

Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V (Fortschreibung - Grundlage Jahresabschluss 2023 der GGS)

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 28.06.2024
<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 2023 dienen dem Bericht als Grundlage.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft einschließlich des Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2023 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, sowie der Bestätigungsvermerk und die Anlagen zum Jahresabschluss 2023 der GGS wurde Ihnen bekanntgegeben (Vorlagen Nr.: 6/0001/2024).

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 der Stadt Schönberg über die Beteiligung an Unternehmen - Grundlage Jahresabschluss 2023 des 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 2023 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. Die letzten Beschlüsse diesbezüglich erfolgten auf den Sitzungen des Aufsichtsrates am 03.05.2018/14.05.2019 bzw. 04.12.2023. Frau Heike Post wurde für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2023 bzw. vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2028 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 von Mitgliedern 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 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.

Mit Beginn der neuen Legislaturperiode wurde durch die Stadtvertretung in der konstituierenden Sitzung am 08.07.2024 neue Aufsichtsratsmitglieder entsendet.

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

Herr Felix Oeser
Herr Ronny Freitag
Herr Ronny Arnold
Herr Michael Lange
Frau Carolin Frank
Herr Clark Bruse

Die Gesellschafterversammlung der GGS hat bisher die vorstehenden Aufsichtsratsmitglieder noch nicht bestellt, bzw. die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder abberufen.

Geplant ist die nächste Gesellschafterversammlungen bzw. Aufsichtsratssitzung im III. Quartal 2024 durchzuführen.

Vom **01.01.2023 bis zum 31.12 2023** haben zwei **Aufsichtsratssitzung** in gemeinsame Sitzung mit der **Gesellschafterversammlung** stattgefunden.

Dabei wurden folgende wesentliche Themen behandelt bzw. Beschlüsse gefasst:

04.05.2023

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2022
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2122 einschließlich Gewinnverwendung und Entlastung
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung)
- Diskussion mit dem Steuerberater zur Übertragung von Aufgaben der Stadt Schönberg auf die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg
- Verkauf einer Teilfläche von der Lindenstraße 19-21, 23923 Schönberg an eine Eigentümergemeinschaft
- Anfrage zum Kauf von folgenden Objekten:
 - ✦ Immobilien in der Ernst Barlach Straße 16 und Rudolf-Hartmann-Straße 9, Schönberg
 - ✦ Kauf Objekt Schönberg, Feldstraße 25a und 25b von der Volkssolidarität
- Verschiedenes

04.12.2023

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung, Erlösschmälerung, Mietschulden, Allgemeines)
- Beschlüsse zum Kauf und Finanzierung der Objekte in Schönberg 25a und 25b von der Volkssolidarität
- Beschluss zur Kreditaufnahme
- Beschluss zum Abschluss eines Bausparvertrages
- Beschluss zur Vergütung der GIB für die mit dem Kaufvertrag notwendigen Verhandlungen für die Objekte Feldstraße 25a, 25b
- Beschluss zur Verwalterentgelterhöhung
- Beschluss zur Bestellung der Geschäftsführerin bis 31.12.2028
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024 und des 5-jährigen Finanzplan der GGS mbH
- 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.“

Ferner wurden weitere Änderungen des Geschäftsbesorgungsvertrages durch Beschluss des Aufsichtsrates zur Entgeltregelungen gemäß Ziff. 8 zur Geschäftsbesorgung vorgenommen.

Die Entgeltregelungen wurden regelmäßig in den letzten Jahren mit Beschluss des Aufsichtsrates angepasst.

Die letzte Anpassung erfolgte mit Beschluss des Aufsichtsrates der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH am 21.12.2022.

Die Geschäftsbesorgerin beginnend ab 01.01.2023 erhält für die ihr übertragenen Aufgaben ein Entgelt von der Gesellschaft 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		
je verwaltete Wohn- und Geschäftseinheit o.a.		139,80 €
informativ je Monat	11,65 €	

Zwischen der Gesellschaft und der Stadt Schönberg besteht kein Verwaltervertrag für Objekte, die nicht in den Bestand der Gesellschaft übertragen sind.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

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

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden:

312 (2022: 312) Wohnungen mit 17.045,51 m² (2022: 17.045,51 m²) Wohnfläche,

1 (2022: 1) Gewerbeobjekt mit 24,78 m² (2022: 24,78 m²) Nutzfläche,

266 Stellplätze im Freien (2022: 266)

170 Garagen (2022: 170)

und 1 unbebautes Grundstück bewirtschaftet.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Die 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

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

Der **Bestand des Anlagevermögens** hat zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von TEUR 7.117,5 (2022: TEUR 7.210,4).

Die Bestandveränderung beinhaltet Zugänge in Höhe von 135,3 T€ für die Fernwärmestationen (Erneuerung der Heizungsübergabestationen) in den Objekten Dassower Straße 7-15 und 31 sowie Ernst-Barlach-Straße 3 in Schönberg sowie die planmäßige lineare Abschreibung in Höhe von 228,2 T€.

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen eine Wohnung umzugsbedingt leer. (2022: 1).

Die durchschnittliche Leerstandsquote 2023 belief sich auf 0,32 % (Vorjahr 0,32 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2023 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/ 6,01 €/m² im Jahr 2023.

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

Die Fluktuationsrate betrug im Jahr 2023 = 11,18 % (Vorjahr 10,22 %).

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.232,3	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
Garagen/ Stellplätze	34,2	32,5	30,8	47,7	44,8	43,3	42,4	39,0	38,0	33,6	31
Erträge ausgebuchte Mieten	3,7	4,7	6,4	5,3	4,7	7,1	10,0	11,6	6,1	3,1	4
Erlös- schmälerungen	-10,4	-8,8	-9,1	-10,2	- 7,7	- 8,4	-8,5	-14,3	- 16,7	- 14,3	-21
Verluste Mieten	15,0	-3,0	-9,0	-9,2	-5,1	-14,0	-14,2	- 17,5	- 21,0	- 14,2	-120

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 ist in 2023 erfolgt. Im Geschäftsjahr 2023 werden unter der Bilanzposition Umlaufvermögen – „unfertige Leistungen“ noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 671.635,26 € ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 721.758,97 € 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 2023 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 448,5 (Vorjahr: nicht aktivierbar 522,3 T€) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Instandhaltungssatz von EUR 24,20 für nicht aktivierungspflichtige Unterhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: EUR 30,02) pro m² Wohn- und Nutzfläche und liegt somit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Ferner wurden bauliche Instandhaltung für aktivierungspflichtige Maßnahmen (Erneuerung der drei Heizungsübergabestationen) in Höhe von 135,3 T€ aufgewandt.

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 2023 die Strangsanierung weiter fortgesetzt werden (TEUR 60).

Weiterhin sind in den Unterhaltungskosten u. a. Pflasterarbeiten (TEUR 53) in der Lindenstraße 16-18, Kosten für die Hauswarte (TEUR 52) und Kosten für Brandschutztüren (TEUR 22) in der Ernst-Barlach-Str. 1-3, 4-6 und 7-9 enthalten.

Für das **Wirtschaftsjahr 2024** sind für Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und Nebenanlagen insgesamt Mittel in einer Höhe von 719,0 T€ geplant. Die geplanten Investitionsmaßnahmen für die Jahre 2024 ff. beziehen sich unter anderem auf die laufende Instandsetzung für die Herrichtung der Wohnungen sowie den allgemeinen Reparaturen in den bewohnten Wohnungen. Ferner sind Kosten für die Fortführung der Strangsanierung, der Fassadensanierung (in 2024 für E.-Barlach-Str. 10-12), für die Heizungsübergabestationen mit Warmwasserspeicher und für die Herrichtung von Treppenhäuser geplant.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind auch Investitionen zur Reduzierung der CO²-Emissionen von ca. 200 T€ geplant. Die Maßnahmen beinhalten die Erneuerung von Fernwärmeübergabestationen und die Erneuerung von Fenstern.

Die Planung für das Wirtschaftsjahr 2024 beinhaltet ferner den Erwerb von zwei Objekten /Gebäuden von der Volkssolidarität mit insgesamt 29 Wohneinheiten. Der Kaufvertrag wurde am 08.05.2024 mit einem Kaufpreis in Höhe von 1.500 T€ geschlossen. Im Kaufvertrag ist die Besitzübergabe an die Gesellschaft (GGS) auf den 01.06.2024 benannt.

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 2023 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem **Jahresüberschuss von EUR 426.122,34** (Vorjahr: € 232.010,17) ab.

Die **Eigenkapitalquote** erhöhte sich somit von 54,0 % im Vorjahr auf **55,9 %** zum 31. Dezember 2023. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	55,9	54,0	50,9	46,2	41,9	37,6	35,2	31,3	28,3	26,1	25,9	23,7	22,6

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von EUR 5.440.407,69 zum 31.12.2023 (Vorjahr T€ 5.014,3).

Betrachtet man das wirtschaftliche Eigentum (einschließlich Sonderposten 166.987,54 €), so liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 57,6 % - ausgewiesen mit 5.607.395,23 €.

Die **Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft** sind im Vergleich zum Vorjahr um +145.913,59 € gestiegen. Sie belaufen sich zum im Haushaltsjahr 2023 auf insgesamt 1.939.874,90 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 8,84 €/m²/Monat im Vorjahr auf 9,31 €/m²/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** belaufen sich im Jahr 2022 auf 1.114.664,64 € (Vorjahr 1.185,3 TEUR), davon für Betriebskosten 666,2 T€ und Instandhaltungskosten 448,5 T€. Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR -73,8 geringere Instandhaltungskosten an. Die Betriebskosten erhöhten sich nur um ca. + 3,2 T€.

In den Instandhaltungskosten sind Kosten u. a. enthalten für die Strangsanierung (60 T€) und Pflasterarbeiten in der Lindenstr. 16-18 (53 T€), Kosten für die Hauswarte (52 T€) und Kosten für Brandschutztüren in der Ernst-Barlach-Straße 1-3, 4-6 und 7-9 enthalten.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert.

Die Guthaben (**Bankbestände**) bei den Kreditinstituten haben sich um T€ +565,73 im Verhältnis zum Vorjahr erhöht, auf nunmehr **1.929.335,31 €**, Stand zum 31.12.2023.

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

Die Fremdkapitalzinsen betrugen insgesamt einschließlich Nebenkosten T€ 53,6 (Vorjahr T€ 61,6).

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 1,94 % (Vorjahr 1,90 %).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von **TEUR 2.783,7** (Vorjahr: TEUR 3.242,2). Sie sind somit um T€ 458,5 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 2023 auf 16,56 % (Vorjahr: 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 31.12.2023 in Höhe von 1.567 T€.

Durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 T€ valutieren zum 31.12.2023 auf 1.202 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.

Nach Abschluss des Notifizierungsverfahrens der Europäischen Kommission wurde mit Bescheid des LFI M-V vom 30. August 2023 eine weitere Zuweisung von 515.884,24 € über die Stadt Schönberg zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft bewilligt und der Gesellschaft zugeführt.

Die **Gesamtzuweisung (715.884,24 €)** werden in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten ratierlich aufgelöst. Für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wurden bereits 161.206,88 € für die Tilgungsbeiträge aufgelöst. Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden weitere 86.540,99 € aufgelöst. - Nachweis unter sonstige betriebliche Erträge.

Somit beläuft sich die noch zur Verfügung stehende Zuweisung aus der Altschuldenhilfe auf 468.136,37 €.

Die Altverbindlichkeiten für die Wohn- und Gewerbebauten sind in der Bilanz zum 31.12.2023 in Höhe von 475.020,26 € ausgewiesen.

Die ausgewiesene Differenz von 6.883,89 € resultiert aus einer nicht korrekten Buchung des Jahres 2021 und wird im Wirtschaftsjahr 2024 berichtigt.

Durch die Berichtigung wird wieder gewährleistet, dass der Restbetrag aus den Zuweisungen für die Altschuldenhilfe zum 31.12.2024 identisch zu dem Saldo der Altkredite für Wohn- und Gewerbebaute in der Bilanz ausgewiesen werden.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wird ab Seite 6 unter den Punkt 3.1 ausführlich auf die Risiken in der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft hingewiesen. Dabei verweist die Geschäftsführung z. B. auf die Klimaschutzgesetzgebung

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Gesellschaft (GGS) auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Hierzu wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²- Emission begonnen.

Weiterhin wird im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden und wird in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2028 jederzeit nachzukommen.

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 31.12.2023 auf insgesamt TEUR 1.202 davon für die Altschulden 475 T€ und für die Modernisierung 727 T€.

Sonstiges

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 04. Mai 2023 vom Gesellschafter festgestellt und am 16. Oktober 2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der **Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2023** bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden von einem unabhängigen Abschlussprüfer geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 04.06.2024 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2023 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2023 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2022	3.296.051,57 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023	<u>426.122,34 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>3.722.173,91 €</u>

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

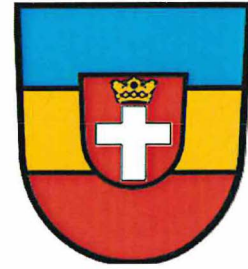
Der Aufsichtsrat beschließt, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 04.06.2024 genehmigt.

Schönberg,

Lutz Götze
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 31.12.2023) liegt zur Einsichtnahme 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.
Schönberg,

Lutz Götze
Bürgermeister
der Stadt Schönberg