

# 6/419/2021

Informationsvorlage  
öffentlich

## Bericht über die Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen, gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 25.11.2021
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Hauptausschuss der Stadt Dassow	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Dassow	Information OHNE Beratung

### Sachverhalt

Der § 73, Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sieht vor, dass die Gemeinde/ Stadt einen Bericht über die Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts erstellt und diesen jährlich fortschreibt.

Der Bericht hat insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführung und -entnahme durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

Die Unterlagen zum Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH für das Haushaltsjahr 2020 dienen dem Bericht als Grundlage.

Dieser Bericht dient der Information der Mitglieder der Stadtvertretung und der Bürger der Stadt Dassow.

Durch eine öffentliche Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

### Anlage/n

1	Bericht über die Beteiligungen der Stadt Dassow an Unternehmen- Grundlage Jahresabschluss 2020 GGD (öffentlich)
---	--



**Bericht über die Beteiligung  
der Stadt Dassow an Unternehmen und Einrichtungen in der  
Rechtsform des privaten Rechts, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V**

**Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**

**I. Rechtliche Grundlagen**

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Gründungstag:** 11.02.1992 (Notar Rolf Prehn, Lübeck,  
UR 167/92 vom 11.02.1992)

**Einrichtung und Gründung**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1993 mit Abschluss des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages errichtet und mit Eintragung im Handelsregister am 1. Dezember 1993 gegründet. Der Gesellschaftervertrag wurde mit Beschluss vom 24. August 2010 vollständig neu gefasst; die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2010.

2017 wurde mit Empfehlung (Beschluss) des Aufsichtsrates vom 05.12.2016 und durch Beschluss der Gesellschafterversammlung und der Stadtvertretung vom 31.01.2017 der Gesellschaftervertrag geändert (UrNr.508/2017 vom 23.03.2017 des Notar Dr. Moritz v. Campe). Die Modifikationen beinhalten eine Satzungsänderung auf Grund der Novellierung der Kommunalverfassung M-V. Die Änderung wurde am 10.05.2017 in das Handelsregister eingetragen.

2017 hat der Aufsichtsrat eine Konkretisierung des § 8 Abs. 4 des Gesellschaftervertrages beschlossen. Diese Konkretisierung lautet wie folgt:

„Alle Aufsichtsratsmitglieder stimmen durch nachfolgende Unterschrift zu, dass eilbedürftige Beschlüsse, zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen gefasst werden müssen, auch schriftlich, telefonisch oder auf anderem Wege getroffen werden können. Dieser Beschluss gilt bis zum Widerruf der erteilten Zustimmung durch ein Aufsichtsratsmitglied.

Ein Umlaufbeschluss gilt als gefasst, wenn die einfache Mehrheit aller Aufsichtsratsmitglieder zugestimmt hat. Die Geschäftsführerin hat in der nächsten Sitzung über das Ergebnis dieses Umlaufbeschlusses Bericht zu erstatten.“

**Handelsregister**

Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

## **Stammkapital**

Das Stammkapital der GGD beträgt EUR 153.400,00.

Die Gesellschafterversammlung hat am 24. August 2010 beschlossen, das Stammkapital (TDM 300) auf Euro umzustellen um € 12,44 auf EUR 153.400,00 zu erhöhen; die Einlageleistungen wurden im Zuge der Gründung im Wege der Sacheinlagen erbracht; die Einlage zur Kapitalerhöhung wurde in bar geleistet.

## **Gesellschafter und Gesellschaftsanteile**

Die Stadt Dassow ist alleiniger Gesellschafter.

Die Gesellschafterin hält einen Gesellschaftsanteil über EUR 153.400,00.

## **Gegenstand der Gesellschaft**

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung und Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Interesse der Stadt Dassow die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Dassow umzusetzen.

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.

Im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmenszusammenhang kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art anbieten.

Bei der Wahrnehmung ihrer Geschäfte hat die Gesellschaft vorrangig für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten Sorge zu tragen. Hierfür kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie ist berechtigt, sich an andere Unternehmungen gleichen oder ähnlichen Gegenstands zu beteiligen. Sie darf darüber hinaus Zweigniederlassungen errichten.

Der Gegenstand der Gesellschaft hat sich zum Vorjahr nicht geändert. Er wurde nicht erweitert bzw. in keinem Punkt eingeschränkt.

## **Organe**

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat.

## **Geschäftsführung**

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit dem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein.

Im Geschäftsjahr 2020 ist als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

Die Geschäftsführerin ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## **Gesellschafterversammlung**

Im Geschäftsjahr 2020 fanden zwei Gesellschafterversammlung statt.

In der ersten Gesellschafterversammlung des Jahres 2020 am 13.01.2020 wurde der

- Wirtschaftsplan 2020 und die 5 – jährigen Finanzplanung

und in der Gesellschafterversammlung am 25.06.2020 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 sowie die Ergebnisverwendung.
- Beschluss zur Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Haushaltsjahr 2019

Im Jahr 2021 haben bereits drei Gesellschafterversammlung stattgefunden. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

23.03.2021

- Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden
- Wirtschaftsplan 2021 und die 5 – jährigen Finanzplanung

01.07.2021

- Beschluss zum Erwerb des Objektes in Dassow, H.-Litzendorf-Str. 25 b-d, unter Vorbehalt der Zustimmung Stadt über die Zahlung eines Kapitalzuschusses von 1.348.150 EUR

07.12.2021

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020, die Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Haushaltsjahr 2020
- Wirtschaftsplan 2022 und die 5 – jährigen Finanzplanung beschlossen.

## **Aufsichtsrat**

Die Stadtvertretung hat am 25.06.2019 die Entsendung von 7 neuen Mitgliedern in den Aufsichtsrat beschlossen.

In der Konstituierung des neuen Aufsichtsrates am 26.09.2019 wurde Herr Ekkehard Maase, als Vorsitzender des Aufsichtsrates gewählt.

Weitere Mitglieder sind

Frau Anne Brauer, stellvertretende Vorsitzende

Klaus-Peter Ninnemann,

Herr Matthias Ober

Herr Andreas Busch

Frau Margit Umling

Herr Florian Müller

Dieser Zusammensetzung des Aufsichtsrates bestand vollständig im Wirtschaftsjahr 2020.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Ekkehard Maase, hat sein Mandat niedergelegt und wurde mit Wirkung vom 23.03.2021 abberufen.

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 30.03.2021 Herrn Sven Dutschke neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung am 01.07.2021 wurde als neuer Ausschussvorsitzende Herr Matthias Ober gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden zwei Sitzungen statt. Über die Sitzung wurde ein Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände waren:

- Wirtschaftsplan 2020 und 5-jähriger Finanzplan
- Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen und wirtschaftlichen Situation der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH; hier insbesondere die Punkte (Gesamtdarstellung, Leerstandsentwicklung, Mietschuldenentwicklung, Erlösschmälerungsentwicklung, Sanierungsmaßnahmen);
- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2019
- Diskussion und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019;
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019;
- Aktualisierung Gesellschaftervertrag

Im Haushaltsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat ebenfalls bereits drei Sitzungen durchgeführt. Die Termine sowie die wesentlichen Beratungs- und Beschlussfassung sind identisch den einzelnen Punkten der Gesellschafterversammlung zuzüglich:

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen und wirtschaftlichen Situation der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH; hier insbesondere die Punkte (Gesamtdarstellung, Leerstandsentwicklung, Mietschuldenentwicklung, Erlösschmälerungsentwicklung).

### **Gewerbeerlaubnis**

Die GGD verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34 c GewO. Nach den Angaben der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr keine Tätigkeiten ausgeübt, die eine Prüfung nach § 16 MaBV erfordert.

### **Sonstiges:**

Laut Vertrag vom 27.12.2001 erfolgt die Geschäftsbesorgung seit dem 01.01.2002 bis zum 31.08.2006 durch die Wohnungsgesellschaft mbH Gadebusch – Land, in Gadebusch. Ab dem 01.09.2006 ist die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs- GmbH Geschäftsbesorger mit Sitz in Gadebusch, Steinstraße 18. 2015 wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates der Geschäftsbesorgungsvertrag bis 31. Dezember 2018 verlängert. Danach verlängert sich der Vertrag dann jeweils um 5 Jahre, wenn er nicht fristgerecht gekündigt wird.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 13.01.2020 wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Änderung der Ziffer 8 Satz 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 12.09.2006 zur Festlegung der jährlichen Entgelte für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 355,46 € je verwaltete Wohnungs- und Geschäftseinheit und 39,33 € p.a. je verwalteter Garagen-, Stellplatz- oder Garten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer beginnend ab dem 01.01.2020.

Die gem. § 8 des Geschäftsbesorgungsvertrages angegebene Vergütung werden ab dem 01.01.2020 wie folgt festgelegt:

Geschäftsführer:	100,00 €
Sachbearbeiter	68,50 €
Ingenieurplaner	82,00 €
Hauswart:	48,50 €

zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

Die Erhöhung der Verrechnungssätze für den Hauswart beziehen sich auch auf die Verträge für die Leistungen der Hauswarte im Bereich der Betriebskosten und der Instandhaltung.

Die Geschäftsbesorgerin erhält beginnend ab 01.01.2020 ein jährliches Entgelt für die Durchführung der gerichtlichen Mahnverfahren, die Einleitung aller notwendigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die Vertretung der Gesellschaft vor dem Amtsgericht und die Klärung aller um das Mietverhältnis entstehenden rechtlichen Fragen in Höhe von 14,40 € je Wohnungs- und Geschäftseinheit jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Gerichtskosten und Kosten im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Gerichtsvollzieher und Auskunftskosten) gehen zu Lasten der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung der genannten Verwaltungsentgelte und Verrechnungssätze erfolgt unter Berücksichtigung der Lohn-, Gehalts- und allgemeinen Preisentwicklung jeweils zum 01.01. des Folgejahres.

Alle anderen Vereinbarungen des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 12.06.2006 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## **2. Steuerliche Grundlagen**

### **Steuerpflicht**

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihren inländischen Umsätzen, soweit diese nicht steuerbefreit sind, der Umsatzbesteuerung.

### **Gewerbeertrag**

Die Gesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Der Gewerbeertrag kann daher nicht um den Teil des Gewerbeertrages, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, gekürzt werden.

### **Umsatzsteuer**

Die von der Gesellschaft erzielten Umsatzerlöse sind überwiegend gemäß § 4 Nr. 12 a UStG von der Besteuerung befreit.

### **Finanzamt**

Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 090/125/00464 beim Finanzamt Schwerin geführt.

### **Veranlagungsstand**

Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2019 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuerklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2019 dem Finanzamt eingereicht.

### **Außenprüfung**

Nach den Angaben der Gesellschaft wurden bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt.

### 3. Wirtschaftliche Grundlagen

#### Angaben zur Aufgabenerfüllung

Die Gesellschaft verwaltet ihren eigenen Grundbesitz, der in der Stadt Dassow gelegen ist. Im Berichtsjahr befanden sich 117 (im Vorjahr: 117) eigene Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 6.456,18 m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 6.456,18 m<sup>2</sup>) im Bestand der GGD.

(2017 wurde ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus in der Lübecker Str. 51 mit 8 Wohneinheiten und 277,18m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft, Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 01.01.2018 übergegangen.)

2021/2022 sind die Wohnobjekte „Betreutes Wohnen“ mit 27 Wohneinheiten in Dassow H.-Litzendorf-Str. 25 b-d von der Gesellschaft käuflich erworben. Der Kaufpreis beträgt 1.200,0T€ zzgl. Nebenkosten und notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen beträgt die Gesamtinvestition 2.673,2 T€.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse/Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 568,6 (Vorjahr:560,8 TEUR) erzielt.

Die Sollmieten in 2020 beliefen sich auf T€ 415,3 (Vorjahr T€ 411,8).

Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete belief sich im Berichtsjahr auf 5,36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,31 €/m<sup>2</sup>) pro Monat.

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen beliefen sich auf 11,2 TEUR und sind somit zum Vorjahr (13,4 TEUR) um TEUR -2,2 (Vorjahr +5,4T€) leicht gesunken.

**Folgende Tabelle enthält eine Übersicht der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen:**

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Anzahl bewirtschafteter Wohnungseinheiten am Bilanzstichtag	117	117	117	125	125	125	125	125	126	126	126	126
Wohnfläche am 31.12 in m <sup>2</sup>	6.456	6.456	6.456	6.726	6.726	6.726	6.726	6.745	6.745	6.745	6.745	6.745
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	1	1	3	4	3	2	3	6	11	14	11	10
Anteil der Erlösschmälerung in %	2,71	3,25	1,93	1,76	3,0	3,81	5,99	8,48	14,69	12,3	8,3	11,15
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	5,36	5,31	5,31	5,16	5,14	5,12	5,10	5,09	5,08	5,07	5,07	5,07

#### Hausverwaltung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt T€ 111,5 (Vorjahr T€ 133,4) aufgewandt. Die Instandhaltungskosten betragen lt. Gewinn- und Verlustrechnung 17,26 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 20,72 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Gesellschaft hat in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an den Häusern durchgeführt. Im Haushaltsjahr 2020 wurde wie in den Vorjahren besonders in die Leerwohnungen auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen konnten schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden. Zusätzlich sind Kosten für den Austausch einer Kesselanlage mit Warmwasserspeicher im Objekt An der Stepenitz 36-42 in Höhe von 32 TEUR in den Instandhaltungskosten enthalten.

Die Modernisierungsquote für den Wohnungsbestand – 117 Wohneinheiten – stellt sich wie folgt dar:

vollständig modernisiert	117 WE	(100 %)
--------------------------	--------	---------

### **Wirtschaftliche Verhältnisse:**

Gemäß Prüfungsbericht für das Jahr 2020 war die Liquidität des Unternehmens im Geschäftsjahr 2020 gesichert. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seine Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nachkommen kann.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 60.442,64 € ab (Vorjahr: Jahresüberschuss 41.706,32 €).

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2019 zugeschrieben.

Für die Folgejahre wird außer dem Wirtschaftsjahr 2022 von Jahresüberschüssen ausgegangen. 2022 sind erhebliche Instandsetzungsarbeiten vor allem am Objekt H-Litzendorf- Str. 25 b-d (Betreutes Wohnen) geplant.

Die Mieten liegen zurzeit zwischen 5,20 und 6,50 €/m<sup>2</sup> für die sanierten Wohnungen/Objekte. Das Niveau der Nettokaltmiete konnte seit Jahren bei Neuvermietungen leicht erhöht werden. Tendenziell steigen die Mietnebenkosten, dies begrenzt die Spielräume bei der Erhöhung der Nettokaltmiete.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 ist in 2020 erfolgt.

Durch die Investitionen der letzten Jahre in den Häusern konnte eine bessere Vermietbarkeit gesichert werden. Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen konnte in den letzten Jahren erheblich verringert werden. zum 31.12.2011 waren 14 Wohnungen vom Leerstand betroffen und zum 31.12.2020 nur 1 Wohnung, das entspricht einem Leerstand von 0,85 %.

Forderungsverluste im Jahr 2020 sind mit T€ 5,0 (Vorjahr 5,9 T€) beziffert. Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen betragen T€ 0,7 im Wirtschaftsjahr 2020 (Vorjahr 1,4 T€).

Das Ausfallrisiko für Mieterträge kann also als gering eingeschätzt werden. Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen (-4,3T€) ist gesehen zum Vorjahr (-4,5 T€) rückläufig.

Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 2019 13,7 % (Vorjahr von 17,1%). Die Fluktuationsrate ermöglichte die Investitionspolitik im Berichtsjahr 2020 fortzusetzen und somit die Instandhaltung der Wohnungen kontinuierlich weiterzuführen.

Kreditverbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2020 in Höhe von 2.095,9 T€ (Vorjahr 2.241,2 T€).

Die Kreditverbindlichkeiten für die Modernisierungskredite sind durch eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.749,2 nominal (Valuta 31.12.2020: T€ 1.783,2) gesichert.

Für die Altschulden in Höhe von Valuta T€ 312,7 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 44,7 (Vorjahr: T€ 51,9). Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0% zuzüglich 0,5% Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,79 % und 4,15 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2020 = 2,1 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist auf 6,9 % gestiegen.



Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 2 und 19 Jahren. Für die folgenden fünf Jahre stehen Anschlussprolongationen für Kredite wie folgt an:

- im Jahr 2023 in Höhe von T€ 96,2 und
- im Jahr 2025 in Höhe von T€ 210,4.

In 2020 sind keine Kredite neu aufgenommen worden.

Die Kapitaldienstquote beträgt im Berichtsjahr 2019 46,9 % (Vorjahr: 48,2 %).

Zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes sind laut Tilgungsplan die Darlehensverbindlichkeiten bereits vollständig getilgt.

Die Eigenkapitalausstattung hat sich im Berichtsjahr um den Jahresüberschuss von TEUR 60,4 verbessert. Bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 31.12.2020= 42,8 % (im Vorjahr: 40,5 %). Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss zurückzuführen.

Die liquiden Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei den Kreditinstituten) haben sich im Jahr 2020 um +10,7 T€ verbessert auf T€ 349,4 zum 31.12.2020; (Vorjahr: 338,7 T€)

Die Kontokorrentlinie wurde im laufenden Geschäftsjahr 2020 nicht in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2020 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Jahr 2021 werden sich die liquiden Mittel planmäßig reduzieren, wenn die sich aus der noch vom Landesförderinstitut zu erstellenden Schlussrechnungen für das Gewerbegebiet ergebenden Zahlungsverpflichtungen erfüllt wird. Diese Beträge sind in den Rückstellungen berücksichtigt.

Ferner werden auch Eigenmittel der Gesellschaft für die Instandsetzung der Wohnobjekte H.-Litzendorf-Str. 25 b-d im Wirtschaftsjahr 2022 eingesetzt. Angedacht sind ca. 125,0 T€.

Daneben war die Gesellschaft mit der Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten befasst.

### **Holmer Berg II**

Im Jahr 1997 wurden die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Holmer Berg II beendet. Im Gewerbegebiet Holmer Berg II sind 18 Grundstücke mit ca. 106.000 m<sup>2</sup> Nettobaufläche vorhanden. Das letzte Grundstück wurde im Dezember 2013 verkauft, somit sind alle Gewerbeflächen im Holmer Berg 2 veräußert.

Das bei der DKB für die Erschließungskosten aufgenommene verbürgte Darlehen wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2013 in voller Höhe getilgt.

Nachdem die letzten Ein- und Auszahlungen für das Gewerbegebiet geleistet worden sind, wurde gegenüber dem Fördermittelgeber eine Schlussabrechnung erstellt.

### **Holmer Berg III**

Es liegt ein Zuwendungsbescheid vom 09.08.2007, zuletzt geändert am 11.11.2013 über € 1.192.200,00 für die Förderung wirtschaftlicher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ vor.

Mit den Bauarbeiten wurden Ende 2010 begonnen. Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011, die der Außenanlagen im September 2013.

Der Gewerbestandort Dassow „Holmer Berg 3“ ist im Berichtsjahr vollständig verkauft worden, mithin 51.198 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Besitz, Nutzen und Lasten gehen teilweise erst in 2016 über. Nachdem die letzten Ein- und Auszahlungen für das Gewerbegebiet geleistet wurden sind, ist gegenüber dem Fördermittelgeber, dem Landesförderinstitut, eine Schlussabrechnung zu erstellen. Für zu erwartende Rückzahlungen wurden in die Abschlussbilanz der GGD zum 31.12.2015 Rückstellungen von 100.000,00 € gebildet, diese sind in 2016 um 19.800,00 € erhöht. Im Berichtszeitraum 2017 wurde 1,8 TEUR in Anspruch genommen bzw. aufgelöst. Die Rückstellungen betragen 118.000,00 € ab dem Abrechnungsjahr 2019 und sind in der Bilanz zum 31.12.2020 unverändert dargestellt. Sie sind in der zu erwartenden Zahlungsverpflichtung abgebildet.

Die Kreditverbindlichkeiten hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes Holmer Berg III wurden im Jahr 2015 vollständig getilgt.

#### **Die Stadt Dassow hat folgende Verpflichtungen gegenüber der GGD übernommen:**

- Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16. Juli 2008 hat sich die Gesellschafterin verpflichtet, der GGD ab dem Wirtschaftsjahr 2008 den Teil der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu ersetzen, der den Betrag von T€ 20 p. a. übersteigt; Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.10.2014 hat sich die Gesellschafterin (Stadt Dassow), in Abänderung des Beschlusses vom 16.07.2008, verpflichtet die GGD ab dem Wirtschaftsjahr 01.01.2015 bis zum 31.12.2020 die über 25,0 T€ jährlich auflaufende Erlösschmälerung zuzüglich des Verwalterentgeltes von 5.877,65 € an die Gesellschaft zu zahlen.
- Ausfallbürgschaft zugunsten der Sparkasse NWM über EUR 50.000 zur Aufnahme eines Kontokorrentkredites (Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 24. Februar 2004).

Die Stadt Dassow gewährte aus den v. g. Verpflichtungen der Gesellschaft im Wirtschaftsjahr 2020 nur den Verwaltungskostenzuschuss in Höhe von 5.877,65 €. Zahlungen durch die Stadt bezüglich der Erlösschmälerung waren für 2020 nicht erforderlich.

#### Ausgelaufenen Verpflichtungen:

- Ausfallbürgschaften zugunsten der DKB AG über EUR 915.500,00 + 413.200,00; Beschluss der Stadtvertretung vom 13.04.2011 – Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 29.04.2011; sowie über EUR 236.700,00 + 93.700,00, Beschluss der Stadtvertretung vom 14.09.2011 – Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 20.09.2011 zur Deckung der Erschließungskosten Gewerbegebiet Holmer Berg III.  
Durch die DKB erfolgte im Januar 2013 die Rückgabe der Bürgschaft über 915.500,00 €.
- Zum 31.12.2015 sind die Verbindlichkeiten aus Kreditverpflichtungen für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3 vollständig beglichen.  
Mit Schreiben vom 04.07.2016 hat die DKB AG erklärt, dass aus den übernommenen Ausfallbürgschaften für die Gewerbegebiete II und III keine Rechte mehr abgeleitet werden.

## Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 wurden durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 07.12.2021 keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2020 der Gesellschaft erhoben. Die Bilanz auf den 31.12.2020, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2020 wird gemäß der Regelung im § 9 Abs. 9 (2 a, b) des Gesellschaftsvertrages, verhandelt vor dem Notar Dr. Moritz v. Campe, durch den Aufsichtsrat festgestellt.

▪ Gewinnvortrag vom 31.12.2019	194.170,26 €
▪ Jahresüberschuss vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	<u>60.442,64 €</u>
▪ Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>254.612,90 €</u>

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2019 zugeschrieben. Der sich daraus ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 Entlastung erteilt.

Eine Bestätigung des Feststellungsergebnisses zum Jahresabschluss 2020 einschließlich der entsprechenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2020 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH mit dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31.12.2020 liegen der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vor. Ferner liegen der Stadtvertretung die Beschlussvorlagen zur Entlastung der Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 zur Beschlussfassung vor.

Dassow,

Annett Pahl  
Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

**STADT DASSOW**  
**Die Bürgermeisterin**  
über das Amt Schönberger Land



**Öffentliche Bekanntmachung**

Der Bericht der Stadt Dassow über die Beteiligung an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V liegt vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für sieben Werktage in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in Schönberg, Am Markt 15, Vorderhaus, Zimmer 13 zu den Öffnungszeiten öffentlich aus.

Dassow,

Annett Pahl  
Bürgermeisterin