

BV/08/22-121

Beschlussvorlage
öffentlich

Beteiligungsbericht 2021 der Gemeinde Bad Kleinen

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei	<i>Datum</i> 02.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss Bad Kleinen (Vorberatung)	22.09.2022	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	19.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung Bad Kleinen wird der Beteiligungsbericht für das Jahr 2021 gemäß § 73 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V vorgelegt und von ihr zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hatte am 18.12.2019 beschlossen, auf die Erstellung eines Gesamtabchlusses gemäß § 61 der Kommunalverfassung M-V zu verzichten. Stattdessen ist ein Beteiligungsbericht nach § 73 Abs. 3 der Kommunalverfassung für das Haushaltsjahr 2021 zu erstellen.

Gemäß § 73 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht der Gemeindevertretung vorzulegen.

Der Bericht soll neben Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, den finanziellen Auswirkungen der Beteiligungen auch Angaben über Beteiligungsverhältnisse und die Besetzung der Organe in den Gesellschaften enthalten.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Beteiligungsbericht 2021 Gemeinde Bad Kleinen (öffentlich)
---	--

Gemeinde Bad Kleinen

Beteiligungsbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	Seite 4
1. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde Bad Kleinen	Seite 5
2. Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH	Seite 5
3. E.DIS AG/Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG	Seite 8
4. Zweckverband Wismar	Seite 9

Vorbemerkungen

Nach § 73 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) müssen Kommunen über ihre Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts in einem Beteiligungsbericht informieren und diesen fortschreiben.

Der Bericht soll neben Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, den finanziellen Auswirkungen der Beteiligung auch Angaben über Beteiligungsverhältnisse und die Besetzung der Organe in den Gesellschaften enthalten.

Den Schwerpunkt des Berichts bilden die Jahresabschlüsse inklusive der Lageberichte 2020 der unmittelbaren Beteiligungen.

Mit der Vorlage des Beteiligungsberichtes 2021 erfüllt die Gemeinde Bad Kleinen ihre Verpflichtung zur jährlichen Information der Gemeindevertreter und der interessierten Bürgerinnen und Bürger über ihre Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts.

1 Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde Bad Kleinen

Die Gemeinde Bad Kleinen ist unmittelbar beteiligt an folgenden Unternehmen und Einrichtungen:

Gesellschaft	Stammkapital ges. (Euro)	Beteiligung (Euro)	Anteile in %
Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH	25.650,00	14.600,00	56,92
E.DIS AG (Globalaktie) Anteilseignerverband Ostseeküste der E.ON		146.280,00	
Zweckverband Wismar		2.222.186,70	

Bürgschaften

Die Gemeinde Bad Kleinen hat für die Beteiligungen folgende Bürgschaften übernommen:

	Betrag der laufenden Ausfallbürgschaft (Euro)	Restkapital per 31.12.2020 (Euro)	Restkapital per 31.12.2021 (Euro)
Regionale Wohnungs- gesellschaft Bad Kleinen mbH			
Sparkasse	434.598,10	295.624,72	285.972,35
Sparkasse	3.067.751,29	1.834.741,46	1.731.262,96
Sparkasse	1.700.323,15	864.595,51	821.213,64
	5.202.672,54	2.994.961,69	2.838.448,95

2. Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH

(Quelle: Jahresabschluss 2020)

Anschrift:	Hauptstraße 54 23996 Bad Kleinen
Gründung:	20. Dezember 1993
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Handelsregister:	Amtsgericht Schwerin, HRB 3676
Gesellschaftsorgane:	Gesellschafterversammlung,

	Geschäftsführung	
Gesellschafter:	Gemeinde Bad Kleinen	56,92 %
	Gemeinde Bobitz	37,23 %
	Gemeinde Hohen Viecheln	5,85 %
Geschäftsführung:	Bernd Pachurka	
Stammkapital:	25.650,00 Euro	

Gegenstand des Unternehmens

Unternehmensgegenstand ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, vermitteln und betreuen, insbesondere auch die technische und wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Siedlungsvorhaben im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie im fremden Namen für fremde Rechnung betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Die Vermietungssituation der Regionalen Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH nahm im Jahr 2020 eine positive Entwicklung.

Die Erlösschmälerungsquote in Höhe von 10,5 % verringerte sich um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr, die Fluktuationsquote erhöhte von 12,3 % im Vorjahr auf 13,1 %.

Durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erhöhte sich die Qualität der Wohnungsausstattungen nachhaltig.

Im Geschäftsjahr 2020 verfügte die Gesellschaft über 42 eigene Wohnbauten in den Gemeinden Bad Kleinen, Bobitz und Hohen Viecheln mit

589 Wohnungen und einer Wohnfläche von 32.624,92 m²
2 Gewerbeobjekte mit einer Nutzfläche von 222,20 m²

- 19 Garagen
- 71 PKW-Stellplätzen im Freien
- 44 verpachtete Flächen Gartenland
- 2 eigengenutzte Wohnungen mit 88,85 m²
- 2 Lagerräume

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt somit 55,39 m².

Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft für Dritte
 253 Wohnungen (42,9 % im Vergleich zum eigenen Bestand)
 davon 109 Wohnungen in 10 Eigentümergesellschaften
 und 144 Wohnungen für diverse Eigentümer.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 203.197,18 € nach Steuern erwirtschaftet.

Die Restlaufzeiten der objektfinanzierten Darlehen liegen vollständig unter der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der jeweiligen Objekte. Über den Gesamtbestand gesehen sind die Darlehen vor dem Ende der Nutzungsdauer zurückgezahlt.

Aus der Entwicklung der Wohnungsleerstände leitet die Gesellschaft ab, dass sich die Vermietungssituation in den Landkreisen weiter verschärfen wird.

Die Regionale Wohnungsgesellschaft steht in den nächsten Jahren vor folgenden großen Herausforderungen:

- Leerstandsproblematik: Wird hervorgerufen durch schrumpfende Märkte.
- Investitionsvolumen: Die demographische Entwicklung verlangt erhebliche Investitionen in die Barrierefreiheit. Gesetzliche Normen wie die GEG erhöhen das Investitionsvolumen weiter.
- Erhöhungsspielräume: Steigende Betriebskosten, insbesondere Energiekosten nehmen den Spielraum für die Erhöhung der Grundmiete.

Trotz aller Vermietungsrisiken erwartet die Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiter positiv entwickelt.

Jahresabschluss 2020

Der Jahresabschluss 2020 gestaltet sich im Vorjahreswertvergleich wie folgt:

Ausgewählte Daten lt. Jahresabschluss	2019	2020
Bilanzsumme	13.859.357,22 €	13.669.851,64 €
Umsatzerlöse	2.560.887,24 €	2.614.750,72 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 320.765,88 €	203.197,18 €

Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der beteiligten Gemeinden mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bad Kleinen

Folgende wesentliche Zahlungen der Regionalen Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH sind der Gemeinde Bad Kleinen im Kalenderjahr 2021 zugeflossen:

● Gewerbesteuer Rückzahlung	-7.780,00 €
● Grundsteuern	33.489,88 €
● Gebühren Straßenreinigung/Winterdienst u.a.	551,36 €

3.E.DIS AG

Die Beteiligung an der E.DIS AG ist von untergeordneter Bedeutung, da die Gemeinde Bad Kleinen keinen beherrschenden Einfluss auf das Unternehmen ausübt.

Die Beteiligung wird durch den „Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG“ verwaltet.

Der Zweckverband hat Satzungsgemäß die Aufgabe, sämtliche Beteiligungen seiner Mitglieder, die diese an Unternehmen halten, welche in dem Verbandsgebiet die Versorgung mit Strom unternehmen bzw. durchführen, zu übernehmen und verwalten.

Im Rahmen der Doppik-Einführung hatten die Mitgliedsgemeinden des Kommunalen Anteilseignerverbandes Ostseeküste der E.DIS AG ihren Anteil am Verband zu bilanzieren.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ergaben sich folgende Aktienbestände

Aktienbestand 31.12.2007 (Netz und Vertrieb)	Aktienbestand ab 31.12.2013 (nur Netz)	Zu bilanzierender Wert in Euro
48.760	56.465	146.280

Der zu bilanzierende Wert hat sich bisher nicht verändert.

Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bad Kleinen

Folgende wesentliche Zahlungen der E.DIS AG sind der Gemeinde Bad Kleinen im Kalenderjahr 2021 zugeflossen.

● Gewerbesteuer	19.252,78 €
● Dividende 2019 (über den Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG)	24.294,62 €
● Konzessionsabgabe	84.769,45 €

4.Zweckverband Wismar

Der Zweckverband Wismar erfüllt folgende Aufgaben:

- Bereitstellung von Trinkwasser,
- Beseitigung des Schmutzwassers,
- Ableitung von Niederschlagswasser,
- Erzeugung und Bereitstellung von Fernwärme sowie
- Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen ist Mitglied im Zweckverband Wismar.

Sie hat 4 Stimmen von insgesamt 47.

Im Rahmen der Doppikeinführung war die Mitgliedschaft im Zweckverband Wismar zu bewerten und zu bilanzieren.

Grundlage bildete die Bewertung durch den Zweckverband Wismar zur Eröffnungsbilanz 01.01.2010

Bilanz per 31.12.2008 für Gemeinde	Einwohner zum 31.12.2008	Eigenkapital zum 31.12.2008	davon Summe gewerblicher Bereich	davon Summe hoheitlicher Bereich
Bad Kleinen	3.710	2.222.186,70 €	759.528,99 €	1.462.657,71 €

Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bad Kleinen

Folgende wesentliche Zahlungen des Zweckverbandes Wismar sind der Gemeinde Bad Kleinen im Kalenderjahr 2021 zugeflossen.

● Gewerbesteuer	14.504,13 €
-----------------	-------------

Bad Kleinen, den 06.09.2022



Wolm
Bürgermeister

