

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

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 27.08.2024
<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 Wirtschaftsjahr 2023 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 und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Recht - Grundlage Jahresabschluss 2023 der 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

(Der Bericht wird unter Zugrundlegung des Jahresabschlusses 2023 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 betrug zur Gründung der Gesellschaft (1992) 300.000,00 DM, umgerechnet 153.387,56 EUR.

Das Stammkapital der GGD beträgt ab 2010 insgesamt 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 2023 ist als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung

Im **Geschäftsjahr 2023** fanden zwei Gesellschafterversammlung **gemeinsam mit dem Aufsichtsrat** statt. Über die Sitzung wurde ein Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

am 12.01.2023

- Abberufung und Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden)
- Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2023 - Beschluss zur Verwalterentgelterhöhung

am 10.07.2023

- Abberufung und Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes
- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2022 der GGD
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie die Ergebnisverwendung einschließlich der Entlastung für das Haushaltsjahr 2022
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden/ Kredite)

Im Haushaltsjahr **2024** fanden zwischenzeitlich zwei Sitzungen der **Gesellschafterversammlung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat** statt. Die wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

am 08.01.2024

- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden/Gesamtübersicht/ Allgemeines)
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2024 und des 5-jährigen Finanzplanes
- Änderung / Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2024 - Beschluss zur Verwalterentgelterhöhung

am 03.09.2024

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023 der Gesellschaft
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie die Ergebnisverwendung einschließlich der Entlastung für das Haushaltsjahr 2023
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden)

Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei Mitgliedern besteht.

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

Im Berichtszeitraum für das Jahr 2023 waren zwischenzeitlich sieben bzw. sechs Aufsichtsratsmitglieder bestellt.

Im Haushaltsjahr 2022 bzw. 2023 änderte sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Die Mitglieder Herr Sven Gutschke und Frau Margit Umling schieden aus dem Aufsichtsrat aus. Für beide ausgeschiedenen Mitglieder wurden neue Aufsichtsratsmitglieder durch die Stadtvertretung entsendet und durch die Gesellschafterversammlung bestellt

Der Aufsichtsrat setzt sich nach den v. g. Änderungen 2023 wie folgt zusammen:

Herr Matthias Ober, als Vorsitzender des Aufsichtsrates gewählt am 01.07.2021.

Weitere Mitglieder sind:

Frau Anne Brauer, stellvertretende Vorsitzende

Klaus-Peter Ninnemann,

Herr Andreas Busch

Herr Florian Müller

Herr Sören Fenner

Herr Jörg Klotz

Der vorgenannten Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 abberufen.

Nach der Kommunalwahl vom 09.06.2024 hat **die Stadtvertretung am 08.07.2024 die Entsendung von 7 neuen Mitgliedern in den Aufsichtsrat** bestimmt.

Die **Bestellung** der neuen Aufsichtsratsmitglieder erfolgte ebenfalls in der Sitzung der **Gesellschafterversammlung am 03.09.2024.**

Nach der **Konstituierung am 03.09.2024 setzt sich der Aufsichtsrat** der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH wie folgt zusammen.

Frau Annerose Viehstaedt, als Vorsitzende des Aufsichtsrates

Weitere Mitglieder sind:

Herr Jan Werner, stellvertretender Vorsitzender

Sahrah Schiemansky

Klaus-Peter Ninnemann,

Herr Sören Fenner

Herr Nico Semrau

Herr Heiko Wilk

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 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 Vergütungen gelten bis zum 31.12.2022)*

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.

Zwischenzeitlich wurde jeweils mit Beschluss des Aufsichtsrates die Verwalterentgelte jährlich angepasst.

Änderung haben sich zum 01.01.2023 bzw. 01.01.2024 wie folgt ergeben:

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 12.01.2023 bzw. 08.01.2024 wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag zum 01.01.2023 bzw. 01.01.2024 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Geschäftsbesorgerin enthält ab 01.01.2023 für die ihr überragenden Aufgaben ein Entgelt von der Gesellschaft für:

	2023		2024	
	informativ pro Monat	Jahresbetrag	informativ pro Monat	Jahresbetrag
a.) die Geschäftsbesorgung				
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.				
	33,87 €	406,44 €	34,60 €	415,20 €
je verwalteten Stellplatz, Garten etc. p.a.				
	3,70 €	44,40 €	3,80 €	45,60 €
b.) die rechtliche Betreuung				
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.				
	1,35 €	16,20 €	1,40 €	16,80 €
c.) die betriebskostenrelevanten Hauswartleistungen				
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.				
	6,91 €	82,87 €	7,10 €	85,20 €
d.) instandhaltungsrelevanten Hauswartleistungen				
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.				
	14,49 €	173,92 €	14,80 €	177,60 €
e.) Vergütung je Stunde				
Geschäftsführer	112,95 €		125,00 €	
Sachbearbeiter	77,37 €		85,00 €	
Ingenieurplaner	92,62 €		102,00 €	
Hauswart	59,80 €		61,10 €	

jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer

2. Steuerliche Grundlagen

Steuerpflicht

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig. 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 2021 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuerklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2022 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 144 (im Vorjahr: 144) eigene Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 7.885,08 m² (im Vorjahr: 7.885,08 m²) und 29 Stellflächen (Vorjahr: 0) im Bestand der GGD.

nachrichtlich:

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

Die Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2023 ist auf den Erwerb des o. g. Grundstückes mit drei Häusern in der H-Litzendorf-Str. 25 b-d zurückzuführen.

Die Bestandsveränderung im Geschäftsjahr 2024 ist auf den Bau der 29 Stellplätze, An der Stepenitz zurückzuführen.

Die Gesellschaft verwaltet keine Objekte für fremde Dritte.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse/Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 777,2 (Vorjahr: 720,4 TEUR) erzielt.

Die Sollmieten in 2023 beliefen sich auf T€ 560,3 (Vorjahr T€ 544,9).

Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete belief sich im Berichtsjahr auf 5,92 €/m² (Vorjahr 5,76 €/m²) pro Monat.

Die Mieten liegen für die sanierten Wohnungen zwischen 5,23 €/m² und 7,44 €/m².

Die leerstandsbedingten Erlösminderungen beliefen sich auf 15,0 TEUR, Vorjahr (11,2 TEUR)

Folgende Tabelle enthält eine Übersicht der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Anzahl bewirtschafteter Wohnungseinheiten am Bilanzstichtag	144	144	117	117	117	117	125	125	125	125	125	126
Wohnfläche am 31.12 in m ²	7.885	7.885	6.456	6.456	6.456	6.456	6.726	6.726	6.726	6.726	6.745	6.745
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	5	4	0	1	1	3	4	3	2	3	6	11
Anteil der Erlösschmälerung in %	2,68	2,05	2,11	2,71	3,25	1,93	1,76	3,0	3,81	5,99	8,48	14,69
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	5,92	5,76	5,43	5,36	5,31	5,31	5,16	5,14	5,12	5,10	5,09	5,08

Hausverwaltung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 2023 für nicht aktivierungspflichtige Maßnahmen, bereinigt um die Versicherungsbeträge, insgesamt T€ 254,7 (Vorjahr T€ 266,3) aufgewandt, das entspricht 43,09 €/m² Wfl. (Vorjahr 33,77 €/m² Wfl.).

Die Gesellschaft hat in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an den Häusern durchgeführt.

Im Haushaltsjahr 2023 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 konnte in der Hermann-Litzendorf-Straße 25 b-d die Fenster erneuert werden. Weiterhin wurde der Bau von 29 Stellflächen in 2023 abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO²-Emissionen durch Fenstereinbauten (81,8 T€) und Dachgeschossfußbodendämmung (30,5 T€) getätigt.

Die Modernisierungsquote für den Wohnungsbestand – 144 Wohneinheiten – stellt sich wie folgt dar:

vollständig modernisiert	144 WE	(100 %)
--------------------------	--------	---------

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Gemäß Prüfungsbericht für das Jahr 2023 war die Liquidität des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023 gesichert. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seine Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nachkommen kann.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 schließt mit einem **Jahresfehlbetrag von -13.894,39 €** ab.

(Vorjahr: Jahresfehlbetrag -36.269,10 €).

Der Jahresfehlbetrag wird mit dem Gewinnvortrag vom 31.12.2022 (316,9 T€) verrechnet.

Für die Folgejahre wird, außer für das Wirtschaftsjahr 2024, in der Planung wieder von Jahresüberschüssen ausgegangen.

2024 sind gemäß dem Wirtschaftsplan wieder erheblich Instandsetzungsvorhaben in einem Wertumfang von ca. 276 T€ angedacht.

Unter anderen werden die Vorhaben für die Heizungs- und Strangsaniehung in den Wohnhäusern weiter fortgesetzt. Weiterhin sind Instandsetzungsarbeiten von elektrischen Leitungen sowie von Treppenhäusern/Hausfluren und die Einrichtung von Stellplätzen geplant.

Die Mieten liegen zurzeit zwischen 5,23 €/m² und 7,44 €/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 31.12.2022 ist in 2023 erfolgt.

Durch die Investitionen der letzten Jahre in den Wohnhäusern konnte eine bessere Vermietbarkeit gesichert werden. Der **Leerstand** von vermietbaren Wohnungen konnte in den letzten Jahren erheblich verringert werden. Zum 31.12.2011 waren noch 14 Wohnungen vom Leerstand betroffen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 stand fünf Wohnungen leer.

Die **Forderungsverluste** sind im Jahr 2023 mit T€ 6,3 (Vorjahr 9,4 T€) beziffert. Die Erträge aus ausgebuchten Forderungen waren im Wirtschaftsjahr 2023 nicht zu verzeichnen (Vorjahr 0,0 T€).

Die **Fluktuationsrate** betrug im Geschäftsjahr 2023 16,0 % (Vorjahr von 9,7 %). Die Fluktuationsrate hatte auch einen positiven Aspekt, um die Investitionspolitik im Berichtsjahr 2023 fortzusetzen und somit die Instandhaltung der Wohnungen kontinuierlich weiterzuführen.

Kreditverbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2023 in Höhe von 2.795,4 T€ (Vorjahr 2.966,9 T€). Die Kredittilgung beträgt somit im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 171,5 T€. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr 2023 bei 37,7 % (Vorjahr: 43,2 %).

nachrichtlich: Im Geschäftsjahr 2022 erhöhten sich die Kreditverbindlichkeiten durch die Aufnahme eines Investitionskredites in Höhe von 1.200,0 T€ für den Ankauf der Wohnobjekte in der Hermann-Litzendorf- Straße 25 b-d („betreutes Wohnen“).

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-d.

Die **Kreditverbindlichkeiten für die Modernisierungskredite** sind durch eingetragene Grundpfandrechte von T€ 4.416,6 nominal (**Valuta 31.12.2023: T€ 2.528,5**) gesichert.

Für die **Altschulden** in Höhe von **Valuta T€ 266,9** 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.

Mit Bescheid des LFI M-V vom 30 August 2023 wurde eine weitere Zuweisung in Höhe von 110.227,33 € zur Ablösung der Altverbindlichkeiten gewährt.

Die insgesamt Zuweisung in Höhe von EUR 310.227,33 € wird über die Laufzeit der Altverbindlichkeiten ratierlich aufgelöst. (2021/2022 = 29.078,03 €/2023 = 14.297,02 €).

Der Bestand beläuft sich zum 31.12.2023 noch auf 266.852,28 €.

Die **Fremdkapitalzinsen** betrugen 2023 insgesamt **T€ 54,8** (Vorjahr: T€ 55,8). Die Zinssätze für das Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,45 % und 4,15 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2023 = 2,0 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil für das Fremdkapital ist mit 5,5 % anzugeben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 2 und 13 Jahren. Für die folgenden fünf Jahre stehen Anschlussprolongationen für Kredite wie folgt an:

- im Jahr 2025 in Höhe von T€ 210,4 und
- im Jahr 2028 in Höhe von T€ 502,3.

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

Die **Eigenkapitalausstattung** hat sich im Berichtsjahr um den Jahresfehlbetrag von TEUR - 13,9 auf nunmehr 3.199,3 T€ verringert. Bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt die Eigenkapitalquote zum **Bilanzstichtag 31.12.2023= 47,5 %** (im Vorjahr: 47,4 %).

Die geringfügige Erhöhung des Eigenkapitals ist unter anderem auf den Jahresfehlbetrag sowie auf eine Verminderung der Bilanzsumme zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** (Kassenbestand und Guthaben bei den Kreditinstituten) haben sich im Jahr 2023 um 4,7 T€ erhöht auf **T€ 780,6 zum 31.12.2023**; (Vorjahr: 795,9 T€).

Die Kontokorrentlinie wurde im laufenden Geschäftsjahr 2023 nicht in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2023 uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Jahr 2023 haben sich die liquiden Mittel nur geringfügig verändert. Dieser Umstand ist größtenteils der Schlusszahlung der Altschuldenhilfeentlastung geschuldet.

Im Jahr 2024 werden sich die liquiden Mittel planmäßig reduzieren, da die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Landesförderinstitut nach Vorlage der zu erstellenden Schlussabrechnung für das Gewerbegebiet erwartet wird. Die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem LFI M-V ist in der Rückstellung in Höhe von 118,0 T€ berücksichtigt.

nachrichtlich:

Daneben war die Gesellschaft in den Vorjahren mit der Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten (Holmer Berg II und III) befasst. Alle Gewerbegrundstücke sind 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. Sie ist in der zu erwartenden Zahlungsverpflichtung abgebildet.

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 2023 unter Anlage 4 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 hin. Im Prognosebericht wird auch auf die Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung und die Kosten für Energieträger verwiesen, die es schwierig gestalten, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Es wird im Bericht darauf hingewiesen, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²-Emission erstellt.

Weitere Analysen und Strategien sind sukzessiv unter Beachtung der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheit sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen.

Die Gesellschaft plant weiterhin energetische Modernisierungen von Bauteilen, um neben der Klimaneutralität auch den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu bekämpfen.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen und aktivierungspflichtigen Ausgaben für den Planungszeitraum bis 2028 von T€ 1.068, damit investiert die Gesellschaft durchschnittlich p.a. ca. 27,10 €/Wfl. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Im Planungszeitraum werden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO²-Emissionen für die Heizungsoptimierung in Höhe von 80,0 T € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 35 T€ vorgesehen.

Grundsätzlich lässt sich aus den bekannten Daten ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können und somit die Gesellschaft solide weitergeführt werden kann. Die Gesellschaft wird in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2028 jederzeit nachzukommen. Insgesamt wird die Lage der Gesellschaft als positiv beurteilt.

Sonstiges

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 10. Juli 2023 vom Gesellschafter in der Gesellschaftsversammlung festgestellt und der Stadtvertretung am 26.09.2023 zur Kenntnis gegeben.

Gemäß Gesellschafterbeschluss wurde der Jahresfehlbetrag 2022 in Höhe von 36.269,10 EUR mit dem Gewinnvortrag verrechnet. Der sich dann ergebene Überschuss wurde als Gewinnvortrag in Höhe von 316.949,14 EUR auf das Folgejahr gebucht. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Vorjahresabschluss wurde am 16. Oktober im Unternehmensregister offengelegt und gemäß § 14 Abs. 5 KPG (Kommunalprüfungsgesetz M-V) publiziert.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31. Dezember 2023 bestehend aus der Bilanz auf dem 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 testiert.

Dem Gesellschafter wurde folgender Beschluss des Aufsichtsrates vom 03.09.2024 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, 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.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2023 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 31.12.2022	316.949,14 €
▪ Jahresüberschuss vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023	<u>-13.894,39 €</u>
▪ Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>303.054,75 €</u>

Der Jahresfehlbetrag wird dem Gewinnvortrag vom 31.12.2022 verrechnet. Der sich daraus ergebene Überschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.

Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 genehmigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird nach Freigabe durch den Landesrechnungshof MV entsprechend den Festsetzungen, gemäß § 14 Abs. 5 KPG, offengelegt und publiziert.

Dassow,

Sascha Kuhfuß
Bürgermeister
der Stadt Dassow

STADT DASSOW

Die Bürgermeister

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,

Sascha Kuhfuß
Bürgermeister
der Stadt Dassow