistungen sowie Nebenkosten kompensieren so mittlerweile die günstige Finanzierungssituation der Kunden, da sich auch die Preise für erschlossene Grundstücke erhöhen.

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH trägt als Erschließungsträger selbst ein erhöhtes Risiko bei der Kostensteigerung in der Projektentwicklung von Wohnbaulandflächen. Neben gestiegenen Baupreisen können zunehmend fehlende Kapazitäten in Planungsbüros und den Tiefbaugewerken, aber auch in den Kommunalverwaltungen zu Engpässen führen.

Die Flächenverfügbarkeit und die Bevorratung von Flächen zu angemessenen Preisen werden zunehmend zu einer Herausforderung, da die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer ebenfalls deutlich gestiegen sind und sich weitere Akteure am Markt bewegen.

Ein weiteres Risiko, das sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert hat, ist die Kostensteigerung bei der Projektentwicklung durch erhöhte Anforderungen durch behördliche Auflagen. Trotz Überlegungen zur Entbürokratisierung sind die Auflagen nicht gesunken und führen dazu, dass die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung und die Erschließungsplanung aufwändig und zeitintensiv geworden sind und ebenfalls den Grundstückspreis erhöhen.

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.

Im Jahr 2022 werden keine weiteren Gesamtmaßnahmen beendet. Dennoch führen die langwierigen Abrechnungsverfahren gegenüber den Mittelgebern dazu, dass sich der Schwerpunkt der Tätigkeit der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH auf Verwendungsnachweisführung und Schlussabrechnung verstärkt hat. 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

⁸ IVD: Preissteigerung bei Eigenheimen, OZ 13. Februar 2022

Maßnahme reduziert sich so 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 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 eine Trägerleistung oder die Projektsteuerung als zuwendungsfähige Ausgabe anerkannt. Es ist zu erwarten, dass die Trägerleistungen für neue Sanierungsgebiete europaweit ausgeschrieben werden, sodass mit einem größeren Wettbewerb 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.

Projektsteuerungs- und konzeptionelle Leistungen werden ausschließlich als Dienstleistung erbracht, auch dafür besteht entsprechender Versicherungsschutz.

3. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die letzten zwei Jahre waren maßgeblich von der Pandemie bestimmt.

Erstaunlicherweise haben sich gerade die Diskussionen zu den mit den Auswirkungen der Pandemie eng verknüpften Themen des Wohnens und Arbeitens nach einer begründeten Phase der Aufregung beruhigt, stabilisiert und greifen erneut die Fragestellungen auf, die die „Wohnungsfrage“ seit einigen Jahren beherrscht. 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.

Mecklenburg-Vorpommern wird weiterhin durch einen disparaten Immobilienmarkt bestimmt. Nicht überall besteht ein kontinuierlicher Nachfragedruck im Land und damit verbundene steigende Miet- und Immobilienpreise, obwohl die massiv gestiegene Nachfrage sich auch zunehmend auf schwächere Lagen erstreckt.

Das allgemeine, pandemiebedingte, zurückgegangene Konsumverhalten der Deutschen wirkt sich somit tatsächlich nicht auf den Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern aus.

Im Gegenteil: Die Folgen der Pandemie wirken in Kombination mit anderen Wirkmechanismen sogar als Beschleuniger des Marktes.

So ist eine Folge der zahlreichen Beschränkungen des gesellschaftlichen Lebens mit den Lock-downs eine gestiegene 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 mehr den Urlaub in nähergelegenen Regionen verbringen als bisher. Das führt zu einer weiteren verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen in derartigen Destinationen.

Und nicht zuletzt wird 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 werden die bisher von einigen Nachfragegruppen „geschmähten“, aber attraktiven und günstigeren ländlichen Räume punkten. Voraussetzung ist allerdings der Ausbau der dafür notwendigen Infrastruktur.

Die „Renaissance“ der ländlichen und ländlichsten Räume, bereits vor der Pandemie entstanden, führt dazu, dass sich das Nachfragepotenzial längst nicht mehr auf die großen Städte und Küstenregionen beschränkt.

Neben der Pandemie stimuliert die Lage im Finanzsektor zu Investitionen am Immobilienmarkt. Eigennutzer wie Investoren profitieren noch von den guten Möglichkeiten einer Baufinanzierung. Fehlende Alternativen zu weiteren Anlagemöglichkeiten, die Gefahr von Verwarentgelten und steigender Inflation befördern die Nachfrage. Vorhandenes Kapital und günstige Finanzierungsmöglichkeiten führen allerdings in Teilsegmenten zu deutlichen Preissteigerungen und verknappten Angeboten.

Davon profitieren bereits seit längerem 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 und ungebrochen 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 hoch. 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 vorgenuzte 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 nach der Neuausrichtung 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 Fördermittel bereitgestellt. Hier wird sich das Land Mecklenburg-Vorpommern auch zukünftig engagieren. Die Förderung kleinteiliger privater Maßnahmen bleibt weiter rückläufig. Dieser Aufgabenbereich reduziert sich sukzessive zugunsten stärker nachgefragter Dienstleistungen im Bereich des Fördermittelmanagements und der 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, da die Leistungsfähigkeit einiger Kommunen an ihre Grenzen gerät. 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 Zukunft eine nachgefragte Dienstleistung der Gesellschaft dar. So bleibt auch die Nachfrage nach Leistungen hoch, die sich im Fördermittelmanagement und in der Projektsteuerung unterschiedlichster Bauvorhaben, von öffentlichen und privaten Bauherren, auch außerhalb von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bewegen.

Es wird das Ziel angestrebt, die Planungsansätze des Wirtschaftsplanes 2022 für die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH erfolgreich zu realisieren.

Schwerin, 23.02.2022



Volker Bruns



Robert Erdmann

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.270,91	5.253,19
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.320.802,05	4.633.294,51
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.647,17	66.606,57
	4.385.449,22	4.699.901,08
	4.387.720,13	4.705.154,27
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	13.632.032,78	14.056.459,14
2. Bauvorbereitungskosten	849.589,25	758.456,69
3. Unfertige Leistungen	89.614,14	41.200,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	110.350,00
	14.571.236,17	14.966.465,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.172.573,99	2.382.019,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen – davon aus Lieferungen und Leistungen: 30.329,54 EUR (Vorjahr: 28.406,34 EUR)	30.329,54	28.406,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände – davon aus Steuern: 321.048,09 EUR (Vorjahr: 94.887,26 EUR)	351.100,17	271.370,46
	3.554.003,70	2.681.795,96
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.794.340,36	16.347.539,51
	32.919.580,23	33.995.801,30
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	46.809,59	51.504,02
	37.354.109,95	38.752.459,59
TREUHANDVERMÖGEN	8.611.084,85	9.043.432,02

PASSIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 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	21.502.067,83	19.798.369,25
IV. Jahresüberschuss	1.106.735,64	1.703.698,58
	29.123.672,68	28.016.937,04
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	0,00	560.116,45
2. Sonstige Rückstellungen	5.802.867,20	8.059.584,30
	5.802.867,20	8.619.700,75
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75,00	6.739,97
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.978,38	561.978,08
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – davon aus Lieferungen und Leistungen: 1.886.918,87 EUR (Vorjahr: 1.517.050,33 EUR) – davon gegenüber Gesellschaftern: 1.618.423,51 EUR (Vorjahr: 1.265.915,97 EUR)	1.886.918,87	1.517.050,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 196.641,30 EUR (Vorjahr: 28.850,00 EUR) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	197.371,32	29.647,49
	2.427.343,57	2.115.415,87
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	226,50	405,93
	37.354.109,95	38.752.459,59
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	8.611.084,85	9.043.432,02

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	8.604.501,62	13.703.821,01
2. Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen	-284.879,66	3.493.989,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	50.078,82	27.633,90
4. Betriebsleistung	8.369.700,78	17.225.444,20
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken	-2.335.408,18	-3.629.143,69
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-552.709,75	-7.177.021,48
	-2.888.117,93	-10.806.165,17
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.818.039,20	-1.785.008,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 60.922,28 EUR (Vorjahr: 60.034,80 EUR)	-395.589,64	-378.447,45
	-2.213.628,84	-2.163.456,20
7. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-336.398,91	-336.657,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.346.090,82	-1.407.715,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – Darlehenszinsen aus dem Unternehmensverbund: 2.996,42 EUR (Vorjahr: 18.236,00 EUR)	6.996,42	19.509,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 30.361,13 EUR (Vorjahr: 34.943,07 EUR)	-54.356,41	-77.796,33
11. Finanzergebnis	-47.359,99	-58.287,33
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-399.240,04	-720.564,38
13. Ergebnis nach Steuern	1.138.864,25	1.732.597,84
14. Sonstige Steuern	-32.128,61	-28.899,26
15. Jahresüberschuss	1.106.735,64	1.703.698,58

ANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

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 2021 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 der Posten „Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, Bauvorbereitungskosten und unfertigen Leistungen“ ausgewiesen. Die Untergliederung des Postens „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 zum Anhang beigefügten Anlagevermögenspiegel hervor.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus der Sanierungsträgerschaft und aus der Abrechnung von Baulandentwicklungsvorhaben im Auftragsgeschäft in Höhe von 2.762.327 EUR (Vorjahr 1.950.680 EUR), aus Grundstücksverkäufen im Eigengeschäft in Höhe von 283.152 EUR (Vorjahr 337.313 EUR) sowie aus Gemeindeentwicklungsvorhaben im Treuhandgeschäft in Höhe von 127.095 EUR (Vorjahr 94.026 EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben mit 260.016,91 EUR (Vorjahr: 300.016,91 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 (5.802.867 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließungskosten	5.164.939 EUR
Mehrerlösabführung	460.000 EUR
Archivierungskosten	64.000 EUR
Urlaub/Überstunden/Jubiläen/Renteneintritt	57.472 EUR
Risiken aus der Städtebauförderung	27.201 EUR
Jahresabschlusskosten	24.255 EUR
Altlastensanierung	5.000 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	75,00	0,00	0,00	75,00
(Vorjahr)	(6.739,97)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.978,38	0,00	0,00	342.978,38
(Vorjahr)	(561.978,08)	(0,00)	(0,00)	(561.978,08)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen				
– LGMV	268.495,36	0,00	0,00	268.495,36
(Vorjahr)	(251.134,36)	(0,00)	(0,00)	(251.134,36)
– Land M-V	0,00	1.618.423,51	0,00	1.618.423,51
(Vorjahr)	(0,00)	(1.265.915,97)	(0,00)	(1.265.915,97)
Sonstige Verbindlichkeiten	197.371,32	0,00	0,00	197.371,32
(Vorjahr)	(29.647,49)	(0,00)	(0,00)	(29.647,49)
(Vorjahr)	808.920,06 (849.499,90)	1.618.423,51 (1.265.915,97)	0,00 (0,00)	2.427.343,57 (2.115.415,87)

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 ermittelten latenten Steuern zum 31.12.2021 stellen sich wie folgt dar:

Latente Steuern	resultierend aus der abweichenden Bewertung in HB und StB:	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	Steuersatz
		EUR	steuerliches Mehr-/Minder- vermögen EUR	EUR	%
Aktive latente Steuern	Sonstige Rückstellungen:				
	– Erschließungskosten	66.370	209.352	133.445	31,7027
	– Altlastensanierung	0	0	147	
	– Jubiläen	650	2.051	630	31,7027
	– Renteneintritt	569	1.794	0	31,7027
	Summe Aktive latente Steuern	67.589		134.222	
Passive latente Steuern		0		0	
	Summe latente Steuern	67.589		134.222	

Bilanzvermerke

Bei dem unter der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen (8.611.084,85 EUR) handelt es sich um treuhänderisch gehaltene Bankguthaben aus:

	EUR
der Sanierungs- und Entwicklungsträgerschaft gemäß §§ 158,167 BauGB	8.324.971,15
der Wohnbaulandentwicklung in Güstrow, Wallensteinstraße	177.887,41
der Entwicklung eines Ferienhausgebietes in Rosenhagen	94.645,17
der Entwicklung des Gewerbegebietes in Schönberg	5.774,31
der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Grabow	7.641,41
der Wohnbaulandentwicklung in Kühlungsborn	165,40

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

4. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse betreffen:

	2021 / EUR	2020 / EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	5.884.546,53	11.000.042,92
Erlöse aus der Sanierungsträgerschaft	1.618.923,65	1.499.726,73
Erlöse aus Verpachtung	703.239,86	709.116,70
Erlöse aus Geschäftsbesorgung für Dritte	202.246,24	286.668,83
Sonstige Umsatzerlöse	195.545,34	208.265,83
	8.604.501,62	13.703.821,01

Die Bestandsveränderungen umfassen die Veränderung des Bestandes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von - 333.293,80 EUR und Bestandsveränderungen im Treuhand- und Auftragsgeschäft in Höhe von 48.414,14 EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf eines Firmenwagens (2.605 EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für Erschließungsleistungen in Höhe von 40.000 EUR (Vorjahr: 10.000 EUR) und periodenfremde Erträge in Höhe von 2.277 EUR (Vorjahr: 5.093 EUR).

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:

	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)
Periodenfremde Aufwendungen	361	370
Management- und Verwaltungsleistungen	410	459
Mietaufwand einschließlich Nebenkosten	130	126
Fahrzeug-Kosten (inkl. Fahrräder)	88	85
EDV-Kosten	79	76
Telefon, Porto und Internet	37	36
Prüfungs- und Beratungskosten	33	35
Versicherungen	31	31
Bankgebühren	18	19
Beiträge und Spenden	17	20

Die periodenfremden Aufwendungen enthalten in Höhe von 352.508 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 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 30.361 EUR (Vorjahr: 34.943 EUR) ausgewiesen.

Übersicht

über den Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke zum 31. Dezember 2021

Flächenstatistik				Flächenstatistik		
	Brutto- fläche in m ²	Netto- fläche in m ²		verkaufte Fläche 31.12.2021 (kumuliert) in m ²	Flächenbestand 31.12.2021 in m ²	Flächenbestand 31.12.2020 in m ²
Projekte mit Erschließung und Verkauf von Bauland						
137	Bergen – OT Tilzow	47.189,00	28.862,00	27.511,00	1.351,00	1.351,00
201	Rosenhagen	62.037,00	43.161,84	42.983,79	178,05	178,05
217	Kalkhorst „Ortsmitte“ B-Plan 5.2	13.334,00	13.334,00	13.334,00	0,00	2.080,00
231	Klütz, B-Plan 28 Wohngebiet „Am Lindenring“	32.634,00	28.038,00	28.038,00	0,00	1.895,00
234	Schwaan West – III. BA	33.362,00	32.449,00	32.449,00	0,00	16.110,00
236	Klausdorf – Dorfmitte	25.451,00	21.999,00	8.293,00	13.706,00	22.001,00
242	Barth B-Plan 41 – Lerchenweg	12.597,00	11.717,00	11.717,00	0,00	5.074,00
244	Garz	20.321,00	16.756,00	16.039,00	717,00	9.043,00
Projekte in der Erschließung; Verkauf von Bauland hat noch nicht begonnen						
218	Rerik – Am Buchenweg	34.639,00	27.218,50	0,00	27.218,50	34.639,00
240	Röbel – Kirchenholz III An de Wisch	20.324,00	17.481,00	0,00	17.481,00	5.829,00
248	Wohlenberg – Ferienhausgebiet Ostseeblick	102.174,00	102.174,00	0,00	102.174,00	102.174,00
Projekte mit erfolgtem Flächenankauf, die Erschließung wird vorbereitet						
142	Grimmen – B-Plan 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 – Kritzowburg Gewerbegebiet	142.116,00	113.857,00	0,00	113.857,00	113.857,00
229	Stralsund – Prohner Straße	26.618,00	26.618,00	0,00	26.618,00	26.618,00
238	Boltenhagen – B-Plan 38	37.217,00	37.217,00	0,00	37.217,00	0,00
241	Röbel – Jörgenbarg	38.557,00	38.557,00	0,00	38.557,00	38.557,00
252	Sanitz – südlich Groß Lüsewitzer Weg, B-Plan 23.1	45.930,00	32.177,00	0,00	32.177,00	24.330,00
256	Leezen – Groth Moor	13.256,00	13.256,00	0,00	13.256,00	0,00
262	Marlow – Brunstorfer Weg	4.550,00	4.550,00	0,00	4.550,00	0,00
267	Schönberg – Ahornring	6.171,00	6.171,00	0,00	6.171,00	0,00
270	Bergen – OT Tilzow II. BA	52.136,00	36.118,00	0,00	36.118,00	37.337,00
	*Bruttofläche = Nettofläche					
	801.495,00	681.706,34		180.364,79	501.341,55	471.068,05



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 hat, 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 ist 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 Kontrollsystem 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, 29. April 2022

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

Fotos Cover und Seite 11: Stadt Barth
Zeichnungen Seite 17: Architekten Johannsen und
Partner mbH, Hasselbrockstraße 25, 22089 Hamburg
Alle anderen: 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