

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr: VO/6/0023/2015 - Rechnungsprüfung					
	Status: öffentlich					
	Sachbearbeiter: H.Westphal					
	Datum: 30.09.2015					
	Telefon: 038828/330-161					
	E-Mail: h.westphal@schoenberger-land.de					
Bericht über die Beteiligung der Stadt Dassow an Unternehmen, gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V						
Beratungsfolge Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow	Abstimmung:					
	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.		
Ja	Nein	Enth.				

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.

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



**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 2014 ist als Geschäftsführerin bestellt:

Frau Heike Post , Wittenförden

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

Gesellschafterversammlung

Im Geschäftsjahr 2014 fanden vier Gesellschafterversammlungen statt. Eine weitere Gesellschafterversammlung fand Anfang 2014 zum Wirtschaftsplan 2014 statt.

In der Gesellschafterversammlungen wurden Beschlüsse gefasst über:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 sowie die Ergebnisverwendung.
- Die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013.
- Den Wirtschaftsplan 2014 und zur 5 – jährigen Finanzplanung.
- Die Zuschussgewährung der Gesellschafterin für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten am Immobilienvermögen der Gesellschaft.
- Sanierungskonzept der Grundstücksgesellschaft Dassow

Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus mindestens 3 Mitgliedern besteht. Im Berichtszeitraum waren 5 Aufsichtsratsmitglieder bestellt.

Bis zum 02.09.2014 waren:

Vorsitzender des Aufsichtsrats Herr Heino Hagen .
weitere Mitglieder:
Herr Matthias Ober,
Herr Guido Sabatschus,
Herr Rudolf Delker und
Herr Gerd Matzke.

Die Stadtvertretung hat am 24.06.2014 die Entsendung von 5 neuen Mitgliedern in den Aufsichtsrat beschlossen.

Die Abberufung und die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder wurden in der Sitzung am 03.09.2014 vorgenommen.

In der Konstituierung des neuen Aufsichtsrates am 03.09.2014 wurde Frau Anne Brauer als Vorsitzende des Aufsichtsrates gewählt.

Weitere Mitglieder sind
Frau Annett Pahl, stellvertretende Vorsitzende
Frau Iris Garbe
Herr Heinz-Dieter Priewe
Herr Ekkehard Maase

Im Geschäftsjahr 2014 fanden drei Sitzungen statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle gefertigt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände waren:

- Beratung und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2014 und 5- jähriger Finanzplanung
- Lage und Geschäftsverlauf der GGD;
- Erlösminderungen wegen Leerstands und Zuschussleistung durch die Gesellschafterin;
- Leerstands- und Mietschuldenentwicklung;
- Sanierungsaufgaben, Sanierungsmaßnahmen
- die Erschließung und Verkauf der Gewerbegebiete Holmer Berg 2 und 3;
- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013;
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013;
- Abberufung und Bestellung des Aufsichtsrates
- Beratung und Beschlussfassung zum Sanierungskonzept der Gesellschaft

Bis zum jetzigen Zeitpunkt fanden zwei weitere Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Wesentliche Beratungs- und Beschlussfassungsgegenstände waren:

- Beratung und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2015 und 5- jähriger Finanzplanung
- Lage und Geschäftsverlauf der GGD;
- Erlösminderungen wegen Leerstands; Leerstands- und Mietschuldenentwicklung;
- Bearbeitungsstand Gewerbegebiete Holmer Berg 3;
- Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014;
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014;
- Beratung und Beschluss über die Verlängerung des Geschäftsbesorgungsvertrages

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 2012 liegen Steuerbescheide vor, die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen. Steuerklärungen wurden zuletzt für das Geschäftsjahr 2012 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 125 (im Vorjahr: 125) eigene Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 6.726,36 m² (im Vorjahr: 6.745 m²) im Bestand der GGD.

Des Weiteren befinden sich Gewerbeflächen – Holmer Berg 3 -von ca. 13.980 m² (Vorjahr 21.360 m²) zum 31.12.2013 in Besitz der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurde ein Dachgeschosszimmer aus der Vermietung genommen.
Im Gewerbegebiet Holmer Berg 3 wurden Jahr 2014 =7.380 m² veräußert.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse/Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 542,1 (Vorjahr:517,4 TEUR) erzielt.

Die Sollmieten in 2014 beliefen sich auf T€ 412,6 (Vorjahr T€ 412,0).

Die durchschnittlich erzielte monatliche Kaltmiete belief sich im Berichtsjahr auf 5,10 €/m² (Vorjahr 5,09 €/m²) pro Monat. Die leerstandsbedingten Erlösminderungen beliefen sich auf TEUR 24,7 und sind somit zum Vorjahr(34,9 TEUR) um TEUR 10,2 gesunken.

Folgende Tabelle enthält eine Übersicht der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen:

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Anzahl bewirtschafteter Wohnungseinheiten am Bilanzstichtag	125	125	126	126	126	126	126
Wohnfläche am 31.12 in m ²	6.726	6.745	6.745	6.745	6.745	6.745	6.745
Leerstehende Wohnungen am 31.12.	3	6	11	14	11	10	9
Anteil der Erlösschmälerung in %	5,99	8,48	14,69	12,3	8,3	11,15	8,3
Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	5,10	5,09	5,08	5,07	5,07	5,07	5,08

Daneben ist die Gesellschaft mit der Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten befasst.

Holmer Berg II

Im Jahr 1997 wurden die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Holmer Berg II beendet. Im Gewerbegebiet Holmer Berg II sind 18 Grundstücke mit ca. 106.000 m² Nettobaufläche vorhanden.

Das letzte Grundstück wurde im Dezember 2013 verkauft, somit sind alle Gewerbeflächen im Holmer Berg 2 veräußert.

Das bei der DKB für die Erschließungskosten aufgenommene verbürgte Darlehen wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2013 in voller Höhe getilgt.

Holmer Berg III

Es liegt ein Zuwendungsbescheid vom 09.08.2007, zuletzt geändert am 11.11.2013 über € 1.192.200,00 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 wurden Ende 2010 begonnen worden. Die Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgte im Dezember 2011, die der Außenanlagen im September 2013.

Es konnten bisher von 51.198 m² Gewerbeflächen 37.218 m² Gewerbefläche verkauft werden.

Das entspricht 72,7 % (Vorjahr 58,3%) der Gesamtnettoverkaufsfläche.

Hausverwaltung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt T€ 193,5 (Vorjahr T€ 92,7) aufgewandt. Die Instandhaltungskosten betragen lt. Gewinn- und Verlustrechnung 28,76 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 13,7 €/m² Wohnfläche).

Die Gesellschafterin stellte der Gesellschaft auf Grund einer langfristig erarbeiteten Objektsanierung letztmalig Mittel für Instandhaltung der Objekte in Höhe von 122,5 T € zur Verfügung.

Die Modernisierungsquote für den Wohnungsbestand – 125 Wohneinheiten – stellt sich wie folgt dar:

	vollständig modernisiert	117 WE	(93,6
%)			
	teilsaniert	5 WE	(4,0
%)			
	unsaniert	3 WE	(2,4
%)			

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Gemäß Prüfungsbericht für das Jahr 2014 war die Liquidität des Unternehmens im Geschäftsjahr 2014 gesichert. Die Finanzpläne im Planungszeitraum zeigen, dass das Unternehmen seine Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nachkommen kann.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 108.934,14 € ab (Vorjahr: Jahresüberschuss 23.404,69 €).

Auch für die Folgejahre 2015 bis 2018 wird von Jahresüberschüssen ausgegangen.

Die Mieten liegen zurzeit zwischen 3,01 €/m² für unsanierte und 4,39 und 5,80 €/m² für vollsanierte Objekte.

Das Niveau der Nettokaltmiete konnte seit Jahren bei Neuvermietungen leicht erhöht werden.

Tendenziell steigen die Mietnebenkosten, insbesondere die Heizkosten.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2013 ist in 2014 erfolgt.

Durch die Investitionen der letzten Jahre in den Häusern konnte eine bessere Vermietbarkeit gesichert werden. Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen betrug zum 01.01.2014 noch 6 Wohnungen und reduzierte sich bis zum 31.12.2013 auf 3 Wohnungen.

Das Ausfallrisiko für Mieterträge kann als gering eingeschätzt werden. Bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre betrug die durchschnittliche Abschreibung auf Mietforderung 1,33 %.

Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 2014 13,6 % (Vorjahr von 17,6 %). Es sind 17 Kündigungen aus unterschiedlichen Gründen erfolgt. Dem gegenüber standen 20 Neuvermieteten.

Kreditverbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2014 in Höhe von 2.969,5 T€ (Vorjahr 3.248,56 T€).

Zinsänderungsrisiken für die Kreditverbindlichkeiten sind begrenzt, da es sich teilweise um langfristige Darlehen handelt. Erst ab 31. Juli 2015 bis 2018 stehen Anschlussprolongationen für Modernisierungskredite an. Das Zinsänderungsrisiko ist als gering einzuschätzen, da die heutigen Kreditzinsen deutlich höher sind, als die die derzeit am Kreditmarkt gehandelt werden bzw. zu erwarten sind.

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

Die Kapitaldienstquote wird spätestens ab 2024 auf unter 50 % absinken.

Die Eigenkapitalausstattung hat sich im Berichtsjahr um den Jahresüberschuss von TEUR 108,9 verbessert. Bezogen auf die Bilanzsumme, beträgt die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 32,4 % (im Vorjahr: 28,0 %). Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss zurückzuführen.

Das Fremdkapital wurde durch planmäßige Tilgung sowie durch außerplanmäßige Tilgung deutlich reduziert. Dieses betraf sowohl Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten als auch die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin.

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:

- 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;
Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.10.2014 hat sich die Gesellschafterin (Stadt Dassow), in Abänderung des Beschlusses vom 16.07.2008, verpflichtet die GGD ab dem Wirtschaftsjahr 01.01.2015 bis zum 31.12.2020 die über 25,0 T€ jährlich auflaufende Erlösschmälerung zuzüglich des Verwalterentgeltes von 5.877,65 € an die Gesellschaft zu zahlen.
- 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 € .

Zum 31.12.2014 belaufen sich die Verbindlichkeiten aus Kreditverpflichtungen noch in einer Höhe von 52,1 T€ für das Gewerbegebiet Holmer Berg 3.

Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zum 31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 wurden einen Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 24.09.2015 keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2014 der Gesellschaft erhoben. Die Bilanz auf den 31.12.2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 wurden ausdrücklich gebilligt.

Dassow, den .2015

Ploen
Bürgermeister

**Amt Schönberger Land
Stadt Dassow**

Öffentliche Bekanntmachung

Der Bericht der Stadt Dassow über ihre Beteiligungen an Unternehmungen in der Rechtsform des privaten Rechts liegt in der Zeit vom bis 2015 beim Amt Schönberger Land in Schönberg, Am Markt 15, Zimmer 19 zu den Dienstzeiten für jedermann zur Einsicht aus.

Dassow, den .2015

Ploen
Bürgermeister