

Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen, gemäß § 73 Abs. 3 KV M-V (Fortschreibung - Grundlage Jahresabschluss 2024 der GGS)

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 17.09.2025
<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 2024 dienen dem Bericht als Grundlage.

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft einschließlich des Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, sowie der Bestätigungsvermerk und die Anlagen zum Jahresabschluss 2024 der GGS wurde Ihnen bekanntgegeben (Vorlagen Nr.: 6/0274/2025).

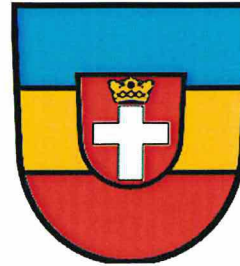
Dieser **Bericht dient der Information** der Mitglieder der Stadtvertretung und der Bürger der Stadt Schönberg.

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 2024 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 2024 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.“

In der Aufsichtsratssitzung am 27.01.2025 wurde eine Änderung/ Überarbeitung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Weiterhin wurde die Prüfung des neuen Vertragsentwurfes empfohlen. Nach Prüfung des Entwurfes hat die Stadtvertretung der Stadt Schönberg den redaktionell geänderten Entwurf des Gesellschaftsvertrages am 15.05.2025 einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat am 08.09.2025 beschlossen, den von der Stadtvertretung Schönberg gebilligten Entwurf des Gesellschaftsvertrages zu beurkunden.

Nach der Beurkundung wird die Satzungsänderung zum „neue“ Gesellschaftsvertrag der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg im Handelsregister eingetragen.

Handelsregister

Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGs- Gesellschaft mit beschränkter Haftung) ist seit dem 13.10.1994 unter HRB 3963 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Stammkapital

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.

Gesellschafter und Gesellschaftsanteile

Die Stadt Schönberg ist alleiniger Gesellschafter.

Die Gesellschafterin hält einen Gesellschaftsanteil über EUR 25.600,00.

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.

Organe der Gesellschaft:

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

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 den Sitzungen des Aufsichtsrates am 04.12.2023. Die Bestellung von Frau Heike Post zur Geschäftsführerin erfolgte für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2028.

Im Geschäftsjahr 2024 ist als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post, Wittenförden

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.

Gesellschafterversammlung

Im **Geschäftsjahr 2024** fanden drei Gesellschafterversammlung **gemeinsam mit dem Aufsichtsrat** statt. Über die Sitzung wurde ein Protokoll gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

am 16.04.2024

- Vorstellung und Diskussion zur Errichtung von Dachflächen – PVA auf den Dachflächen der Gebäude der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

am 04.06.2024

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2023
- 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/Gesamtübersicht/ Allgemeines)
- Beschluss zur Bestellung eines neuen Wirtschaftsprüfers für die Prüfungsjahre 2024Änderung des Beschlusses Nr. 4/2023 – Kreditaufnahme für den Ankauf des Objektes 25a und 25b

am 09.12.2024

- Abberufung der Aufsichtsratsmitglieder und Bestellung der neuen Aufsichtsratsmitglieder durch den Gesellschafter
- Informationen zu den Rechten und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Vorstellung der Gesellschaft, Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden/ geplante Sanierungen und Investitionen 2025 ff/ Bericht zum Kaufvertrag Objekt Feldstraße/ nachhaltige Energieversorgung/ Information zu Wohnobjekte Kalten Damm 5-7 und F. Reuter Str.)
- Änderung des Gesellschaftsvertrages (Nachhaltigkeitsberichterstattung/ nichtfinanzielle Erklärung)

Im Haushaltsjahr **2025** fanden zwischenzeitlich zwei Sitzungen der **Gesellschafterversammlung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat** statt. Die wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände der Sitzung waren:

am 27.01.2025

- Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 01.01.2025
- Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2025 und des 5-jährigen Finanzplanes
- Änderung des Gesellschaftsvertrages (Entwurf)
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden/ Allgemeines)

am 08.09.2025

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2024 der Gesellschaft
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Ergebnisverwendung einschließlich der Entlastung für das Haushaltsjahr 2024
- Bericht der Geschäftsführung zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft (Leerstandsentwicklung/ Erlösschmälerung/ Mietschulden/ Allgemeines)
- Beschluss Änderung des Gesellschaftsvertrages
- Informationen – Bauschäden bei Bauausführung, Objekt Feldstraße 25a/b

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.

Der Aufsichtsrat setzt sich 2024 bis zur Abberufung wie folgt zusammen:

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

Der vorgenannten Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 09.12.2024 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 09.12.2024**.

Nach der **Konstituierung am 09.12.2024** setzt sich der **Aufsichtsrat** der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH wie folgt zusammen.

Herr Ronny Freitag, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Herr Felix Oeser, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
Frau Carolin Frank, Schriftführerin
Herr Clark Bruse, stellv. Schriftführer
Herr Ronny Arnold, Mitglied
Herr Michael Lange, Mitglied
Herr Jörg Burmeister, Mitglied

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates wurde am 03.04.2025 auf der Internetseite unter www.schoenberg-land.de/Bekanntmachung bekanntgemacht und im Amtsblatt Nr. 04/2025 als Bürgerinformation.

In der Zeit vom **01.01.2024 bis zum 31.12.2024** haben drei **Aufsichtsratssitzung in gemeinsame Sitzung mit der Gesellschafterversammlung** stattgefunden.

Termine: 16.04.2024/ 04.06.2024 /09.12.2024

Die wesentlichen Themen bzw. Beschlüsse sind unter dem Punkt Gesellschafterversammlung bereits ausgeführt.

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 zu den Verwalterentgelten wurden regelmäßig in den letzten Jahren mit Beschluss des Aufsichtsrates angepasst.

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 21.12.2022 bzw. 04.12.2023 wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag zum 01.01.2023 bzw. 01.01.2024 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Geschäftsbesorgerin enthält ab 01.01.2023/ 01.01.2024 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 Garagenstellplätze p.a.				
	3,70 €	44,40 €	3,80 €	45,60 €
je verwalteten Stellplatz, Garten etc. p.a.				
	2,82 €	33,84 €	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.				
	6,90 €	82,80 €	6,95 €	83,40 €
d.) instandhaltungsrelevanten Hauswartleistungen				
je verwalteter Wohn- und Gewerbeeinheit p.a.				
	11,65 €	139,80 €	12,40 €	148,80 €

jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom **27.01.2025** wurde der **Geschäftsbesorgungsvertrag wie folgt erweitert/ ergänzt:**

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH beschließt in seiner Sitzung vom 27.01.2025, dass ab 01.01.2025 Satz 2 des dritten Absatzes der Ziffer 8 des Geschäftsbesorgungsvertrages wie folgt geändert und um die Sätze 3 und 4 ergänzt wird:

„Die Höhe der Vergütung bei mittelgroßen Baubetreuungsleistungen durch die Geschäftsbesorgerin beträgt 7 % bis maximal 9% der Netto-Schlussrechnungssumme der Baumaßnahme. Alternativ ist auch eine Abrechnung der erbrachten Leistung auf Stundenbasis je Bauprojekt zulässig. Die Vergütung ist zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.“

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

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

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

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden:

342 (2023: 312) **Wohnungen** mit 18.450 m² (2023: 17.045 m²) Wohnfläche,

1 (2023: 1) **Gewerbeobjekt** mit 25 m² (2023: 25 m²) Nutzfläche,

266 Stellplätze im Freien (2023: 266)

170 Garagen (2023: 170)

und **1 unbebautes Grundstück** bewirtschaftet.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Die Bestandsveränderung im Geschäftsjahr sind auf den Erwerb eines Grundstückes mit 2 Häusern in der Feldstraße 25a und 25b begründet.

Die 343 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsanziert.

Der **Bestand des Anlagevermögens** hat zum 31. Dezember 2024 einen Buchwert von **TEUR 8.589,9** (2023: TEUR 7.117,5).

Die Bestandveränderung beinhaltet unter anderen Zugänge in Höhe von 1.694,7 TEUR, aus dem Immobilienerwerb – Feldstraße 25a/b, der Erneuerung von vier Wärmeübergabestationen.

Ferner beinhaltet die Bestandveränderung die planmäßige lineare Abschreibung in Höhe von 222,3 T€.

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag (31.12.2024) standen zwei Wohnungen umzugsbedingt leer. (2023: 1).

Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2024 betrug **0,58 %** (Vorjahr 0,32%).

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete stieg im Verhältnis zu den Vorjahren von 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.

durchschnittliche Monatsnettokaltmiete 2024 betrug 6,06 €/m²

Die **Fluktuationsrate** betrug im Jahr 2024 = **11,08 %** (Vorjahr 11,18 %).

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
			TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.303,3	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
Garagen/ Stellplätze	35,7	34,2	32,5	30,8	47,7	44,8	43,3	42,4	39,0	38,0	33,6
Erträge ausgebuchte Mieten	1,3	3,9	4,7	6,4	5,3	4,7	7,1	10,0	11,6	6,1	3,1
Erlös- schmälerungen	-14,8	-10,4	-8,8	-9,1	-10,2	-7,7	-8,4	-8,5	-14,3	-16,7	-14,3
Verluste Mieten	9,8	15,0	-3,0	-9,0	-9,2	-5,1	-14,0	-14,2	-17,5	-21,0	-14,2

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 ist in 2024 erfolgt. Im Geschäftsjahr 2024 werden unter der Bilanzposition Umlaufvermögen – „unfertige Leistungen“ noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 837.224,54 € ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 773.943,79 € 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 2024 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 706,7 (Vorjahr: nicht aktivierbar 548,3 T€) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Instandhaltungssatz von EUR 38,25 für nicht aktivierungspflichtige Unterhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: EUR 32,12) pro m² Wohn- und Nutzfläche und liegt somit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Ferner wurden bauliche Instandhaltung für aktivierungspflichtige Maßnahmen in Höhe von 75,1 T€ aufgewandt.

Bei den Investitionen in die Leerwohnungen wird insbesondere auf die Bestandspflege, Bestandsverbesserung 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 2024** die Strangsanierung (Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Lindenstraße 1-6) weiter fortgesetzt werden, sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser.

Im Haushaltsjahr 2024 wurden weitere Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Erneuerung von vier Wärmeübergabestationen von 216 TEUR getätigt.

Für das **Wirtschaftsjahr 2025** sind für Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und Nebenanlagen insgesamt Mittel in einer Höhe von 735,5 T€ geplant. Die geplanten Investitionsmaßnahmen für die Jahre 2025 ff. beziehen sich unter anderen auf die laufende Instandsetzung für die Herrichtung der Wohnungen sowie den allgemeinen Reparaturen in den bewohnten Wohnungen. Ferner sind Kosten für die Fortführung der Strang-/ Keller- und Wasserleitungssanierungen und das Decken von Garagendächern geplant. Angedacht ist weiterhin für die Wohngebäude Lindenstraße 1-6 und 7-9 eine neu Warmwasserübergabestation zu errichten. In den Gebäuden – betreutes Wohnen – sollen die Fahrstühle erneuert werden.

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 2024 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2024 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem **Jahresüberschuss von EUR 264.254,18** (Vorjahr: € 426.122,34) ab.

Das **ausgewiesenen Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 264,2 gestiegen, beträgt T€ 5.704,6 (Vorjahr 5.440,4T€) und verringert sich von 55,9 % im Vorjahr auf **54,0 %** zum 31. Dezember 2024 der Bilanzsumme. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	54,0	55,9	54,0	50,9	46,2	41,9	37,6	35,2	31,3	28,3	26,1	25,9	23,7

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von EUR 5.704.661,87 zum 31.12.2024 (Vorjahr T€ 5.440,4).

Betrachtet man das wirtschaftliche Eigentum (einschließlich Sonderposten 162.593,13 €), so liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 55,5 % - ausgewiesen mit 5.867.255,00 €.

Die **Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft** sind im Vergleich zum Vorjahr um +82.094,07 € gestiegen. Sie belaufen sich zum im Haushaltsjahr 2024 auf insgesamt 2.021.968,97 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 **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** belaufen sich im Jahr 2024 auf 1.473.625,11 € (Vorjahr 1.114,7 TEUR), davon für Betriebs- und Heizkosten 806,9 T€ und Instandhaltungskosten 638,2 T€. Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR +189,7 höhere Instandhaltungskosten an. Die Betriebskosten erhöhten ebenfalls um ca. +150,0 T€. Die Erhöhung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind maßgeblich auf gestiegenen Beschaffungskosten für Gas (Wegfall der Gaspreisbremse zum 31.12.2023) sowie auf höhere Instandhaltungsausgaben zurückzuführen.

Die Ertragslage hat sich aber trotz alledem weiterhin stabilisiert.

Die Guthaben (**Bankbestände**) bei den Kreditinstituten haben sich um T€ -803,6 im Verhältnis zum Vorjahr verringert, auf nunmehr **1.125.747,18 €**, Stand zum 31.12.2024.

Die flüssigen Mittel reduzieren sich u. a. durch den Immobilienerwerb von der Volkssolidarität. Die anteilige Deckung der Kosten für den Erwerb der Grundstücke und Gebäude in der Feldstr. 25a/b aus dem liquiden Mittelbestand wurde durch den Aufsichtsrat und dem Gesellschafter zugestimmt.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 und 2030 in Höhe von T€ 145,9 an.

Die **Fremdkapitalzinsen** betragen insgesamt einschließlich Nebenkosten **T€ 71,6**, (Vorjahr T€ 53,6).

Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich zwischen 1,0 % und 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,2 % und 1,96 %.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2,12 % (Vorjahr 1,94 %).

Der durchschnittliche Tilgungsanteil beläuft sich in 2024 auf 16,83 % (Vorjahr: 16,56 %).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von **TEUR 3.352,6** (Vorjahr: TEUR 2.783,7). Sie sind somit um T€ 568,9 gestiegen.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Kredit-Neuaufnahme für den Immobilienkauf der Gebäude in der Feldstraße 25a/b und der damit verbundenen gleichzeitigen Darlehensübernahme aus der Mitfinanzierung von Wohnungen für ältere Menschen gegenüber der Stadt Schönberg, abzüglich der planmäßigen Tilgung von 496,3 T€.

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 5.286,5 T€ valutieren zum 31.12.2024 in Höhe von 2.028,0 T€.

Durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 T€ valutieren zum 31.12.2024 auf 999,7 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.

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 bis 2023 wurden bereits 247.747,87 € für die Tilgungsbeiträge aufgelöst.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden weitere 81.368,64 € aufgelöst. - Nachweis unter sonstige betriebliche Erträge.

Somit beläuft sich die noch zur Verfügung stehende Zuweisung aus der **Altschuldenerhilfe auf 386.767,73 € zum 31.12.2024.**

Des Weiteren wurde ein **Darlehen bei der Stadt Schönberg in Höhe von 27.814,25 €** im Wirtschaftsjahr 2024 aufgenommen. Diese Darlehen steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der **Wohngebäude „betreutes Wohnen“** in Schönberg, Feldstraße 25a/b und beziehen sich aus der Mitfinanzierung der Stadt bei der Errichtung von Wohnungen für ältere Menschen.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wird in der Anlage II ab Seite 6 ausführlich auf die Risiken in der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft hingewiesen. Dabei verweist die Geschäftsführung auf die gestiegenen Baukosten sowie auf gestiegene Energiekosten hin. Dieses konnte dazu führen, dass bei gleich hohem Investitionsvolumen weniger Maßnahmen

umgesetzt werden können. Ferner weist die Geschäftsführung darauf hin, dass hierdurch negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf schwierig zuverlässig geschätzt werden können.

Weiterhin wird Bezug genommen 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 (GGG) auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Hierzu wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²- Emission begonnen.

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 2029 von T€ 3.304. Damit werden jährlich durchschnittlich für laufende Instandhaltungen 35,77 €/m²Wfl. p. a. investiert. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Weiterhin wird im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2029 jederzeit nachzukommen.

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

Die Stadt Schönberg hat folgende Bürgschaften gegenüber der GGG 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 **31.12.2024 auf insgesamt TEUR 999,7**, davon

für die **Altschulden 386,8 T€** (Die Tilgungsbeträge sind vollständig über die Altschuldenhilfe gedeckt)

und

für die **Modernisierung 612,9 T€**.

Sonstiges

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2023 wurde am 04. Juni 2024 vom Gesellschafter in der Gesellschaftsversammlung festgestellt und der Stadtvertretung am 17.10.2024 zur Kenntnis gegeben.

Gemäß Gesellschafterbeschluss wird der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 426.122,34 EUR als Gewinnvortrag auf das Folgejahr verbucht.

Der sich dann ergebene Überschuss wurde als Gewinnvortrag in Höhe von 3.722.173,91 EUR auf das Folgejahr vorgetragen.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Vorjahresabschluss zum 31.12.2023 wurde im Unternehmensregister (elektronischer Bundesanzeiger) am 04. Februar 2025 offengelegt und gemäß § 14 Abs. 5 KPG (Kommunalprüfungsgesetz M-V) publiziert.

Der **Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2024** bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden von einem unabhängigen Abschlussprüfer geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 08. September 2025 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2024 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 werden ausdrücklich gebilligt.“

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2024 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2023	3.722.173,91 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024	<u>264.254,18 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>3.986.428,09 €</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 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 08. September 2025 genehmigt.

Schönberg,

Lutz Götze
Bürgermeister
der Stadt Schönberg