

# IV/08/25-029

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Beteiligungsbericht 2023 der Gemeinde Bad Kleinen

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei	<i>Datum</i> 17.04.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss Bad Kleinen (Anhörung)	26.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Anhörung)	23.07.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung Bad Kleinen wird der Beteiligungsbericht für das Jahr 2023 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 Gesamtabschlusses gemäß § 61 der Kommunalverfassung M-V zu verzichten. Stattdessen ist ein Beteiligungsbericht nach § 73 Abs. 3 der Kommunalverfassung für das Haushaltsjahr 2023 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 2023 (öffentlich)
---	---------------------------------------

**Gemeinde Bad Kleinen**

**Beteiligungsbericht 2023**



## 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/Anteilseigner Verband 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 2021 der unmittelbaren Beteiligungen.

Mit der Vorlage des Beteiligungsberichtes 2023 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 31.12.2022 (Euro)	Restkapital per 31.12.2023 (Euro)
Regionale Wohnungs- gesellschaft Bad Kleinen mbH			
Sparkasse	434.598,10	275.955,87	265.561,55
Sparkasse	3.067.751,29	1.626.473,08	1.520.355,19
Sparkasse	1.700.323,15	772.578,20	726.797,56
	5.202.672,54	2.675.007,15	2.512.714,30

## 2. Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen mbH

(Quelle: Jahresabschluss 2023)

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

	<b>Geschäftsführung</b>	
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 2023 eine leicht negative Entwicklung.

Die Erlösschmälerungsquote in Höhe von 6,5 % erhöhte sich um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr, die Fluktuationsquote erhöhte von 10,5 % im Vorjahr auf 13,8 %.

Der Wohnungsleerstand erhöhte sich um 9 WE auf 44 WE gegenüber dem Vorjahr.

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

Im Geschäftsjahr 2023 verfügte die Gesellschaft über 39 eigene Wohnbauten in den Gemeinden Bad Kleinen, Bobitz und Hohen Viecheln mit

550 Wohnungen und einer Wohnfläche von 30.480,22 m<sup>2</sup>  
 2 Gewerbeobjekte mit einer Nutzfläche von 222,20 m<sup>2</sup>  
 19 Garagen  
 71 PKW-Stellplätzen im Freien  
 40 verpachtete Flächen Gartenland  
 2 eigengenutzte Wohnungen mit 88,85 m<sup>2</sup>  
 2 Lagerräume

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt somit 55,24 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft für Dritte  
 240 Wohnungen (43,6 % im Vergleich zum eigenen Bestand)  
 davon 109 Wohnungen in 10 Eigentümergesellschaften  
 und 131 Wohnungen für diverse Eigentümer.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 138.810,61 € 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 stabil bleibt.

## Jahresabschluss 2022

Der Jahresabschluss 2022 gestaltet sich im Vorjahreswertvergleich wie folgt:

Ausgewählte Daten lt. Jahresabschluss	2021	2022
Bilanzsumme	13.643.846,00 €	13.737.709,87 €
Umsatzerlöse	2.639.787,75 €	2.733.946,16 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	57.558,14 €	202.608,27 €

## 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 2023 zugeflossen:

• Grundsteuern	35.183,40 €
• Gebühren Straßenreinigung/Winterdienst; Wasser- u. Bodenverband Stellplatzmieten	1.800,14 €

## 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 Anteilseigner verband 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 Anteilseigner Verbandes 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.

Stimmrechtsanteil : 0,417 %

Kapitalanteil: 0,499 %

## Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bad Kleinen

Folgende wesentliche Zahlungen der E.DIS AG sind der Gemeinde Bad Kleinen im Kalenderjahr 2023 zugeflossen.

● Gewerbesteuer	29.668,00 €
● Dividende 2022 (über den Kommunalen Anteilseignerverband Ostseeküste der E.DIS AG)	24.294,62 €
● Konzessionsabgabe	78.012,79 €

### 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 Doppik Einführung 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 2023 zugeflossen.

● Gewerbesteuer	4.896,00 €
-----------------	------------

Bad Kleinen, den 30.04.2025



*Wölm*  
Bürgermeister