Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage **Stadt Dassow**	**Vorlage-Nr:**	**VO/6/0006/2013 - Rechnungsprüfung**
	Status:	**öffentlich**
	Sachbearbeiter:	**H.Westphal**
	Datum:	**27.08.2013**
	Telefon:	**038828/330-161**
	E-Mail:	**h.westphal@schoenberger-land.de**

Beschluss zur Kenntnis des Berichtes über die Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen

Beratungsfolge		Abstimmung: Ja	Nein	Enth.
10.09.2013	Hauptausschuss Dassow			
25.09.2013	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Der § 73, Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sieht vor, dass die Gemeinde / Stadt einen Bericht über die Beteiligung an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts erstellt und diese jährlich fortschreibt.

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow nimmt den Bericht gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V über die Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlage:
Bericht über die Beteiligungen der Stadt Dassow an Unternehmen

H.Westphal	H.Westphal	F.Lehmann
SB	FBL	LVB

STADT DASSOW
Der Bürgermeister
über das Amt Schönberger Land

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

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.

Handelsregister
Die GGD ist unter HRB 3297 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Stammkapital
Das Stammkapital der GGD beträgt EUR 153.400,00.

Die Gesellschafterversammlung hat am 24. August 2010 beschlossen, das Stammkapital (TDM 300) auf Euro umzustellen 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.

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 2011 waren als Geschäftsführerinnen bestellt:

Frau Heike Post , Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung

Im Geschäftsjahr 2012 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Eine weitere Gesellschafterversammlung fand Anfang 2013 zum Wirtschaftsplan 2013 statt.

In der Gesellschafterversammlungen wurden Beschlüsse gefasst über:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 sowie die Ergebnisverwendung.
- Die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011.
- Den Wirtschaftsplan 2013 und zur 5 – jährigen Finanzplanung.
- Die Zuschussgewährung der Gesellschafterin für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten am Immobilienvermögen der Gesellschaft.

Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens 3 Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren 7 Aufsichtsratsmitglieder bestellt.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Heino Hagen.

Mitglieder:
Herr Heino Hagen, Herr Hans-Jürgen Schmidt, Herr Matthias Ober, Herr Börge Blanchard, Herr Guido Sabatschus, Herr Rudolf Delker und Herr Martin Mehlhose bis 25.09.2012, ab 26.09.2012 Herr Gerd Matzke.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden zwei Sitzungen statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände waren:

- Lage und Geschäftsverlauf der GGD;
- Erlösminderungen wegen Leerstands und Zuschussleistung durch die Gesellschafterin;
- Wirtschaftsplanung;
- die Erschließung und Verkauf der Gewerbegebiete Holmer Berg 2 und 3;
- Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 durch den Abschlussprüfer.

Der Wirtschaftsplan 2013 und der 5- jährigen Finanzplan wurde auf der Sitzung am 21.01.2013 beraten und beschlossen.

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.
Weiterhin besteht ein Verwaltervertrag zwischen der Gesellschaft und der Stadt Dassow.

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 090/109/04479 beim Finanzamt Schwerin geführt.

Veranlagungsstand
Für die Veranlagungs-, Erhebungs- und Besteuerungszeiträume bis 2011 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuerklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2011 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 126 (im Vorjahr: 126) eigene Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 6.745 m^2 (im Vorjahr: 6.745 m^2) im Bestand der GGD.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse/Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 485,0 (Vorjahr:503,1 TEUR) erzielt. Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete belief sich im Berichtsjahr auf 5,08 €/m^2 (Vorjahr 5,07 €/m^2) pro Monat. Die leerstandsbedingten Erlösminderungen beliefen sich auf TEUR 60,4 und sind somit zum Vorjahr(52,8 TEUR) um TEUR 7,6 gestiegen.

Folgende Tabelle enthält eine Übersicht der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen:

	2012	2011	2010	2009	2008
Anzahl bewirtschafteter Wohnungseinheiten am Bilanzstichtag	126	126	126	126	126
Wohnfläche am 31.12 in m²	6.745	6.745	6.745	6.745	6.745
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	11	14	11	10	9
Anteil der Erlösschmälerung in %	14,69	12,3	8,3	11,15	8,3
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m²	5,08	5,07	5,07	5,07	5,08

Daneben ist sie mit der Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten befasst.

Holmer Berg II
Im Jahr 1997 wurden die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Holmer Berg II beendet. Insgesamt konnten im Gewerbegebiet Holmer Berg II 17 Grundstücke mit 100.298 m² verkauft werden.
Dies entspricht einer Nettoverkaufsfläche von 94,62 %.

Zum 31.12.2012 sind 5.700 m² Fläche noch zum Verkauf bestimmt.

Das bei der DKB für die Erschließungskosten aufgenommene verbürgte Darlehen valutiert zum 31.12.2011 mit € 141.399,00. Für dieses Darlehen waren Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt: 35.103,48 € (Tilgung: 3.788,43 €/ Zinsen: 3.261,17 €). Die angefallenen Zinsen wurden auf Grund des Erschließungsvertrages vom 04.12.1995 in vollständiger Höhe von der Stadt Dassow an die Gesellschaft erstattet.

Holmer Berg III
Es liegt ein Zuwendungsbescheid vom 09.08.2007, zuletzt geändert am 29.08.2011 über € 1.225.900,00 für die Förderung wirtschaftlicher Infrastrukturmaßnahmen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" in Verbindung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung" vor.

Mit den Bauarbeiten ist Ende 2010 begonnen worden. Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011. Die Außenanlagen werden bis auf Restarbeiten in 2013 angepflanzt sein.

In 2011 konnten bereits 19.719 m² Gewerbefläche verkauft werden. Das entspricht einer Nettoverkaufsfläche von ca. 38,5 %. Für 10.000 m² liegen weitere Reservierungen von ansiedlungswilligen Firmen vor.

Hausverwaltung
Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt T€ 196,7 (Vorjahr T€ 117,5) aufgewandt. Die Instandhaltungskosten betragen lt. Gewinn- und Verlustrechnung 29,16 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr:17,42 €/m²).
Für die Fassadengestaltung und die Dachdeckung in der H.-Litzendorf-Straße 33-37, sowie für die Dachdeckung im Molkereiweg wurden 135,0 T€ von der Stadt als Gesellschafter zur Verfügung gestellt.

Die Modernisierungsquote für den Wohnungsbestand – 126 Wohneinheiten – stellt sich wie folgt dar:

vollständig modernisiert	117 WE	(92,85%)
teilsaniert	6 WE	(4,77%)
unsaniert	3 WE	(2,38%)

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Gemäß Prüfungsbericht für das Jahr 2012 war die Liquidität des Unternehmens im Geschäftsjahr 2012 gesichert.

Die Bilanz schließt mit einem Jahresüberschuss von 36.002,82 € ab (Vorjahr: Jahresüberschuss 32.143,92 €).

Die Eigenkapitalausstattung hat sich im Berichtsjahr um den Jahresüberschuss von TEUR 36 verbessert. Bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 25,9 % (im Vorjahr: 22,80 %). Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss zurückzuführen.

Die Kontokorrentlinie wurde nicht in Anspruch genommen. Die zukünftige Zahlungsfähigkeit ist durch Einlagen bzw. Zuschüssen des Gesellschafters gesichert worden.

Die Stadt Dassow hat folgende Verpflichtungen gegenüber der GGD übernommen:

- Ausfallbürgschaft zugunsten der DKB AG über 204.555,08 € (Holmer Berg 2) (Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 27. März 2007);

- Erstattung von Vorhaltekosten für das Gewerbegebiet Holmer Berg 2, auf Grundlage des Erschließungsvertrages vom 04.12.1995 (Stadt Dassow ./. GGD);

- Verlustausgleichserklärung der Stadt Dassow gegenüber der GGD vom 16. November 2007, wonach sich die Stadt Dassow gegenüber der GGD verpflichtet, etwaige Verluste der GGD auszugleichen, soweit diese vereinnahmte und bereits verwendeten Fördermittel vom TEUR 76 (Holmer Berg 3) an den Fördermittelgeber zurückzahlen muss;

- Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16. Juli 2008 hat sich die Gesellschafterin verpflichtet, der GGD ab dem Wirtschaftsjahr 2008 den Teil der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu ersetzen, der den Betrag von T€ 20 p. a. übersteigt;

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

- Ausfallbürgschaften zugunsten der DKB AG über EUR 915.500,00 + 413.200,00; Beschluss der Stadtvertretung vom 13.04.2011 – Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 29.04.2011; sowie über EUR 236.700,00 + 93.700,00, Beschluss der Stadtvertretung vom 14.09.2011 – Genehmigung durch den Landrat des Landkreises NWM vom 20.09.2011 zur Deckung der Erschließungskosten Gewerbegebiet Holmer Berg III.
  Durch die DKB erfolgte im Januar 2013 die Rückgabe der Bürgschaft über 915.500,00 € .

Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31. Dezember 2012 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 wurden einen Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 09.09.2013 keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2012 der Gesellschaft erhoben. Die Bilanz auf den 31.12.2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 wurden ausdrücklich gebilligt.

Dassow, den .2013

Ploen
Bürgermeister

STADT DASSOW
Der Bürgermeister
über das Amt Schönberger Land

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow

Öffentliche Bekanntmachung

Der Bericht der Stadt Dassow für das Haushaltsjahr 2012 über ihre Beteiligungen an Unternehmungen in der Rechtsform des privaten Rechts liegt in der Zeit
vom bis beim Amt Schönberger Land in Schönberg,
Am Markt 15, Zimmer 9 zu den Dienstzeiten für jedermann zur Einsicht aus.

Dassow, den

Ploen
Bürgermeister