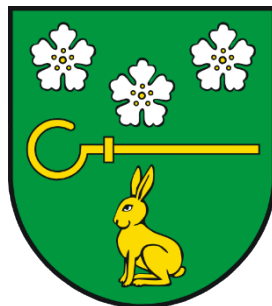


Bericht über die mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen

zum 31.12.2025

gemäß § 73 Abs.3 KV M-V



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Rechtliche Grundlagen	2
2 Übersichten zur Beteiligungsstruktur	2
2.1 Beteiligungen	2
2.2 Sondervermögen mit Sonderrechnung, Zweckverbände, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen	2
2.3 Anteile an verbundenen Unternehmen	3
3 Lage der kommunalen Unternehmen	4
3.1 Unternehmen SaWEG mbH.....	4
3.1.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens.....	4
3.1.2 Analyse des Jahresabschlusses	6
3.1.2.1 Vermögenslage	6
3.1.2.2 Finanzlage	8
3.1.2.3 Ertragslage	9
3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen	11
3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung.....	11

1 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Sanitz hat sich gemäß §§ 61, 73 Abs. 4 KV M-V mit Beschluss vom 10.12.2019, Beschluss-Nr. 002-04/19 GV, dazu entschieden, einen Beteiligungsbericht zu erstellen. Gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V ist zum Ende eines Haushaltsjahres ein Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen. Dieser Bericht ist grundsätzlich bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Erstmals ist dies für das Haushaltsjahr 2019 durchzuführen.

2 Übersichten zur Beteiligungsstruktur

2.1 Beteiligungen

Die Gemeinde Sanitz ist an folgenden Unternehmen mit dem ausgewiesenen Kapital beteiligt.

Name/ Rechtsform, Sitz	Anteil der Kapitalanteile	Schlussbilanz in EUR
Kommunaler Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG	Aktienanteile	261.765,00

Die Gemeinde muss ihre Mitgliedschaft im Kommunalen Anteilseignerverband bilanziell erfassen, § 47 Abs. 4 Nr. 1.3.3 GemHVO-Doppik M-V. Die Bewertung der Mitgliedschaft dafür erfolgt auf Grundlage des anteiligen Eigenkapitals des Kommunalen Anteilseignerverbandes zum Stichtag 31.12.2007/01.01.2008, unabhängig vom Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz einer Gemeinde. Das auf die Gemeinde entfallende anteilige Eigenkapital bemisst sich regelmäßig nach dem Anteil der Aktien, die der Gemeinde zuzurechnen sind, im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Aktien des Kommunalen Anteilseignerverbandes. Für den Bereich des Kommunalen Anteilseignerverbandes Ostseeküste der E.DIS AG entspricht dies einem Wert von 3,00 Euro je Aktie. Der Gemeindeanteil am Verband bemisst sich anhand des Aktienwertes multipliziert mit der Anzahl ihrer Aktien.

2.2 Sondervermögen mit Sonderrechnung, Zweckverbände, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen

Sondervermögen, wie z. B. Eigenbetriebe, Mitgliedschaften in Zweckverbänden und sonstigen kommunalen Verbänden, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen sind gemäß § 47 Abs.4 Nr. 1.3.5 GemHVO-Doppik M-V in der Bilanz auszuweisen.

Zweckverbände

Die Gemeinde Sanitz ist Pflichtmitglied im Zweckverband Wasser-Abwasser Rostock-Land und im Wasser- und Bodenverband. Die Bewertung der Pflichtmitgliedschaft in

den Verbänden erfolgt aufgrund der durch die Zweckverbände festgestellten Kapitalwerte.

Bilanzkonto	Finanzanlage	Betrag in EUR
1231*	Zweckverband Wasser-Abwasser Rostock-Land	1.197.543,69
1231*	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnowküste“	1,00
1231*	Wasser- und Bodenverband „Recknitz Boddenküste“	1,00

2.3 Anteile an verbundenen Unternehmen

Anteile an verbundenen Unternehmen sind Anteile an juristisch selbständigen Unternehmen, die jedoch wirtschaftlich in bestimmten Verhältnissen miteinander verbunden sind. Ihre Bilanzierung erfolgt gemäß § 47 Abs. 4 Nr. 1.3.1 GemHVO-Doppik M-V.

Verbundene Unternehmen sind danach Unternehmen, die als Mutter- oder Tochterunternehmen im Rahmen eines Beteiligungsmanagements gem. § 75a KV M-V durch die Gemeinde zu koordinieren und zu überwachen sind.

Die Gemeinde Sanitz besaß bis zum 31.12.2024 an 2 Unternehmen eine unmittelbare Beteiligung von 100%. Dies waren die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH) und die Sanitzer Immobiliengesellschaft mbH (SaIG mbH). Zum 01.01.2025 ist die Sanitzer Immobiliengesellschaft mbH (SaIG mbH) auf die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH) verschmolzen. Die Einlage der Gemeinde Sanitz von 30.000 EUR ist somit auf die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH) übergegangen.

Zum Nachweis der Umsetzung des Beteiligungsmanagements als auch des für die Gemeindevertretung und die untere Rechtsaufsichtsbehörde zu erstellenden Berichtes zum Nachweis der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, der Beteiligungsverhältnisse, der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung, der Kapitalzuführung und –entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe in Bezug auf die SaWEG mbH gemäß § 73 Abs. 3 Satz 2 KV M-V wird ausdrücklich auf die dem Jahresabschluss beigefügte Anlage des Geschäftsführers der SaWEG mbH Herr Martin Schünemann, zum Beteiligungsmanagement unter Bezugnahme auf den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 verwiesen.

3 Lage der kommunalen Unternehmen

3.1 Unternehmen SaWEG mbH

Die Gemeinde Sanitz ist alleiniger Gesellschafter der Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (SaWEG mbH). Das Beteiligungsmanagement und Beteiligungscontrolling gemäß § 75 a Kommunalverfassung ist durch:

- den Gesellschaftsvertrag der SaWEG mbH
- die Gesellschafterversammlung der SaWEG mbH
- einen engen Kontakt zwischen Gesellschafterin und Geschäftsführung

sichergestellt.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Kontrollfunktion der Gemeinde durch die Besetzung der Gesellschafterversammlung (höchstes Organ der Gesellschaft). Diese wird durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz vertreten. Ist dieser verhindert, kann er gemäß § 71 Abs.1 KV M-V den stellvertretenden Bürgermeister mit seiner Vertretung beauftragen. An der Gesellschafterversammlung nehmen 5 Berater, die durch die Gemeindevertretung gewählt sind, beratend teil. Weitere Berater können durch die Gesellschafterin bestellt werden.

Die Geschäftsführung berichtet an die Gesellschafterversammlung und bereitet Beschlüsse vor. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung und der Jahresabschlussprüfung (beides muss durch die Gesellschafterversammlung beschlossen bzw. bestätigt werden) wird der Geschäftsführung und der Gesellschaft der Handlungsraum für die geschäftliche Tätigkeit gegeben.

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Befugnisse und Rahmenbedingungen, innerhalb deren die Geschäftsführung ohne zusätzliche Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung in der operativen Tätigkeit handeln darf. Alle Geschäftsvorgänge, die über den eingeräumten Rahmen hinausgehen, werden in der Gesellschafterversammlung beraten und zur Beschlussfassung gebracht.

Neben der Gesellschafterversammlung besteht ein enger Kontakt der Geschäftsführung zur Gesellschafterin, vertreten durch den Bürgermeister der Gemeinde Sanitz und zu den Mitgliedern der Gemeindevertretung.

3.1.1 Rahmendaten und Zweck des Unternehmens

• Name:	Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH)
• Unternehmenssitz:	Sanitz
• Homepage:	www.saweg.de
• Telefon:	038209/80207
• Datum der Gründung:	01.01.2005

	(Verschmelzung der Sanitzer Entwicklungsgesellschaft mbH auf die Wohnungsgesellschaft Sanitz-Groß Lüsewitz, firmiert unter SaWEG mbH) 01.01.2025 (Verschmelzung der Sanitzer Immobilien-gesellschaft mbH (SaIG mbH) auf die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (SaWEG mbH)
• Rechtsform	GmbH
• Stammkapital	258.000,00 EUR
• Anteil:	100%

- Unternehmensgegenstand und Zweck:

1. Entwicklung städtebaulicher und wohnungsbaulicher Infrastruktur im Gebiet der Gesellschafterin im Sinn der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Sanitz soweit ein öffentlicher Zweck im Sinne der Kommunalverfassung dies rechtfertigt.
2. Die Gesellschaft darf Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen erwerben, errichten, bewirtschaften und vermarkten, soweit der in Absatz 1 genannte öffentliche Zweck nicht gefährdet wird.
3. Dazu kann sie insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaues sowie für die Ansiedlung von Unternehmen Grundstücke erwerben, erschließen und veräußern.
4. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Eigene Immobilien vermieten, verpachten, sowie eigene und fremde Immobilien vermögensrechtlich verwalten, soweit es dem Interesse der Wirtschaftsförderung entspricht und den Zweck der Gesellschaft erfüllt.

- Organe des Unternehmens und deren Besetzung:

Gesellschafterversammlung:	Vorsitz führt die Gesellschafterin Gemeinde Sanitz, vertreten durch den Bürgermeister Herr Enrico Bendlin. 5 weitere Berater, durch die Gemeindevertretung gewählt.
Geschäftsführung:	Herr Martin Schünemann

3.1.2 Analyse des Jahresabschlusses

3.1.2.1 Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage wurden die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen wurde insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten wurden entsprechend den Restlaufzeitangaben aufgeteilt.

31. D e z e m b e r					Verände- rungen
	2 0 2 5		2 0 2 4		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	9.066	72,7	8.999	72,0	67
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen	2.013	16,2	1.964	15,7	49
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	36	0,3	87	0,7	-51
Liquide Mittel	1.344	10,8	1.436	11,5	-92
Rechnungsabgrenzung	3	0,0	10	0,1	-7
	3.396	27,3	3.497	28,0	-101
Gesamtvermögen	12.462	100,0	12.496	100,0	-34
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	3.113	25,0	2.765	22,1	348
Rückstellungen	0	0,0	6	0,1	-6
Verbindlichkeiten	8.750	70,2	8.650	69,2	-342
	8.750	70,2	8.656	69,3	-348
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	63	0,5	81	0,6	-18
Verbindlichkeiten	526	4,2	983	7,9	-15
Rechnungsabgrenzung	10	0,1	11	0,1	-1
	599	4,8	1.075	8,6	-34
Gesamtkapital	12.462	100,0	12.496	100,0	-34

- Anlagenintensität (AI): ermittelt den Anteil langfristig angelegter Vermögensgegenstände (Anlagevermögen) am Gesamtvermögen - 72,75 (Vorjahr 72,02%)	
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{9.066 \times 100}{12.462} = 72,75\%$
- Eigenkapitalquote (EKQ): gibt den Anteil des eigenfinanzierten Vermögens an, je höher diese ausfällt, umso unabhängiger ist das Unternehmen von Fremdkapitalgebern - 24,98% (Vorjahr 22,13%)	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	$\frac{3.113 \times 100}{12.462} = 24,98\%$
- Anlagendeckungsgrad I (ADG I): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit Eigenkapital - 34,34% (Vorjahr 30,73%)	
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{3.113 \times 100}{9.066} = 34,34\%$
- Anlagendeckungsgrad II (ADG II): zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital - 130,85 (Vorjahr 126,85)	
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	$\frac{3.113 + 8.750 \times 100}{9.066} = 130,85 \%$

Die Eigenkapitalquote von 24,98% entspricht damit knapp der vom LRH M-V angestrebten Quote von 25%.

3.1.2.2 Finanzlage

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität dient eine Gegenüberstellung von kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten.

	31. Dezember 2 0 2 5	31. Dezember 2 0 2 4	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.344	1.436	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-92
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen/Rechnungsabgrenzung	39	97	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	63	81	
Übrige Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	50	32	
Überdeckung I	1.270	1.420	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-149
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.014	1.963	
Erhaltene Anzahlungen/unfertige Leistungen	<u>487</u>	<u>519</u>	
Überdeckung II	<u>2.797</u>	<u>2.864</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-67

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug des Umlaufvermögens, der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 eine Überdeckung in Höhe von Tsd. € 2.797 die sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 67 verschlechterte.

3.1.2.3 Ertragslage

	31. Dezember 2 0 2 5	31. Dezember 2 0 2 4	Verände- rungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.
Jahresergebnis	<u>101</u>	259	<u>-158</u>

Die wesentlichen betrieblichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2025</u> Tsd. €	<u>2024</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
Mieten	1.522	1.487	35
Umlagen	453	398	55
Pachterlöse	1	0	1
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	21	0	21
Summe	<u>1.997</u>	<u>1.885</u>	<u>112</u>

Die wesentlichen betrieblichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt

	<u>2025</u> Tsd. €	<u>2024</u> Tsd. €	<u>Veränderungen</u> Tsd. €
Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Betriebs-/Heizkosten	473	514	-41
Instandhaltungen	421	229	192
Personalaufwand	319	273	46
Abschreibungen	335	421	-86
Sonst. betriebliche Aufwendungen	113	76	37
Zinsaufwand	255	243	12

- Gesamtkapitalrentabilität (GKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) - 2,86% (Vorjahr 4%)	
<u>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</u> x 100 Gesamtkapital	$\frac{101 + 255}{12.462} \times 100 = 2,86 \%$
- Eigenkapitalrentabilität (EKR): zeigt den Grad der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals des Unternehmens - 3,24% (Vorjahr 9,37%)	
<u>Jahresüberschuss</u> x 100 Eigenkapital	$\frac{101}{3.113} \times 100 = 3,24 \%$
- Personalaufwandsquote (PAQ): zeigt den Anteil des für Personal aufgebrauchten Umsatzerlöse - 15,97% (Vorjahr 14,48)	
<u>Personalaufwand</u> x 100 Umsatzerlöse	$\frac{319}{1.997} \times 100 = 15,97\%$

3.1.2.4 Kapitalzuführungen und -entnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2025 haben weder neue Kapitalzuführungen noch Kapitalentnahmen stattgefunden.

3.1.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Situation

2025 war geprägt durch die Hoffnung auf eine wirtschaftliche Erholung in der Bundesrepublik. Zum Jahresende konnte aber lediglich ein marginales Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,2% (Quelle: destatis.de) festgestellt werden. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich 2025 leicht rückläufig. Die Arbeitslosenquote stieg geringfügig von 6,0% auf 6,3 Prozent (Quelle: destatis.de).

Die Inflation in Deutschland blieb bei 2,2 Prozent (Quelle: destatis.de). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen im November 2025 nochmals 3,2% über dem Vorjahresniveau, Rohbaupreise stiegen um 2,5%, Ausbaupreise stiegen um 3,8%, Preise für Heizungsanlagen sogar um 4,4% (Quelle: destatis.de).

Der Leitzins der EZB blieb konstant auf einem Niveau von 2,15% (Quelle: statista.de)

Die Bauzinsen bewegten sich im Dezember 2026 bei ca. 3,6%, im Gegensatz zu 2025 also ca. einen halben Prozentpunkt über Vorjahresniveau (Dezember bei 3,15 Prozent)

Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen (Quelle: destatis.de).

2025 war, wie die Vorjahre auch, geprägt durch große Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und des weltweiten Friedens. Der Krieg in der Ukraine, das Infragestellen der NATO und das Verhängen von Strafzöllen gegenüber deutschen Unternehmen seitens der USA, das Schwächeln der deutschen Autoindustrie und des Maschinenbaus, die mangelnde finanzielle Ausstattung von Kommunen und Bund und nicht zuletzt das Infragestellen von Bürgergeld und sozialen Sicherungsmaßnahmen führen in der Bevölkerung zu Zukunftsängsten. Auch 2025 können die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aktuell ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt waren in 2025 relativ stabil. Durch politische Maßnahmen konnte der Markt beruhigt und auf einem gehobenen Preisniveau stabilisiert werden.

Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2025 weiterhin von Steigerungen betroffen (+3,2 %). Die Instandhaltungskosten stiegen dabei in 2025 noch stärker als die Neubaukosten (+4,1%, Quelle: destatis.de) und bewegen sich auf sehr hohem Niveau. Hier sind insbesondere steigende Lohn- und Materialkosten im Handwerk festzustellen.

Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich erneut eingetrübt. Der ifo Geschäftsklimaindex sank im Dezember 2025 auf 87,6 Punkte, nach 88,0 Punkten im November 2025. Die Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Der Indikator zur aktuellen Lage blieb unverändert. Das Jahr endet ohne Aufbruchstimmung. (Quelle: ifo.de)

Aufgrund des schwierigen Umfelds stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland 2025 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes nur um 0,2%.

Das Geschäftsjahr 2025 war insgesamt weiterhin von einem stabilen Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2025 betrug die Arbeitslosenquote 6,3 %. Für viele Stellen, gerade im Bauwesen, gibt es zu wenige potenzielle Kandidaten und Nachwuchs. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v. a. im Handwerk.

Wohnungswirtschaft

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Hansestadt Rostock mit einer sich weiter gut entwickelten Wirtschaft, der Universität und der vorhandenen Infrastruktur sowie den ausgebauten Dienstleistungs- und Tourismussektor hat die Gemeinde Sanitz seit 1990 bis heute eine positive Bevölkerungs- und Infrastrukturentwicklung durchlaufen können.

Wohnungen fehlen insbesondere in Rostock als Ballungszentrum aber auch in der Gemeinde Sanitz.

Eine auf die wachsende Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete Infrastruktur in der Gemeinde Sanitz bietet ausgezeichnete Voraussetzungen zur Entwicklung des Mietwohnungsmarktes, der sich im Wesentlichen auf die Ort Sanitz und Groß Lüsewitz konzentriert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen besteht weiterhin fort, die Nachfrage nach Bauland und privatem Hausbau stagniert bzw. ist aufgrund steigender Bauzinsen, hoher Herstellungs-/Baukosten und ständig steigender Anforderungen an energetische Gebäudeausstattung nicht realisierbar. Dies betrifft ebenso den Neubau von Mietwohnungen.

Aufgrund des sich vollziehenden Altersprozesses der Bevölkerung, ist der ergänzende Bau von barrierefreien Wohnungen, die Bereitstellung betreuter Wohnanlagen, die Anpassung von Bestandswohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen eine Herausforderung, die für alle in der Immobilienwirtschaft tätigen Akteure aktuell besteht und in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Gleichzeitig gilt es, den vorhandenen Wohnraum durch Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erhalten, für Mieter attraktiv zu gestalten und energetisch auf die Zukunft auszurichten

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat 2025 insgesamt 284 eigene Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, einschließlich dem Verwaltungsgebäude der

SaWEG mbH, mit 16.451,97 m² Mietflächen, 17 Garagen und 97 PKW-Stellplätzen im Bestand.

Der Mietzins der Bestandswohnungen im Unternehmen ist seit Jahren stabil. Er basiert auf dem Grad der erreichten Sanierung der Wohngebäude und der Modernisierungen der Wohnungen.

Bei Neuvermietungen wird der Mietzins nach Prüfung in Einzelfällen gemäß Mietrecht im Niveau der allgemeinen Durchschnittsmiete marktfähig angepasst. Im zweiten Halbjahr 2025 wurde die Prüfung und Anpassung des Mietzinses der

Langzeitmietverträge an das Niveau des Mietzinses der Neuverträge für vergleichbaren Wohnraum vorgenommen.

Die Anzahl der Kündigungen betrug 2025 insgesamt 35 (Vj. 25) Mietverträge, durch Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 29 (Vj. 32) Wohnungen neu vermietet werden. Innerhalb des Unternehmens fanden keine (Vj. keine) Umzüge statt.

Der Wohnungsleerstand im Unternehmen beträgt zum 31. Dezember 2025 2,6%.

Die Wohnungsleerstände verteilen sich wie folgt auf die Wohnstandorte der Gesellschaft:

Whg-größen	1 Whg	2 Whg	3 Whg	4 Whg	Leerstand	Whg-gesamt
Groß Lüsewitz	0	1	1	1	3	58
Sanitz	0	2	2	0	4	226
Summe	0	3	3	1	7	284

Damit unterschreitet der Leerstand die Planvorgabe von 5,0%. Die Leerstandsquote von 2,6 % per 31.12.2025 wirkt sich mit 31,2 T€ (Vj. 29,3 T€) mindernd auf das Betriebsergebnis aus.

Der Wohnungsleerstand beläuft sich auf 7 Wohnungen, das entspricht nach der Anzahl der Wohnungen 2,5 % (Vj. 0,4 %) und nach der Wohnfläche 2,6 % (Vj. 0,3 %). In der Bewertung der Leerstandentwicklung ist festzustellen, dass die

Entwicklung weiterhin positiv ist und sich im geplanten Niveau befindet unter dem Durchschnitt im Landkreis liegt.

Der Stand der Forderungen aus Mietschulden und Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr 2025 beträgt vor Wertberichtigung 32,9 T€ (Vj. 31,0 T€), nach Wertberichtigung 11,6 T€ (Vj. 16,1 T€).

Neben Ratenzahlungsvereinbarungen arbeitet die Gesellschaft zur Beitreibung offener Mietforderungen mit Inkasso und Rechtsanwälten zusammen.

Weitgehend unmöglich ist die Einbringung von Forderungen bei nicht durchsetzbaren Forderungen aus Vollstreckungstiteln, Privatinsolvenzen und bei unbekannt

verzogenen Schuldnern. Forderungen, die als uneinbringlich gelten, werden ausgebucht.

Grundstücksvermarktung

Die Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat per 31.12.2025 ein zum Verkauf vorgesehenes Grundstück zur Entwicklung und Verkauf mit 46.117 m² im Umlaufvermögen. Für dieses Grundstück wurde 2025 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 23 durch die Gemeinde gefasst.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausgehend vom wirtschaftlichen Ergebnis 2025, der Planung 2026 und mittelfristigen Planung 2026 – 2030 werden die wirtschaftlichen Ergebnisse 2026 und Folgejahre tendenziell einen grundsätzlich positiven Verlauf nehmen können. Vorhandene Risiken können beherrscht und die Geschäftsprozesse in der Wohnungswirtschaft weitergeführt werden.

Darüber hinaus wird von Seiten der Gesellschaft angedacht, weiteren Wohnraum im Mietwohnungsbau in den Folgejahren mittelfristig zu schaffen. Sie sichert die unternehmerische Tätigkeit in den Folgejahren. Dazu prüft die Gesellschaft stetig die aktuellen Entwicklungen bei Baupreisen, Bauzinsen und Fördermöglichkeiten.

Die Liquidität im Unternehmen wird sich auf der Basis der mittel- und langfristigen Planung und der sich abzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung ab dem Planjahr 2026 weiter positiv entwickeln.

Trotz tendenziell gesunkener Zinsen konnte die Gesellschaft für das Jahr 2025 Erträge aus der Anlage von Tages- und Festgeld generieren

Das Anlagevermögen konnte in den Vorjahren grundsätzlich saniert und modernisiert werden. Hier gilt es, im Rahmen der Instandhaltung das Niveau mittelfristig und in den kommenden Geschäftsjahren zu halten und durch Ergänzungsmaßnahmen weiter zu vervollkommen. Mittelfristig werden in Teilen des Wohnungsbestandes Strangsanierungen für Heizung und Trinkwasser, Erneuerung von Dächern und Fassaden mit der entsprechenden Dämmung erforderlich. Instandhaltungsrückstau besteht nicht.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Grundsätzliche Risiken für das Unternehmen können letztlich in der Leerstandentwicklung, den Forderungsausfällen bei den Mieteinnahmen und in der Entwicklung des Kapaldienstes bei den Darlehen bestehen. Hier gilt es, weiter Einfluss zu nehmen und das Forderungsmanagement stets an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und Möglichkeiten zur Entlastung bei den Kapaldienstaufwendungen zu nutzen.

Unter den gegebenen Voraussetzungen und den vg. Risikofeldern wurde zur Beurteilung der Risiken im Unternehmen und der angenommenen möglichen latenten Gefahr einer Bestandsgefährdung eine langfristige Planung 2019 - 2029 erstellt. Diese Planung gibt Auskunft über die künftig zu erwartende Unternehmensentwicklung unter Annahme ungünstiger Voraussetzungen.

Zur weiterhin positiven Unternehmensentwicklung tragen sowohl die gut entwickelte Infrastruktur in der Gemeinde Sanitz als auch die Nähe zur Hansestadt Rostock und die zu erwartende künftige Entwicklung der regionalen Einwohnerzahlen bei. Die deutschlandweit stark rückläufige Entwicklung im Neubaubereich für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau begünstigt die Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein Personen- und Alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Der Gaspreis, Hauptenergieträger der Gesellschaft, stieg auch 2025 weiter an. Hier versucht die Gesellschaft mit dem Abschluss langfristiger und stabiler Lieferverträge die Risiken überschaubar zu halten.

Zusätzlich erhöhen sich die Nebenkosten für die Mieter durch steigende Grundsteuern, Müll-, Wasser- und Abwassergebühren sowie weiter steigende Löhne und Materialkosten von Handwerkern und Dienstleistern.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland sind die Folgen und deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft zu spüren. Das Ende der Ampelkoalition in Berlin und die Wahl Donald Trumps zum amerikanischen Präsidenten führen zu einer großen Verunsicherung hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Lage und des Friedens insgesamt auf der Welt. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aktuell ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit zukünftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser Anteil schmälert den Handlungsspielraum der Gesellschaft für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zu nennende Risiken ergeben sich aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Es ist am Markt zu beobachten, dass große Wohnungsunternehmen einzelne Handwerksbetriebe aufkaufen und in ihre Unternehmung integrieren um sich so Knowhow und Mitarbeiter zu sichern. Ebenso ist zu beobachten, dass bestehende

Handwerksfirmen die Mitarbeiterzahlen wegen fehlenden Nachwuchses reduzieren oder aufgrund nicht gelöster Nachfolgeregelungen den Betrieb einstellen.

Notwendige Hygieneregeln werden in der Verwaltung und im Umgang mit unseren Mietern, den Handwerkern und Dienstleistern eingehalten.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Region sich nicht grundsätzlich verschlechtert, sondern an der konjunkturellen Entwicklung des Landes Mecklenburg – Vorpommerns teilhaben wird, können diese Risiken im Unternehmen beherrscht werden. Aktuell sind im Unternehmen keine der v.g. Risiken eingetreten.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Als wesentliche Finanzierungsinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.