

**Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an
Unternehmen, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V
(Fortschreibung - Grundlage Jahresabschluss 2022
der GGS)**

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 08.05.2023
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Schönberg	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 Stadt Schönberg mbH für das Haushaltsjahr 2022 dienen dem Bericht als Grundlage.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft einschließlich des Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2022 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, sowie der Bestätigungsvermerk und die Anlagen zum Jahresabschluss 2022 der GGS wurde Ihnen bekanntgegeben (Vorlagen Nr.: 6/0724/2023).

Dieser **Bericht dient der Information** der Mitglieder der Stadtvertretung und der Bürger der Stadt Schönberg.

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

Anlage/n

1	Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen, gem. § 73 Abs. 3 KV M-V - Grundlage Jahresabschluss 2022 der GGS (öffentlich)
---	--

Stadt Schönberg



BETEILIGUNGEN

der Stadt Schönberg an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

(Der Bericht ist unter Zugrundelegung des Jahresabschlusses 2022 der GGS mbH erstellt)

Gründungstag:	27.09.1993 (Notar Dr. Friedrich Bergmann, Lübeck; UR 379/93 vom 27.09.1993)
Handelregistereintragung:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 13.10.1994 unter HRB 3963 beim Amtsgericht Schwerin

Gesellschaftervertrag:

Es gilt die Fassung des Gründungsvertrages; vom 21. Oktober 1996 (eingetragen am 12.06.1997) durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 16.01.2001, sowie vom 19.12.2003 ist der Gesellschaftervertrag in den §§ 8 und 9 (Vertretung und Aufsichtsrat) geändert worden. Die Änderung wurde am 28.04.2004 in das Handelsregister eingetragen.

2017 wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.12.2016 und durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.03.2017 der Gesellschaftervertrag geändert (URNr. 749/2017 vom **04.05.2017** des Notar Dr. Moritz v. Campe). Die Modifikation beinhaltet eine Satzungsänderung auf Grund der Novellierung der Kommunalverfassung sowie eine Kapitalerhöhung. Die Änderung wurde am 21.06.2017 in das Handelsregister (3963), Amtsgericht Schwerin, eingetragen.

In der Aufsichtsratssitzung am 03.05.2018 wurde zum § 12 Abs. 3 des Gesellschaftervertrages eine Konkretisierung beschlossen.

Diese Konkretisierung lautet wie folgt:

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

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

Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweitniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solche zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Erlaubnisse / Zulassungen:

Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 16 MaBV unterliegen.

Gesellschafter / Stammkapital:

Die Stadt Schönberg ist alleiniger Gesellschafter.

Das Stammkapital beträgt bis 2016 DM 50.000,00 umgerechnet € 25.564,59; es wurde vollständig durch Bareinlagen erbracht.

Im Haushaltsjahr 2017 wurde das Stammkapital, mit Änderung des Gesellschaftervertrages, um 35,41 € **auf nunmehr 25.600,00 €** aufgestockt.

Der Aufstockungsbetrag wurde als Bareinlage durch die Stadt Schönberg erbracht.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Mit Wirkung zum 01. Januar 2009 wurde Frau Heike Post zur Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH bestellt, die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt. Dem Aufsichtsrat steht gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftervertrages das Recht zu, die Geschäftsführung für die Dauer von 5 Jahren zu bestellen. Der letzte Beschluss diesbezüglich erfolgte auf der Sitzung des Aufsichtsrates am 03.05.2018/14.05.2019. Frau Heike Post wurde für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2023 weiterhin als Geschäftsführerin bestellt.

Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftervertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung liegt vor. Ebenso lagen/liegen schriftliche Dienstverträge mit der Geschäftsführung vor. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

Aufsichtsrat:

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor. Sie wurde in der Aufsichtsratssitzung am 23.05.1996 beschlossen.

Lt. § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 7 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum jetzigen Zeitpunkt 7 Mitglieder an.

Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweils gesetzlichen festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertretung **zuzüglich** des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die der Beendigung der Legislaturperiode folgt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am **17.10.2019** den Beschluss zur **Entsendung neuer Mitglieder** in den Aufsichtsrat für die Legislaturperiode bis Mitte 2024 gefasst.

Es wurden folgende 7 Mitglieder für den Aufsichtsrat durch die Stadtvertretung bestellt:

Herr Sebastian Busse, Vorsitzender
Herr Michael Heinze, stellv. Vorsitzender
Herr Felix Oeser, Schriftführer
Herr Ronny Freitag, stellv. Schriftführer
Herr Jörn Stange, Mitglied
Herr Daniel Schwabe, Mitglied
Herr Christian Zwiebelmann, Mitglied

Die Gesellschafterversammlung der GGS hat am 27.01.2020 die vorstehenden Aufsichtsratsmitglieder bestellt und gleichzeitig die Mitglieder des bisherigen Aufsichtsrates abberufen. Der **Konstituierung des neuen Aufsichtsrates** erfolgte in ihrer Sitzung am **27.01.2020**.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates wurde am 17.02.2020 auf der Internetseite unter www.schoenberg-land.de/Bekanntmachung und im Amtsblatt Nr. 02/2020 bekanntgemacht.

Vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, davon eine gemeinsame Sitzung mit der Gesellschafterversammlung.

Dabei wurden folgende wesentliche Themen behandelt bzw. Beschlüsse gefasst:

14.06.2022

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2021
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2021 einschließlich Gewinnverwendung und Entlastung
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Heizkostenverordnung, Telekommunikationsgesetz, zusätzliche Aufgaben aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Zensus, Grundsteuerreform), Versicherungen, Sanierungsaufgaben 2022, Fassadensanierung in der Ernst-Barlach Straße
- zum v. g. Punkt wurde Beschlüsse zur Mieterhöhung und über die Rechnungslegung nach Stundenaufwand für den Aufwand zur Erstellung der Unterlagen im Rahmen des Zensus und der Grundsteuerreform gefasst.
- Sachstand zur Planung eines Mehrfamilienhauses
- Erläuterungen zur Rentabilität beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie in Kleinfeld (unrentabel) – Erwerb wurde abgelehnt.
- Kauf einer Gebrauchtimmoblie in Kleinfeld wurde abgelehnt
- Bericht zur allg. Herausforderung bei der Entwicklung am Energiemarkt und Möglichkeiten die Bestandsimmobilien zu ertüchtigen mit alternativen Energien
- Verschiedenes

21.12.2022

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Allgemeines)
- Beschluss Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2023 (Änderung der Entgelte für übertragenen Aufgaben)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 und des 5-jährigen Finanzplan
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlung:

Vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 hat zwei Gesellschafterversammlung stattgefunden, davon eine gemeinsam mit dem Aufsichtsrat. Dabei wurden folgende wesentliche Themen behandelt bzw. Beschlüsse gefasst:

14.06.2022

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2021
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2121 einschließlich Gewinnverwendung und Entlastung
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Heizkostenverordnung, Telekommunikationsgesetz, zusätzliche Aufgaben aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Zensus, Grundsteuerreform), Versicherungen, Sanierungsaufgaben 2022, Fassadensanierung in der Ernst-Barlach Straße
- Sachstand zur Planung eines Mehrfamilienhauses
- Erläuterungen zur Rentabilität beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie in Kleinfeld (unrentabel)
- Bericht zur allg. Herausforderung bei der Entwicklung am Energiemarkt und Möglichkeiten die Bestandsimmobilien zu ertüchtigen mit alternativen Energien
- Verschiedenes

22.12.2022

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Allgemeines)
- Beschluss Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2023 (Änderung der Entgelte für übertragenen Aufgaben)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 und des 5-jährigen Finanzplan
- Verschiedenes

Beteiligungen/Mitgliedschaften

Es bestehen keine Beteiligungen i. S. des § 271 HGB, Mitgliedschaften bestehen nur im üblichen Umfang.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 090/125/00251 beim Finanzamt Schwerin geführt.

Wichtige Verträge:

Zwischen der Gesellschaft und der GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs- GmbH, Gadebusch, wurde am 18. Juli 2008 ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Erledigung aller Geschäfte einschließt, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt. Der Vertrag hatte eine Mindestlaufzeit von drei Jahren und endet zum 31. Dezember 2011. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht unter der Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 die Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages beschlossen. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 23.06.2015, dass Ziff.11 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 18.11.2008 wie folgt geändert wird:“

„Der Vertrag wird mit Wirkung bis zum 31.12.2018 abgeschlossen und verlängert sich danach zunächst um fünf Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.

Danach verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Alle anderen Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages behalten ihre Gültigkeit.“

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 eine Konkretisierung seines Beschlusses vom 23.06.2015 zu Ziffer 11 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 18.11.2008 wie folgt beschlossen:

„Der Vertrag wird mit einer Wirkung bis zum 31.12.2023 abgeschlossen und verlängert sich dann jeweils um 5 Jahre. Er kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende des jeweiligen Vertragslaufzeitraums von einem der Vertragsparteien schriftlich gekündigt werden. Alle anderen Regelungen des Geschäftsversorgungsvertrages behalten ihre Gültigkeit.“

Weitere Änderungen des Geschäftsbesorgungsvertrages durch Beschluss des Aufsichtsrates beinhalten Entgeltregelungen für die Geschäftsbesorgung gemäß Ziff. 8

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 15.12.2016, dass Ziff.8 Satz 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages durch folgende Änderung ersetzt wird:

„Die Geschäftsbesorgerin erhält ein Entgelt für die Geschäftsbesorgung von der Gesellschaft 312,00 € p.a. je verwalteter Wohn- und Geschäftseinheit und 37,12 € p.a. je verwaltetem Garagenstellplatz, jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, beginnend zum 01.01.2017. Die Erhöhung des Verwalterentgeltes inklusive der vereinbarten Sondervergütung erfolgt in analoger Anwendung gem. § 26 der jeweils gültigen Verordnung über die wohnwirtschaftliche Berechnung (II: Berechnungsverordnung – II. BV).“

Am 11.02.2020 wird durch den Aufsichtsrat beschlossen, dass die Entgeltregelungen für die Geschäftsbesorgung gemäß Ziff. 8 beginnend ab dem 01.03.2020 wie folgt geändert werden:

„Die Geschäftsbesorgerin erhält als Entgelt für die Geschäftsbesorgung von der Gesellschaft 355,46 € p.a. je verwalteter Wohn- und Geschäftseinheit, 39,33 € p.a. je verwaltetem Garagenstellplatz, 30,00 € p.a. je verwalteten Stellplatz und 14,40 € p.a. je verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Durchführung der gerichtlichen Mahnverfahren, für die Einleitung aller folgenden notwendigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie für die Vertretung der Gesellschaft vor dem Amtsgericht und die Klärung aller um das Mietverhältnis entstehenden rechtlichen Fragen jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Gerichtskosten und Kosten im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Gerichtsvollzieher- und Auskunftskosten) gehen zu Lasten der Bewirtschaftungskosten.

Die Kopplung der Geschäftsvergütung an die sogenannte II: Berechnungsverordnung entfällt. Eine Anpassung des Verwalterentgeltes erfolgt unter Berücksichtigung der Lohn-, Gehalts- und allgemeinen Preisentwicklung jeweils zum 01.01. des Folgejahres.

Alle anderen Regelungen des Vertrages behalten ihre Gültigkeit.“

Am 21.12.2022 wird durch den Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH beschlossen, dass die Geschäftsbesorgerin beginnend ab 01.01.2023 für die ihr übertragenen Aufgaben ein Entgelt von der Gesellschaft erhält für:

a) die Geschäftsbesorgung		
✦ je verwaltetes Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.		406,44 €
informativ je Monat	33,87 €	
✦ je verwalteten Garagenstellplatz p.a.		44,40 €
informativ je Monat	3,87 €	
✦ je verwalteten Stellplatz, Garten, etc. p.a.		33,84 €
informativ je Monat	2,82 €	

b) die rechtliche Betreuung		
✦ je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.		16,20 €
informativ je Monat	1,35 €	
c) die betriebskostenrelevanten Hauswartleistungen		
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.		82,80 €
informativ je Monat	6,90 €	
d) instandhaltungsrelevante Hauswartleistungen		
e) je verwaltete Wohn- und Geschäftseinheit o.a.		139,80 €
informativ je Monat	11,65 €	

Zwischen der Gesellschaft und der Stadt Schönberg besteht seit 2017 kein Verwaltervertrag für Objekte, die nicht in den Bestand der Gesellschaft übertragen wurden, mehr.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

Die Gesellschaft hat die Bewirtschaftung ihres eigenen Hausbesitzes einer Geschäftsbesorgerin übergeben.

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden:

312 (2021: 312) Wohnungen mit 17.045,51 m² (2021: 17.045,51 m²) Wohnfläche,

1 (2020: 1) Gewerbeobjekt mit 24,78 m² (2021: 24,78 m²) Nutzfläche,

266 Stellplätze im Freien (2021: 266)

170 Garagen (2021: 170)

und 1 unbebautes Grundstück bewirtschaftet.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Der Bestand des Anlagevermögens hat zum 31. Dezember 2022 einen Buchwert von TEUR 7.210,4 (2021: TEUR 7.437,7).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßige lineare Abschreibung in Höhe von 227,3 T€..

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen eine Wohnung umzugsbedingt leer. (2021: 1).

Die durchschnittliche Leerstandsquote 2022 belief sich auf 0,32 % (Vorjahr 0,32 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2022 betrug 0,32 % (Vorjahr 0,32%).

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete stieg im Verhältnis zu den Vorjahren von 4,95 €/m² im Jahr 2016 / 5,00 €/m² im Jahr 2017 / 5,26 €/m² im Jahr 2018 / 5,28 €/m² im Jahr 2019/ 5,36 €/m² im Jahr 2020/ 5,45 €/m² im Jahr 2021/ 5,62 €/m² im Jahr 2022.

Zum 01.11.2022 fanden Mieterhöhungen auf durchschnittlich 5,99 €/m² statt.

Die Fluktuationsrate betrug im Jahr 2022 = 10,22 % (Vorjahr 7,35 %).

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.150,9	1.117,0	1.097,3	1.082	1.077,4	1.020,6	1.014,3	1.006,1	998,3	1.003	998
Garagen/ Stellplätze	32,5	30,8	47,7	44,8	43,3	42,4	39,0	38,0	33,6	31	28
Erträge ausgebuchte Mieten	4,7	6,4	5,3	4,7	7,1	10,0	11,6	6,1	3,1	4	0
Erlös- schmälerungen	-8,8	-9,1	-10,2	-7,7	-8,4	-8,5	-14,3	-16,7	-14,3	-21	-22
Verluste Mieten	-3,0	-9,0	-9,2	-5,1	-14,0	-14,2	-17,5	-21,0	-14,2	-120	-20

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 ist in 2022 erfolgt. Im Geschäftsjahr 2022 werden unter der Bilanzposition Umlaufvermögen – „unfertige Leistungen“ noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 661.443,08 € ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 663.768,02 € gegenüber – Nachweis unter der passiven Bilanzposition Verbindlichkeiten- erhaltene Anzahlungen.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert. Der Lagebericht ist Bestandteil der Jahresabschlussunterlagen zum Geschäftsjahr 2022 der GGS und wurden der Stadtvertretung zur Kenntnis übergeben.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr für nicht aktivierungspflichtige Maßnahmen TEUR 512,4 (Vorjahr: nicht aktivierbar 244,3 T€) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Instandhaltungssatz von EUR 30,02 (Vorjahr: EUR 14,31) pro m² Wohn- und Nutzfläche und liegt somit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Die Erhöhung der Instandhaltungskosten ist im Wesentlichen auf das Abflachen der Coronapandemie zurückzuführen. Es konnten viele Arbeiten, die im Vorjahr coronabedingt nicht erfolgten, erledigt werden. Bei den Investitionen in die Leerwohnungen wird insbesondere auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen konnte schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und dadurch höhere Grundmieten erzielt werden.

Zusätzlich konnte im Wirtschaftsjahr 2022 in der Ernst-Barlach-Straße 4-6 und 7-9 die Fassade repariert und farblich instandgesetzt werden. Hausflure wurden farblich instandgesetzt, Brandschutztüren eingebaut, eine Regenentwässerung erneuert und weitere Garagendächer gedeckt.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 sind für Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und Nebenanlagen insgesamt Mittel in einer Höhe von 580,0 T€ geplant. Diese Aufwendungen sind unter anderem für die laufende Instandhaltung zur Herrichtung von Wohnungen sowie für die allgemeine Reparatur in den bewohnten Wohnungen vorgesehen. Ferner sind Kosten für die Fortführung der Strangsanierung, der Fassadensanierung (E.-Barlach-Str. 10 a/b) für Renovierung von Hausflure und für die Beschichtung der Fußböden im Kellerbereich geplant. Weiterhin ist vorgesehen neue Wärmepumpen für die Wärmespeicher, zur langfristigen Energieeinsparung, einzubauen. Im Haushaltsjahr 2023 ist ebenfalls geplant die Zuwegung / Zufahrt einschließlich der Stellplätze in der Lindenstraße 16-18 instand zu setzen.

Die 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes ist seit 2014 vollständig saniert.

Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Seit dem 1. Januar 2009 wird kein Hausbesitz Dritter mehr betreut.

Außer den genannten Tätigkeiten übt nach Feststellungen des Wirtschaftsprüfers die Gesellschaft keine sonstigen geschäftlichen Tätigkeiten aus.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die Liquidität (Zahlungsfähigkeit) des Unternehmens war im gesamten Geschäftsjahr 2022 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von EUR 232.010,17 (Vorjahr: € 499.629,01) ab.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich somit von 50,9 % im Vorjahr auf 54,0 % zum 31. Dezember 2022. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Eigenkapital- quote	54,0	50,9	46,2	41,9	37,6	35,2	31,3	28,3	26,1	25,9	23,7	22,6	20,7

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von EUR 5.014.285,35 zum 31.12.2022 (Vorjahr T€ 4.782,3).

Betrachtet man das wirtschaftliche Eigentum (einschließlich Sonderposten 171.381,95 €), so liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 55,9 % - ausgewiesen mit 5.185.667,30 €.

Die Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um +90.365,39 € gestiegen. Sie belaufen sich zum im Haushaltsjahr 2021 auf insgesamt 1.793.961,31 Euro. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten, höhere Mieten für Garagen und Stellflächen und Pachterlöse und höhere Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.

Die durchschnittlichen vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von 8,17 €/m²/Monat im Vorjahr auf 8,84 €/m²/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich im Jahr 2022 auf 1.185.299,98 € (Vorjahr 839,5 TEUR), davon für Betriebskosten 663,0 T€ und Instandhaltungskosten 522,3 T€. Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR + 272,5 höhere Instandhaltungskosten an. Die Betriebskosten erhöhten sich um ca. + 73,3 T€.

In den Instandhaltungskosten sind Kosten enthalten für eine Fassadensanierung (123T€) in der Ernst-Barlach-Straße 4-6, Entwässerungsleitung (63 T€) in der Ernst-Barlach-Straße 4-9, für Dachdeckerarbeiten an den Garagen in der E.-Barlach-Str. 4-9 (27 T€) und Kosten für die Neuverlegung der Hauptleitung /27 T€) in er Lindenstraße 16.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 reichten aus, um die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen.

Die Guthaben bei den Kreditinstituten haben sich um T€ - 64,3 im Verhältnis zum Vorjahr verringert, auf nunmehr 1.363.585,69 €, Stand zum 31.12.2022.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die Fremdkapitalzinsen betragen insgesamt einschließlich Nebenkosten T€ 61,6 (Vorjahr T€ 69,6).

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 1,90 % (Vorjahr 1,88 %).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von TEUR 3.242,2 (Vorjahr: TEUR 3.694,9). Sie sind somit um T€ 452,7 gesunken.

Im Berichtsjahr 2019 sind für T€ 847 Anschlussprolongationen mit deutlich geringeren Zinssätzen verhandelt worden. Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 an.

Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0% zuzüglich 0,5% Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,8% und 1,96 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil beläuft sich in 2022 auf 13,99 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters -Stadt Schönberg- abgesichert.

Kreditverbindlichkeiten abgesichert mit eingetragenen Grundschulden von nominal 3.788,7 T€ valutieren zum 31.12.2022 in Höhe von 1.835,9 T€.

Durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 T€ valutieren zum 31.12.2022 auf 1.399,7 T€

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat mit Bescheid des LFI M-V vom 20. Oktober 2021 eine Zuweisung über die Stadt Schönberg 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 515.884,24, 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 in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten ratierlich aufgelöst. (2021 = 76.344,21 €/ 2022 = 84.862,67 € - Nachweis unter sonstige betriebliche Erträge)

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wird ab Seite 6 unter Punkt 3.1 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.

Weiterhin wird im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 in dem Punkt 3.2 ab Seite 8 ausführlich die Chancen der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Es wird eine gleichbleibende Vermietungssituation erwartet. Zusammenfassend wird erklärt, dass derzeit keine bestands- oder entwicklungsgefährdende Risiken erkennbar sind, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Gesellschaft mit negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen können.

Im Prognosebericht wird abschließend beurteilt, dass insgesamt die Entwicklung der Gesellschaft sich positiv darstellt.

Die Stadt Schönberg hat folgende Bürgschaften gegenüber der GGS übernommen:

- für Altschulden im kommunalen Wohnungsbau – 1.456.726,11 EUR
- für die Modernisierung von 162 Wohnungen – 4.771.100,00 DM (EUR 2.439.424,70)

Die verbürgten Immobilienkredite valutieren zum 31.12.2022 auf insgesamt TEUR 1.399,7 davon für die Altschulden 561,6 T€ und für die Modernisierung 838,1 T€.

Sonstiges

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 14.06.2022 vom Gesellschafter festgestellt und am 08. Februar 2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2022 bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden von einem unabhängigen Abschlussprüfer geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2022 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 werden ausdrücklich gebilligt.

Dem Gesellschafter wurde folgender Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zur Genehmigung vorgelegt:

„Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2022 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 werden ausdrücklich gebilligt.“

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2022 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2021	3.064.041,40 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022	<u>232.010,17 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>3.296.051,57 €</u>

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

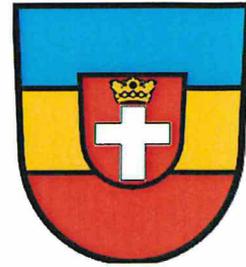
Der Aufsichtsrat beschließt, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 04.05.2023 genehmigt.

Schönberg,

Stephan Korn
Bürgermeister
der Stadt Schönberg



BETEILIGUNGEN

der Stadt Schönberg an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V

Der Bericht der Stadt Schönberg über ihre Beteiligungen an Unternehmungen in der Rechtsform des privaten Rechts (Fortschreibung auf Grundlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2022) liegt zur Einsichtnahme vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für sieben Werkzeuge in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in Schönberg, Am Markt 15, Vorderhaus, Zimmer 13 zu den Öffnungszeiten öffentlich aus.
Schönberg,

Stephan Korn
Bürgermeister
der Stadt Schönberg