

## **Beschlussvorlage**

**VFA/3392/2024/GBE**

### **Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Beteiligungsbericht 2022 nach § 73 KV M-V**

Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung / Verfasser: Marquardt, Silke	Erstellungsdatum: 05.09.2024 <b>Status: öffentlich</b>
--	---

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
19.09.2024	Finanzausschuss Bentwisch
26.09.2024	Gemeindevertretung Bentwisch

#### **Sachverhalt:**

In § 73 Kommunalverfassung M-V werden Ausführungen zum Beteiligungsbericht gemacht, in den Absätzen 3 und 4 ist u.a. geregelt:

(3)

*Die Gemeinde hat zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.*

*Der Bericht hat insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.*

*Die Gemeinde weist in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hin, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.*

(4)

*Gemeinden, die einen Gesamtabschluss erstellen, sind von der Pflicht zur Erstellung eines Berichtes nach Absatz 3 befreit.*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 folgenden Beschluss VFA/2569/2019/GBE gefasst:

*„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt, auf die Erstellung eines Gesamtabschlusses ab dem Jahr 2024 gem. § 61 KV M-V in der Fassung ab 23.07.2019 zu verzichten.*

*Ab dem Jahresabschluss für das Jahr 2019 ist ein Beteiligungsbericht gem. § 73 Abs. 3 KV M-V zu erarbeiten.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses hat die Verwaltung den Beteiligungsbericht für das Haushaltjahr 2022 erarbeitet und legt Ihnen diesen zur Beschlussfassung vor.

Die Angaben im Beteiligungsbericht wurden überwiegend den Berichten der Jahresabschlüsse der ITC GmbH und der Bentwisch GmbH entnommen. Es erfolgte keine eigene Darstellung und Bewertung durch die Verwaltung.

Der Beteiligungsbericht wird nach Beschlussfassung der Rechtsaufsichtsbehörde übergeben und in einer öffentlichen Bekanntmachung wird auf die Einsichtnahme verwiesen.

**Finanzierung:**

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt gem. § 73 KV M-V nachfolgenden Beteiligungsbericht 2022

**Beteiligungsbericht der Gemeinde Bentwisch  
für das Haushaltsjahr 2022**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 folgenden Beschluss VFA/2569/2019/GBE gefasst:

*„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt, auf die Erstellung eines Gesamtabchlusses ab dem Jahr 2024 gem. § 61 KV M-V in der Fassung ab 23.07.2019 zu verzichten.*

*Ab dem Jahresabschluss für das Jahr 2019 ist ein Beteiligungsbericht gem. § 73 Abs. 3 KV M-V zu erarbeiten.“*

Auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses wurde folgender Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2022 erarbeitet.

**1. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde Bentwisch**

1. ITC Innovations- und Trendcenter GmbH  
Hansestraße 21  
18182 Bentwisch  
Beteiligung der Gemeinde: 90,2 %
  
2. Bentwisch GmbH  
Hansestraße 21  
18182 Bentwisch  
Beteiligung der Gemeinde 100 %
  
3. Die Gemeinde Bentwisch ist im Besitz von Anteilen an folgenden Unternehmen:  
  
Anteile am WWAV 941.021,98 €  
Aktien am Anteilseignerverband E.ON edis AG 224.151,00 €

Zu diesen Anteilen werden keine weiteren Angaben gemacht.

## 2. Einzeldarstellung und Rahmendaten

### 2.1. ITC Innovations- und Trendcenter GmbH

**a) Name und Sitz der Gesellschaft:**

ITC Innovations- und Trendcenter GmbH  
Hansestraße 21  
18182 Bentwisch

**Unternehmensgegenstand:**

Vermietung und Verwaltung des Technologie- und Gewerbezentrum der Gemeinde Bentwisch

**b) Unternehmensgründung**

Handelsregister Rostock HRB 5911 vom 07.12.1994

**c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

90,20 % Gemeinde Bentwisch

**d) Organe der Gesellschaft**

Gesellschafter: Gemeinde Bentwisch  
Erbengemeinschaft Grabow

Geschäftsführung: Stephan Busekow

Beirat: Andreas Krüger, Bürgermeister ab 26.05.2019  
Udo Zerbe, Ltd. Verwaltungsbeamter Amt Rostocker Heide  
Ellen Schmidt, Leiterin Finanzabteilung Amt Rostocker Heide

### e) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

#### Grundlagen des Unternehmens

Kerngeschäft der ITC Innovations- und Trendcenter GmbH war auch im Jahr 2022 die Vermietung und Verwaltung des Technologie- und Gewerbezentrum der Gemeinde Bentwisch, des ITC Innovations- und Trendcenters. Das operative Geschäft wird durch den Geschäftsführer geführt. Die Vergütung des Geschäftsführers, Herrn Stephan Busekow, erfolgte auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der UBB GmbH, Bentwisch, vom 20.12.2021.

Der Vermietungsstand von ca. 97,7 % im Jahresmittel lag um 2 % über dem Vorjahreswert.

Im Verlauf des Jahres 2022 gab es nur wenige Mieterwechsel. Konkrete Angaben hierzu werden im Jahresabschlussbericht der ITC GmbH gemacht.

Die Neuvermietungen konnten durch das erfolgreiche Vermarktungskonzept der ITC GmbH mit dem Schwerpunkt „Vermietung von Gewerbeflächen an innovative technologieorientierte Unternehmen“ realisiert werden. Dabei waren insbesondere die vorhandenen positiven Standortfaktoren ausschlaggebend, wie zum Beispiel die gute infrastrukturelle Einbindung, der interessante Branchenmix, das günstige Mietniveau, eine qualitativ hochwertige, mieternahe Objektverwaltung sowie die enge Einbindung des ITC in die Wirtschaftsförderstrukturen des Landkreises Rostock und des Landes M/V.

Für den Umbau und die Modernisierung der Mietflächen waren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Hierfür wurden bereits im Geschäftsjahr 2021 Rückstellungen in Höhe von ca. 101 T€ gebildet. So wurden beispielsweise im Haus 1 die Büroräume der Bentwisch GmbH umfangreich saniert und modernisiert. Die Notwendigkeit zu dieser umfangreichen Sanierung zeigte sich mit fortschreitendem Arbeitsstand. Durch das Alter des Hauses hatten sich im Fußbodenbereich (Estrich) Risse gebildet, die eine komplette Freilegung des Fußbodens im Mietbereich erforderlich machten. Die anschließende Neugestaltung der Mieträume soll zugleich ein Modellprojekt für die Umgestaltung weiterer Mietbereiche sein, die im Jahr 2023 fortgesetzt wird.

Darüber hinaus waren Reparaturarbeiten an den Rolltoren sowie an der Automatiktür im Haus 2 erforderlich.

### **Wirtschaftslage**

#### **Ertragslage**

Der Umsatz 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 170 T€ (etwa 20,5%) auf insgesamt 999 T€ gestiegen.

Die Kaltmieten wurden zum 01. Januar 2022 auf einheitlich 6,50 €/m<sup>2</sup> für Büroflächen und 5,50 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen angehoben. Für Existenzgründer und junge technologieorientierte Unternehmen werden auch weiterhin im Sinne des Gründer- und Wirtschaftsförderauftrages des ITC individuell angepasste Mietkonditionen, wie z. B. Staffelmieten vereinbart.

Die Erlöse aus Betriebskosten sind infolge der Energiekrise und der allgemeinen Preisentwicklung analog zu den Kosten deutlich angestiegen um ca. 101 T€ (etwa 35,1 %) auf insgesamt 389 T€.

Auch der geringfügig gestiegene Vermietungsstand trug zur positiven Umsatzentwicklung bei.

Aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage auf der Sporthalle Bentwisch wurden aufgrund der günstigen Witterung ebenfalls höhere Erlöse als in 2021 (ca. 6,5 T€ Mehrerlös in 2022 auf 62,0 T€) erzielt. Die Erlöse aus der Vermietung der Konferenzräume konnten nach dem Wegfall der coronabedingten Beeinträchtigungen auf 20,2 T€ (2021 ca. 17,4 T€) gesteigert werden.

Die Zinsaufwendungen für die langfristigen Kredite sind in 2022 infolge der planmäßigen Tilgung gesunken.

Für Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2022 insgesamt ca. 194 T€ aufgewendet. Davon entfielen ca. 71 T€ auf die Sanierung des Technikraumes im Haus 3. Am 14.06.2022 kam es zu einem Schwelbrand in diesem Raum, der die gesamte technische Ausstattung des Raumes, insbesondere Elektroanlagen und Heizungs- sowie Telekommunikationsanlagen komplett zerstört hat. Auch der Sanitärbereich der darüber liegenden Mieteinheit wurde in Mitleidenschaft gezogen. Brandursache war ein technischer Defekt. Alle bisherigen Instandsetzungskosten wurden vollständig von der Gebäudeversicherung ersetzt. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten ist die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen 2022 für die Sanierung und Erweiterung eines Mietbereiches, für die Sanierung des Flures im Fabrikationsgebäude / 1.OG sowie für die Instandsetzung des Lastenaufzuges in Höhe von insgesamt 59,7 T€ gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von 27 T€ eingestellt.

Das Berichtsjahr 2022 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 94,5 T€ ab.

### **Lage zum Bilanzstichtag**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich zum 31.12.2022 wie folgt entwickelt:

Bei einer Bilanzsumme von 1.617 T€ beträgt das Eigenkapital 727 T€.

Im Berichtszeitraum wurden Investitionen in Höhe von insgesamt ca. 24,7 T€ realisiert. Diese beinhalten die Installation einer Klimaanlage im Büro der Bentwisch GmbH (Haus 1, 3.OG), die Anschaffung einer Küchenzeile sowie die Anschaffung von zwei Defibrillatoren.

Die Bankdarlehen der Gesellschaft bei der OstseeSparkasse Rostock und der DKB Deutschen Kreditbank AG wurden in 2022 planmäßig getilgt. Sondertilgungen erfolgten nicht. Die Tilgungsaufwendungen betragen insgesamt 117.993,54 €; davon entfielen 29.412,00 € auf das DKB-Darlehen für die Photovoltaikanlage.

Insgesamt wird die Finanzlage der Gesellschaft als gut angesehen. Die ITC GmbH war im Wirtschaftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## **Prognosebericht**

### **Voraussichtliche Entwicklung der Vermögenslage**

Das langfristig gebundene Vermögen für die Bestandsgebäude wird sich in den Folgejahren nicht wesentlich erhöhen. Wertsteigerungen durch weitere notwendige Investitionen werden durch entsprechend höhere Abschreibungen kompensiert. Die vorhandenen liquiden Mittel werden teilweise für diese Investitionen verwendet; grundsätzlich sichern sie die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Sinne einer Störreserve ab.

Der Betrieb der Photovoltaikanlage hat sich in der Vergangenheit sehr positiv auf die Vermögenslage der Gesellschaft ausgewirkt. Es konnten Gewinne erzielt werden. Davon kann auch für 2023 ausgegangen werden.

In 2023 sind für laufende Instandhaltungsarbeiten finanzielle Mittel in Höhe von 100 T€ vorgesehen. Hier ist die coronabedingt bereits mehrfach verschobene Erneuerung des Personenaufzuges im Haus 1 zu nennen. Darüber hinaus sind die Neugestaltung des Treppenhauses im Haus 1 und die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik geplant. Diese Maßnahmen sollen zu 100% aus Eigenmitteln finanziert werden.

### **Voraussichtliche Entwicklung der Finanzlage**

Ziel der Gesellschaft ist es, durch die Erwirtschaftung und Verwendung von Jahresüberschüssen das buchmäßige Eigenkapital zu stärken, um Rücklagen für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen zu schaffen.

### **Voraussichtliche Entwicklung der Ertragslage**

Die Ertragslage hat sich im Jahr 2022 überdurchschnittlich gut entwickelt. Dies resultiert neben der Erhöhung der Kaltmieten auch aus dem Wegfall der Abschreibungen für das Gebäude Haus 1. Dies führt zu einer Erhöhung der Steuerbelastung.

Für das Folgejahr 2023 wird eine ähnliche Ertragslage angestrebt. Es soll ein ganzjährig hoher Vermietungsstand von etwa 95% erreicht werden.

Eine 100%-ige Vollbelegung wird nicht angestrebt, weil das ITC als öffentlich gefördertes Technologie- und Gewerbezentrum immer offen für Mietanfragen von Existenzgründern und jungen KMU sein will. Dafür soll ein gewisser Raumbestand vorgehalten werden.

### **Gesamtaussage**

Die Unternehmensentwicklung der ITC GmbH wird von Seiten der Geschäftsführung als positiv eingeschätzt. Eine Insolvenzgefährdung ist nicht gegeben. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Eine Überschuldungssituation besteht nicht. Auch für das Jahr 2023 sind keine Umstände erkennbar, die eine Insolvenzgefahr begründen könnten. Durch die Verwendung von Eigenmitteln in Höhe von ca. 100 T€ für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen wird die Liquidität sinken. Sie ist aber unverändert als gut zu bewerten.

Der im Jahr 2022 erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 94.528,49 € wird als Gewinnvortrag in das Folgejahr übernommen.

Hauptziel für 2023 und die Folgejahre ist es, einen nachhaltig hohen Vermietungsstand von mindestens 85 % abzusichern, angestrebt werden jedoch 95 %.

Die Projektarbeit soll wieder aktiviert werden, um die Attraktivität des ITC Innovations- und Trendcenter in Bentwisch als Firmensitz für Existenzgründer und junge, innovative kleine und mittelständische Unternehmen (KMU), welche Zielgruppe bei der Mietergewinnung sind, weiter zu erhöhen und die Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig zu stabilisieren.

### **Chancen- und Risikobericht**

Die ITC GmbH kontrolliert und analysiert kontinuierlich die Unternehmenssituation, bewertet die Unternehmenszahlen und checkt Risiken, um Problemsituationen rechtzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Das interne Kontrollsystem wird aufgrund der Betriebsgröße durch das Vier-Augen-Prinzip realisiert. Durch die vor Ort erstellte Finanzbuchhaltung durch den Geschäftsbesorger erfolgt eine monatliche, zeitnahe Überwachung

der betrieblichen Prozesse. Es werden regelmäßig Plan-Ist-Vergleiche sowie periodenspezifische Vergleiche durchgeführt.

Ein entscheidender Aspekt zur Risikovermeidung ist die erfolgreiche Vermietung der Büro- und Gewerbeflächen. Ziel ist es, den Vermietungsstand nachhaltig über 85 % zu halten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft bestehen in einem plötzlichen erheblichen Absinken des Vermietungsstandes und einem damit verbundenen deutlichen Umsatzrückgang. Angesichts der Vielzahl der Mieter (in der Regel mehr als 40) ist dieses Risiko als gering zu bewerten.

Mögliche Zahlungsausfälle von Mietern zeichnen sich in der Regel allmählich ab. Da die Mietverträge mit einer Kautionshöhe von 2 Kaltmieten abgesichert sind, ist auch dieser Risikofaktor kalkulierbar.

Negative Auswirkungen könnten die erheblichen Preissteigerungen, insbesondere im Bereich der Energiekosten haben.

Einen weiteren Risikofaktor stellt das Alter der Gebäude, hier insbesondere Haus 1, das 1996 eröffnet wurde, dar. Plötzlich auftretende Schäden, wie ein kompletter Ausfall der Aufzüge, wären mit erheblichen Reparaturkosten, die die vorhandenen liquiden Mittel ggf. übersteigen könnten, verbunden. Die Gesellschaft lässt im Sinne einer Risikominimierung sämtliche technischen Anlagen regelmäßig warten und reparieren. Sie erneuert diese planmäßig. Für 2023 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Dabei wird geprüft, ob für Modernisierungsmaßnahmen beim Land MV Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) generiert werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die bestehenden Risiken keine Gefährdung der Geschäftstätigkeit der ITC GmbH darstellen und das komplexe Wirken des ITC als Zentrum der Wirtschaftsförderung in Bentwisch mit einer überregionalen Ausstrahlung und Bedeutsamkeit sehr gute Chancen für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung bietet.

## 2.2. Bentwisch GmbH

**a) Name und Sitz der Gesellschaft:**

Bentwisch GmbH  
Hansestraße 21  
18182 Bentwisch

**Unternehmensgegenstand:**

Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Betreuung, Verwaltung, Vermietung und Vermarktung kommunaler Immobilien u.a.

**b) Unternehmensgründung**

Handelsregister Rostock HRB 12817 vom 15.01.2014

**c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

100 % Gemeinde Bentwisch

**d) Organe der Gesellschaft**

Gesellschafter: Gemeinde Bentwisch

Geschäftsführung: Stephan Busekow

Beirat: Andreas Krüger, Bürgermeister ab 26.05.2019  
Udo Zerbe, Ltd. Verwaltungsbeamter Amt Rostocker Heide  
Ellen Schmidt, Leiterin Finanzabteilung Amt Rostocker Heide

## e) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Grundlagen des Unternehmens

Die Bentwisch GmbH ist eine kommunale Gesellschaft, die zum 30. Juli 2013 gegründet wurde. Alleiniger Gesellschafter ist die Gemeinde Bentwisch. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung und Errichtung sowie die Betreuung, Verwaltung, Vermietung und Vermarktung kommunaler Immobilien, insbesondere in den Bereichen der Daseinsvorsorge, der Wohnungswirtschaft und der gemeindlichen Infrastruktur. Das operative Geschäft wird durch den Geschäftsführer geführt. Die Vergütung des Geschäftsführers, Herrn Stephan Busekow, erfolgte auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der UBB Unternehmensberatung Busekow, Bentwisch, vom 20.12.2021.

Beschlüsse werden satzungsgemäß durch die Gesellschafterversammlung gefasst.

### Geschäftsverlauf

Die Vermietung und Verwaltung des Gemeindehauses „Bürgerhaus Bentwisch“ war auch 2022 eine tragende Säule des Unternehmens. Im Objekt gibt es 16 altersgerechte Wohnungen sowie 8 Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Alle Mietbereiche waren in 2022 ganzjährig vermietet. Lediglich durch Mieterwechsel gab es einen kurzfristigen Leerstand.

In 2022 wurde das Kommunale Flächen- und Gebäudemanagement weiter ausgebaut. Dazu wurde der Dienstleistungsvertrag ergänzt und die Vergütung auf 254 T€ netto (2021 = 157 T€ netto) erhöht.

Die Verwaltung des ITC Innovations- und Trendcenters Bentwisch, des Technologie- und Existenzgründerzentrums der Gemeinde Bentwisch, wurde auch 2022 fortgeführt. Grundlage hierfür war der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Bentwisch GmbH und der ITC GmbH. Mit der 1. Änderung vom 22.12.2021 hat sich die Vergütung auf 198 T€ netto (2021 = 168 T€ netto) erhöht. Die Anpassung erfolgt aufgrund gestiegener Kosten sowie unter Berücksichtigung des benötigten Arbeitsaufwands.

Darüber hinaus hat die Bentwisch GmbH die Bewirtschaftung der von der Gemeinde Bentwisch gepachteten kommunalen Sporthalle fortgesetzt. Grundlage dafür ist der mit der Gemeinde Bentwisch abgeschlossene „Pacht-/ Nutzungsvertrag“.

Das Projekt Entwicklung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Volkenshagen wurde in 2022 abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden die letzten drei Baugrundstücke verkauft.

Die Vorhaltung von drei Löschwasserentnahmestellen für die Gemeinde Bentwisch wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Die ursprünglich geplante Errichtung von drei zusätzlichen Löschwasserzisternen konnte im Jahr 2022 noch nicht realisiert werden. Diese Maßnahme wurde auf das Folgejahr verschoben.

Die Projektsteuerung der Planung für die Erweiterung der Kindertagesstätte Bentwisch wurde fortgeführt. Hierfür wurden im Berichtsjahr Umsätze in Höhe von 137 T€ realisiert.

### Wirtschaftslage

#### Ertragslage

In 2022 wurde ein Umsatz in Höhe von insgesamt ca. 1.578 T€ erzielt. Er hat sich somit gegenüber dem Vorjahr (3.780 T€) deutlich um 2.202 T€ verringert. Der Rückgang der Umsätze begründet sich mit der Anzahl der zum Verkauf stehenden Flächen. Der je m<sup>2</sup> erzielte Verkaufspreis ist stabil zum Vorjahr. Die Grundstücksverkäufe in Volkenshagen sind damit planmäßig und vollständig erfolgt.

Die Erlöse aus dem Dienstleistungsvertrag für das kommunale Flächenmanagement sowie aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ITC GmbH haben sich dagegen erhöht.

Des Weiteren errichtet die Bentwisch GmbH zwei Photovoltaikanlagen auf den Dächern des ITC Bentwisch. Die Fertigstellung ist 2023 erfolgt; die Bauabnahme steht noch aus. Dafür wurde ein Darlehen bei der Ostseesparkasse Rostock in Höhe von 200 T€ aufgenommen. Einnahmen hieraus sollen ab 2023 generiert werden.

Die Kosten haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt. Hauptpositionen sind die Abschreibungen in Höhe von 152 T€ sowie die Kosten für die Projektsteuerung Kita in Höhe von 137 T€. Die umlagefähigen

Betriebskosten für das „Bürgerhus“ sind aufgrund der Energiepreisentwicklung auf ca. 44 T€ angestiegen. Auch die Kosten für die Unterhaltung der Sporthalle sind stark gestiegen. Dies begründet sich zum einen mit den gestiegenen Energie- und Lohnkosten sowie mit einer im Gegensatz zum Jahr 2021 gestiegenen Auslastung. Im Jahr 2021 war die Sporthalle Pandemiebedingt mehrere Monate geschlossen. Dadurch sind Strom- und Heizkosten entsprechend ausgefallen.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr auf 389 T€ (2021 = 333 T€) überdurchschnittlich angestiegen. Ursächlich hierfür war die Einstellung eines zusätzlichen Gemeindearbeiters ab dem 01. Juli 2022.

Die Geschäftsbesorgungskosten für die Geschäftsführung der Bentwisch GmbH durch die UBB-GmbH betragen 60 T€.

Zinsen für die bei der Ostseesparkasse Rostock laufenden Baukredite für das „Bürgerhus“, die Parkplatzerweiterung am „Bürgerhus“ sowie für die drei Löschwasserzisternen wurden ergebniswirksam gebucht. Zusätzlich wurde ein Darlehen bei der Ostseesparkasse Rostock für die Errichtung von zwei Photovoltaikanlagen auf dem Dach des ITC Bentwisch aufgenommen sowie ein Mietkaufvertrag für eine Straßenkehrsaugmaschine abgeschlossen. Die Zinsaufwendungen betragen insgesamt 39 T€.

Der Jahresabschluss 2022 weist einen Gewinn in Höhe von 23.577,90 € aus.

Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem Vorjahreswert (370.211,46 €). Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Sondereffekte aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken deutlich zurückgegangen sind.

Im Jahr 2022 wurden Investitionen in Höhe von ca. 280,5 T€ getätigt. Hauptposition hierbei waren die Anschaffung einer Straßenkehrsaugmaschine „HAKO Citymaster“ mit 132,9 T€ sowie neuer Büroeinrichtungsgegenstände. Durch die Anschaffung der Straßenkehrsaugmaschine ist die Bentwisch GmbH in der Lage, Reinigungsarbeiten im Gemeindegebiet zu übernehmen, die bisher durch Fremdfirmen ausgeführt wurden. Da diese Fremdfirmen den bisher bestehenden Dienstleistungsvertrag gekündigt haben und nur mit deutlicher Preissteigerung die erneute Übernahme angeboten haben, ist dieser Schritt sinnvoll.

Darüber hinaus wurden 100 T€ als Anzahlung/ Abschlag für die Installation der beiden PV-Anlagen aufgewendet.

### **Finanzlage**

Insgesamt wird die Finanzlage der Gesellschaft als gut angesehen. Die Bentwisch GmbH war im Wirtschaftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Liquidität der Gesellschaft war gesichert.

Per 31.12.2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 3.121.233,91 €.

### **Vermögenslage**

Das Eigenkapital der Gesellschaft weist das Stammkapital in Höhe von 600 T€ sowie die Kapitalrücklage in Höhe von 4,05 Mio. € aus. Aus dem Vorjahr wurde ein Gewinnvortrag in Höhe von 359.040,29 € übernommen. Der sich mit dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres (23.577,90 EUR) ergebene Gewinnvortrag von 382.618,19 EUR wird auf das Folgejahr vorgetragen.

Per 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 5,033 Mio. €; die Bilanzsumme 7,544 Mio. €.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird per 31.12.2022 ein Betrag in Höhe von 2,334 Mio. € aus insgesamt 4 Baudarlehen der Ostseesparkasse Rostock ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es weitere 4 Darlehensverträge für die Finanzierung der Fahrzeuge der gewerblichen Mitarbeiter sowie des Holzhackers und einer Straßenkehrsaugmaschine. Diese Darlehen weisen per 31.12.2022 eine Restschuld von 103 T€ aus.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 152.641,52 € vorgenommen.

### **Gesamtaussage**

Die Unternehmensentwicklung der Bentwisch GmbH wird von Seiten der Geschäftsleitung als positiv eingeschätzt. Der Umsatzrückgang ergibt sich ausschließlich aus dem Wegfall der Sondereffekte bei den Grundstücksverkäufen der Vorjahre. Eine Insolvenzgefährdung ist nicht gegeben. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist durch das vom Gesellschafter eingebrachte Eigenkapital, das bei der Ostseesparkasse aufgenommene Fremdkapital und die laufenden Umsatzerlöse gesichert.

Der im Jahr 2022 erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 23.577,90 € wird, zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von insgesamt 382.618,19 €, als Gewinnvortrag in das neue Jahr übernommen. Die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft wird damit weiter gestärkt. Das Eigenkapital beträgt zum 01.01.2023 insgesamt 5.032.618,19 €.

### **Nachtragsbericht**

Wesentliche Vorgänge, die nach Abschluss des Geschäftsjahres die Unternehmenssituation hätten nachhaltig beeinflussen können, sind nicht bekannt.

### **Chancen- und Risikobericht**

Die Bentwisch GmbH kontrolliert und analysiert kontinuierlich die Unternehmenssituation, bewertet die Unternehmenszahlen und checkt Risiken, um Problemsituationen rechtzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Das interne Kontrollsystem wird aufgrund der Betriebsgröße durch das Vier-Augen-Prinzip realisiert. Durch die vor Ort erstellte Finanzbuchhaltung erfolgt eine zeitnahe regelmäßige Überwachung der betrieblichen Prozesse.

Da die Gemeinde Bentwisch sowohl alleinige Gesellschafterin als auch Hauptauftraggeberin der Bentwisch GmbH ist, bestehen nur geringe Risiken für eine auch zukünftig erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Diese könnten sich aber ergeben,

1. wenn das derzeitige Miet- und Preisniveau im „Bürgerhus“ und im „Sportforum“ am Markt nicht mehr durchsetzbar ist und das zu längerfristigen Leerständen bzw. Leerzeiten führen würde,
2. wenn Mieter ihren vertraglichen Pflichten zur regelmäßigen Mietzahlung nicht mehr nachkommen können und das letztendlich zu Forderungsausfällen führen würde,
3. wenn die Hauptvertragspartnerin, die Gemeinde Bentwisch, sich bezüglich der vereinbarten Zahlungen nicht vertragskonform verhalten würde,
4. wenn die Preissteigerungen, insbesondere bei den Energiekosten, infolge des Ukraine-Krieges nicht durch entsprechende Erlössteigerungen kompensiert werden könnten,
5. wenn der Umfang des Dienstleistungsvertrages eingekürzt werden muss, die entsprechenden Kapazitäten in der Bentwisch GmbH jedoch nicht schnell genug anderweitig vergeben bzw. abgebaut werden können. Dies könnte durch die Auswirkungen des FAG auf die Finanzen der Gemeinde ausgelöst werden. Eine Streichung freiwilliger Leistungen der Gemeinde hätte auch Auswirkungen auf die Bentwisch GmbH.

Aus der engen Zusammenarbeit der Bentwisch GmbH mit der Gemeinde Bentwisch ergeben sich zukünftige Chancen. Die Tätigkeit der Bentwisch GmbH als Dienstleister für die Gemeinde soll (hauptsächlich im Bereich der Pflichtaufgaben) auch weiter ausgebaut werden.

Weiterhin ist der Ausbau der Sparte Löschwasserzisternenbetrieb vorgesehen. Hier ist auch eine Erweiterung des Wirkungskreises über die Gemeindegrenzen hinaus möglich.

Der Flächenbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der Gemeinde ist ungebrochen hoch. Daher plant die Gemeinde in diesem Bereich die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Die Bentwisch GmbH ist hier für die Leitung und den Vertrieb eingeplant. Da es sich hierbei um ein umfängliches Projekt handelt, ist die zeitliche Einbindung in dieses Projekt mit 5 Jahren veranschlagt. Die Fördermittelanträge für das Projekt liegen dem Wirtschaftsministerium als Fördermittelgeber vor und müssen beschieden werden.

Die Bentwisch GmbH plant für das Jahr 2023 den Ankauf weiterer Grundstücke und Immobilien von der Gemeinde. Diese sollen genutzt werden, um das kulturelle Angebot im Gemeindegebiet zu erweitern und weitere Flächen zu entwickeln. Der Ankauf ist im 4. Quartal 2023 geplant und wird ca. 1,2 Mio. € betragen. Die Finanzierung ist aus Eigenmitteln vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgenannten Risiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt in keiner Weise relevant sind und eine Gefährdung der Geschäftstätigkeit der Bentwisch GmbH derzeit nicht gegeben ist. Die bestehenden Geschäftsfelder sind stabil und die Kapazitäten für den Ausbau der Bentwisch GmbH sind vorhanden.

### **2.3. sonstige Informationen - Quellenangaben**

Die gemachten Angaben und Ausführungen zu den Gesellschaften – insbesondere zu den Lageberichten - wurden den Berichten über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2022 entnommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

2024-09-04 Beteiligungsbericht 2022