

6/565/2022

Informationsvorlage
öffentlich

Bericht über die Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen, gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V (Fortschreibung - Grundlage Jahresabschluss 2021)

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 15.08.2022
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Hauptausschuss der Stadt Dassow	Vorberatung
	Stadtvertretung Dassow	Entscheidung

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 2021 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 Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen, gemäß § 73 Abs.3 KV M-V- Grundlage Jahresabschluss 2021 der GGD mbH (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

(Der Bericht wird unter Zugrundlegung des Jahresabschlusses 2021 der GGD mbH erstellt.)

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) nach Euro-Umstellung 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 2021 ist als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung

Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei Gesellschafterversammlung statt. Über die Sitzungen wurde ein Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

am 23.03.2021

- Wirtschaftsplan 2021 und die 5 – jährigen Finanzplanung
- die Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation

am 01.07.2021

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft
- Beschluss zum Kauf des Wohnobjektes „Betreutes Wohnen“ in Dassow H.-Litzendorf-St. 25 b, c, d von der Diakonie unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt über die Zahlung eines Kapitalzuschusses von 1.348.150 EUR

am 07.12.2021

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2020 der GGD
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie die Ergebnisverwendung einschließlich der Entlastung für das Haushaltsjahr 2020
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

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, tätig bis 23.03.2021.

Weitere Mitglieder sind:

Frau Anne Brauer, stellvertretende Vorsitzende

Klaus-Peter Ninnemann,

Herr Matthias Ober

Herr Andreas Busch

Frau Margit Umling

Herr Florian Müller

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Ekkehard Maase, hat sein Mandat zum 04.03.2021 niedergelegt.

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 2021 fanden drei Sitzungen statt. Über die Sitzung wurde ein Protokoll gefertigt. Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände waren:

am 23.03.2021

- Wirtschaftsplan 2021 und die 5 – jährigen Finanzplanung
- die Abberufung des Aufsichtsratsvorsitzenden
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation

am 01.07.2021

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft
- Beschluss zum Kauf des Wohnobjektes „Betreutes Wohnen“ in Dassow H.-Litzendorf-St. 25 b, c, d von der Diakonie unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt über die Zahlung eines Kapitalzuschusses von 1.348.150 EUR

am 07.12.2021

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2020 der GGD
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie die Ergebnisverwendung einschließlich der Entlastung für das Haushaltsjahr 2020
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft, hier insbesondere die Punkte (Gesamtdarstellung, Leerstandsentwicklung, Mietschuldenentwicklung, Erlösschmälerungsentwicklung, Sanierungsmaßnahmen);
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH

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 Auskunftsstellen) 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 2020 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 m² (im Vorjahr: 6.456,18 m²) im Bestand der GGD.

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 2.100,0 T€ zzgl. Nebenkosten und notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen beträgt die Gesamtinvestition 2.673,2 T€. Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 01.01.2022 auf die Gesellschaft übergegangen.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse/Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 581,0 (Vorjahr: 568,6 TEUR) erzielt.

Die Sollmieten in 2021 beliefen sich auf T€ 421,1 (Vorjahr T€ 415,3).

Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete belief sich im Berichtsjahr auf 5,43 €/m² (Vorjahr 5,36 €/m²) pro Monat.

Die Mieten liegen für die sanierten Wohnungen zwischen 4,70 €/m² und 6,50 €/m².

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen beliefen sich auf 8,9 TEUR und sind somit zum Vorjahr (11,2 TEUR) um TEUR -2,3 (Vorjahr -2,2T€) das zweite Jahr in Folge gesunken.

Folgende Tabelle enthält eine Übersicht der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Anzahl bewirtschafteter Wohnungseinheiten am Bilanzstichtag	117	117	117	117	125	125	125	125	125	126	126
Wohnfläche am 31.12 in m ²	6.456	6.456	6.456	6.456	6.726	6.726	6.726	6.726	6.745	6.745	6.745
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	0	1	1	3	4	3	2	3	6	11	14
Anteil der Erlösschmälerung zu den Sollmieten in %	2,11	2,71	3,25	1,93	1,76	3,0	3,81	5,99	8,48	14,69	12,3
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	5,43	5,36	5,31	5,31	5,16	5,14	5,12	5,10	5,09	5,08	5,07

Hausverwaltung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt T€ 82,2 (Vorjahr T€ 111,5) aufgewandt. Die Instandhaltungskosten betragen lt. Gewinn- und Verlustrechnung 14,43 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,26 €/m² Wohnfläche).

Die Gesellschaft hat in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an den Häusern durchgeführt. Im Haushaltsjahr 2021 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 Gasanlage im Objekt An der Stepenitz 36-42 in Höhe von 20 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 2021 war die Liquidität des Unternehmens im Geschäftsjahr 2021 gesichert. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seine Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nachkommen kann.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 98.605,34 € ab (Vorjahr: Jahresüberschuss 60.442,64 €).

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2020 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 €/m² 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 31.12.2020 ist in 2021 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 31.12.2021 waren noch 14 Wohnungen vom Leerstand betroffen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 stand keine Wohnung leer.

Forderungsverluste im Jahr 2021 sind mit nur noch T€ 0,2 (Vorjahr 5,0 T€) beziffert. Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen betragen T€ 0,5 im Wirtschaftsjahr 2021 (Vorjahr 0,7 T€).

Das Ausfallrisiko für Mieterträge kann also als gering eingeschätzt werden. Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen mit + 0,3 T€ und zeigt sich gesehen zum Vorjahr (- 4,3 T€) sehr positiv.

Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 2021 6,8 % (Vorjahr von 13,7%). Die Fluktuationsrate ermöglichte die Investitionspolitik im Berichtsjahr 2021 fortzusetzen und somit die Instandhaltung der Wohnungen kontinuierlich weiterzuführen.

Kreditverbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2021 in Höhe von 1.947,7 T€ (Vorjahr 2.095,9 T€).

Die Kreditverbindlichkeiten für die Modernisierungskredite sind durch eingetragene Grundpfandrechte von T€ 3.749,2 nominal (Valuta 31.12.2021: T€ 1.650,0) gesichert.

Für die Altschulden in Höhe von Valuta T€ 297,7 ist der Gesellschafter zusammen mit der Gesellschaft Darlehensnehmer.

Die Gesellschaft hat mit Bescheid des LFI M-V vom 04. Oktober 2021 eine Zuweisung über die Stadt Dassow zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds M-V gemäß der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft M-V in Höhe von EUR 200.000,00 erhalten. Gemäß § 2 Abs.3 der Verordnung wird über den beantragten Betrag von EUR 110.227,33, der über den bewilligten Betrag von 200.000,00 € hinausgeht, nach Durchführung der Notifizierungsverfahrens der Europäischen Kommission gesondert entschieden.

Die Zuweisung in Höhe von EUR 200.000,00 € wird über die Laufzeit der Altverbindlichkeiten rätierlich aufgelöst. (2021 = 13.791,56 €)

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 41,7 (Vorjahr: T€ 44,7). 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 2021 = 2,2 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist auf 7,6 % 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 2021 sind keine Kredite neu aufgenommen worden.

Im Haushaltsjahr 2022 ist ein Kredit in Höhe von 1.200,0 T€ zum Ankauf des Wohnobjektes „Betreutes Wohnen“ in Dassow H.-Litzendorf-Str. 25 b, c aufgenommen worden.

Die Kapitaldienstquote beträgt im Berichtsjahr 2021 45,8 % (Vorjahr: 46,9 %).

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 98,6 verbessert. Bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 31.12.2021= 56,9 % (im Vorjahr: 42,8 %).

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist unter anderem auf den Jahresüberschuss sowie auf den Zuschuss der Stadt Dassow in Höhe von 1.348.150,00 € zurückzuführen.

Mit Beschluss vom 01.07.2021 hat die Gesellschafterin eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.348.150,00 beschlossen. Der Betrag wurde mit der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Dassow für die Haushaltsjahr 2021/2022 am 31.08.2021 bestätigt. Der Betrag wurde am 08.12.2021 an die Gesellschaft ausgezahlt und dient der anteiligen Mitfinanzierung des Erwerbs des Objektes Hermann-Litzendorf-Straße 25 b, c.

Die liquiden Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei den Kreditinstituten) haben sich im Jahr 2021 um +1.584,6 T€ verbessert auf T€ 1.934,0 zum 31.12.2021; (Vorjahr: 349,4 T€).

(Der hohe Kassenbestand dient teilweise zur Zahlung des Kaufpreises - Objektes Hermann-Litzendorf-Straße 25 b, c, fällig Anfang 2022).

Die Kontokorrentlinie wurde im laufenden Geschäftsjahr 2021 nicht in Anspruch genommen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2021 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Jahr 2022 werden sich die liquiden Mittel planmäßig reduzieren zum einen aus der Zahlung des Kaufpreises sowie anstehender notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen sowie wenn die sich aus der noch vom Landesförderinstitut zu erstellenden Schlussrechnungen für das Gewerbegebiet ergebenden Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden. Diese Beträge sind in den Rückstellungen berücksichtigt.

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

Daneben war die Gesellschaft in den Vorvorjahren mit der Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten (Holmer Berg II und III) befasst. Alle Gewerbegrundstücke sind alle veräußert und die Kreditverbindlichkeiten einschließlich der dazugehörigen Bürgschaften aufgelöst.

Nachdem die letzten Ein- und Auszahlungen für die Gewerbegebiete geleistet worden sind, wurde gegenüber dem Fördermittelgeber die entsprechenden Schlussabrechnungen erstellt.

Für zu erwartende Rückzahlungen aus der Abrechnung zum Gewerbegebiet Holmer Berg III ist in die Bilanz der GGD eine Rückstellung von 118.000,00 € gebildet. Er ist in der zu erwartenden Zahlungsverpflichtung abgebildet.

ausgelaufene Verpflichtungen zum 31.12.2020 der Stadt Dassow gegenüber der GGD:

- 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.

Die Stadt Dassow gewährte aus den v. g. Verpflichtungen der Gesellschaft letztmalig im Wirtschaftsjahr 2020 den Verwaltungskostenzuschuss in Höhe von 5.877,65 €.

Die Stadt Dassow hat noch folgende Verpflichtungen gegenüber der GGD übernommen:

- Ausfallbürgschaft zugunsten der Sparkasse NWM über EUR 50.000 zur Aufnahme eines Kontokorrentkredites (Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 24. Februar 2004).

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 unter Anlage 2 ab Seite 6 wird ausführlich auf die Risiken in der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft hingewiesen. Dabei verweist die Geschäftsführung nicht nur auf die Schwierigkeiten in Bezug auf unterbrochene Lieferketten und Personalmangel in der Bauwirtschaft einschließlich steigender Kosten im Baugewerbe im Zusammenhang mit der Pandemie hin. Sondern benennt auch die steigenden Energiekosten und Versorgungsengpässe hervorgerufen durch den Ukraine-Krieg als weiteren Risikofaktor. Es wird im Bericht darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²- Emission begonnen. Weiter Analysen und Strategien sind sukzessiv unter Beachtung der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheit sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen.

Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 wurden durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 16.05.2022 keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2021 der Gesellschaft erhoben. Die Bilanz auf den 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2021 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 31.12.2020	254.612,90 €
▪ Jahresüberschuss vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021	<u>98.605,34 €</u>
▪ Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>353.218,24 €</u>

Der Jahresüberschuss wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2020 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 Entlastung erteilt.

Eine Bestätigung des Feststellungsergebnisses zum Jahresabschluss 2021 einschließlich der entsprechenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2021 der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH mit dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31.12.2021 liegen der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vor.

Ferner liegen der Stadtvertretung die Beschlussvorlagen zur Entlastung der Geschäftsführerin und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 zur Beschlussfassung vor.

Dassow,

Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow