

Beschlussvorlage

VFA/3447/2025/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Beteiligungsbericht 2023 nach § 73 KV M-V

Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung /	Erstellungsdatum: 04.02.2025
Verfasser: Marquardt, Silke	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
20.02.2025	Finanzausschuss Bentwisch
20.03.2025	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 Gesamtabchluss 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 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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses hat die Verwaltung den Beteiligungsbericht für das Haushaltjahr 2023 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.

Stellungnahme des Finanzausschusses vom 20.02.2025:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 4 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen den Beteiligungsbericht 2023 zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt gem. § 73 KV M-V nachfolgenden Beteiligungsbericht 2023

**Beteiligungsbericht der Gemeinde Bentwisch
für das Haushaltsjahr 2023**

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.“

Auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses wurde folgender Beteiligungsbericht für das Haushaltsjahr 2023 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 (6,2 %) 941.021,98 €
Aktien am Anteilseignerverband E.ON edis AG (74.717) 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

Gesellschafterversammlung: Erbgemeinschaft Grabow
Bürgermeister, Herr Andreas Krüger
2 weitere Mitglieder der Gemeindevertretung,
Herr Ralf Will und Herr Dirk Albrecht

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 2023

Grundlagen des Unternehmens

Kerngeschäft der ITC Innovations- und Trendcenter GmbH war auch im Jahr 2023 die Vermietung und Verwaltung des Technologie- und Gewerbezentrum der Gemeinde Bentwisch, des ITC Innovations- und Trendcenters.

Der Vermietungsstand von ca. 97,7 % im Jahresmittel lag etwas im Bereich des Vorjahres.

Im Verlauf des Jahres 2023 mussten zwei Firmen Insolvenz anmelden. Dadurch wurde ein Leerstand von vier Mieteinheiten verursacht. Die Renovierung und Neuvermietung dieser Mietbereiche stand im Mittelpunkt der Tätigkeit der Geschäftsleitung im Berichtsjahr. Dies war mit erheblichen Kosten verbunden. Die Mietfläche der einen Firma wurde an einen Bestandsmieter vermietet. Dafür wurden jedoch zwei kleinere Büroflächen im Haus 2 frei, die zeitnah an Andere vermietet wurden. Eine Firma davon ist ein neu gegründetes Unternehmen, das sich auf Softwarelösungen zur Digitalisierung und Prozessautomatisierung für Unternehmen spezialisiert hat.

Zwei Räume der vermieteten Bereiche mussten erst geräumt werden und konnten daher noch nicht zeitnah erneut vermietet werden. Da die ITC GmbH das Vermieterpfandrecht vor Einleitung des Insolvenzverfahrens ausgeübt hatte und sich in den Mietbereichen hochwertige Geräte befanden, konnte ein wirtschaftlicher Schaden abgewendet werden. Es steht noch ein Guthaben aus den Verkaufserlösen bereit, das für eventuelle Betriebskostennachzahlungen sowie für die Kosten der Räumung der Mietbereiche verwendet werden kann. Etwaige Restbeträge würden dann an den Insolvenzverwalter ausgeschüttet werden.

Einer Firma wurde der Mietvertrag für eine Bürofläche im Haus 1/ 2.OG wegen andauernder Zahlungsrückstände gekündigt. Dieser Mietbereich wurde aufwändig renoviert und modernisiert, analog zur im Vorjahr grundlegend renovierten Bürofläche der Bentwisch GmbH. Darüber hinaus wurde dieser Mietbereich mit einer Klimaanlage ausgestattet. Anfang 2024 wurde die Büroeinheit an einen Einzelunternehmer neu vermietet.

Ein neuer Mieter konnte für eine freie Gewerbeeinheit im Fabrikationsgebäude gewonnen werden. Dieses

Unternehmen beschäftigt sich mit der Forschung und Entwicklung im Bereich der Biotechnologie und bereichert somit die Branchenvielfalt im Zentrum.

Die Neuvermietung an junge technologieorientierte Unternehmen steht auch weiterhin im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Dabei sind 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 MV.

Für den Umbau und die Modernisierung der Mietflächen waren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Hierfür wurden bereits im Geschäftsjahr 2022 Rückstellungen in Höhe von ca. 59 T€ gebildet. So wurden beispielsweise im Haus 1 Büroräume umfangreich saniert, modernisiert und erweitert.

Darüber hinaus wurde das Treppenhaus instandgesetzt und in diesem Zusammenhang farblich neugestaltet.

Auch in den Folgejahren sollen einerseits die Mietbereiche im Haus 1 moderner und attraktiver gestaltet und die öffentlichen Bereiche modernisiert werden, um die Attraktivität des Gebäudes zu verbessern und so auch potenzielle Mieter anzusprechen.

Wirtschaftslage

Ertragslage

Der Umsatz 2023 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 37,7 T€ (etwa 3,9%) auf insgesamt 961 T€ gesunken.

Ursächlich hierfür waren in erster Linie die gesunkenen Stromerlöse (-65 T€), die einerseits aus dem gesunkenen Strompreis und zum anderen aus der Nutzung von Solarenergie resultieren. Die Dächer der Häuser 1 und 3 wurden verpachtet und auf beiden jeweils eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Anlagen werden seit Anfang 2023 durch zwei ITC-Mieter genutzt. Ziel ist es, die beiden größten Stromverbraucher im Hause von den stetig steigenden Energiepreisen unabhängiger zu machen.

Die Kaltmieten blieben gegenüber dem Jahr 2023 unverändert bei 6,50 €/m² für Büroflächen und 5,50 €/m² für Gewerbeflächen. 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 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 68 T€ (etwa 21,2 %) auf insgesamt 320 T€ gesunken. Neben den bereits erwähnten gesunkenen Energieverbräuchen und Energiekosten konnte sich die Geschäftsleitung durch einen langfristigen Vertrag, der bereits vor der Energiekrise abgeschlossen wurde, einen sehr günstigen Gaspreis sichern. Ab 2024 müssen höhere Gaspreise einkalkuliert werden.

Trotz der zwei Firmeninsolvenzen sind die Erlöse aus Kaltmieten relativ konstant geblieben.

Die Erlöse aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage auf der Sporthalle Bentwisch sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 9,5 T€ gesunken. Neben den witterungsbedingten Einflüssen kam es zunehmend zum Ausfall einzelner Module, die durch Korrosion infolge des Alters der Anlage verursacht wurden. Trotzdem können aus dem Betrieb der PV-Anlage nach wie vor Gewinne erzielt werden.

Die Erlöse aus der Vermietung der Konferenzräume lagen mit 18,9 T€ geringfügig unter dem Vorjahresniveau (20,1 T€). Zum Jahresende 2022 wurde der Konferenzraum im Haus 2 in einen Büroraum umgewandelt und dauerhaft vermietet, sodass nur noch zwei Konferenzräume im Haus 1, das „Forum“ und der „Treff“ zur Verfügung stehen. Die Kapazitätsplanung hat aufgezeigt, dass dieser Schritt betriebswirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Zinsaufwendungen für die langfristigen Kredite sind in 2023 infolge der planmäßigen Tilgung gesunken.

Durch die allgemeine Zinsentwicklung konnten im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von 0,5 T€ erzielt werden. Die Geschäftsleitung hat einen Teil der liquiden Mittel auf einem Tagesgeldkonto angelegt. Damit steht das Geld der Gesellschaft stets kurzfristig zu Verfügung.

Für Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2023 insgesamt ca. 166 T€ aufgewendet. Davon entfielen ca. 69 T€ auf die Erneuerung des Personenaufzugs im Haus 1. Darüber hinaus wurden noch 11,6 T€ für die Sanierung des Brandschadens im Haus 3 aus dem Vorjahr aufgewendet. Mehrere Mietbereiche mussten instandgesetzt und Fußböden erneuert werden.

Es wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen aus 2023 für die Sanierung und Modernisierung von zwei Mietbereichen im Haus 1 in Höhe von insgesamt 30,5 T€ gebildet. Außerdem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von 23,8 T€ eingestellt. Das Berichtsjahr 2023 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 75,0 T€ ab.

Lage zum Bilanzstichtag

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich zum 31.12.2023 wie folgt entwickelt:

Bei einer Bilanzsumme von 1.573 T€ beträgt das Eigenkapital 802 T€.

Im Berichtszeitraum wurden Investitionen in Höhe von insgesamt ca. 35,6 T€ realisiert. Diese beinhalten die Installation einer Klimaanlage im Büro eines Mieters (Haus 1, FG/ 2. OG), die Installation einer nicht öffentlichen Elektroladesäule auf dem Parkplatz sowie die Umzäunung der Grünausgleichsfläche auf dem ITC-Gelände.

Die Bankdarlehen der Gesellschaft bei der Ostseesparkasse Rostock und der DKB Deutschen Kreditbank AG wurden in 2023 planmäßig getilgt. Sondertilgungen erfolgten nicht. Die Tilgungsaufwendungen betrugen insgesamt 119.376,32 €; 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 2023 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. Die Erlöse aus dem Verkauf von Solarstrom deckten auch in 2023 alle damit verbundenen Kosten. Davon kann auch für 2024 ausgegangen werden, wenn auch mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen ist.

In 2024 sind für laufende Instandhaltungsarbeiten finanzielle Mittel in Höhe von 100 T€ vorgesehen. Diese sollen in erster Linie die Modernisierung und Instandhaltung der Mietbereiche im Haus 1 verwendet werden. Diese Maßnahmen sollen zu 100% aus Eigenmitteln finanziert werden.

Mittelfristig ist eine grundlegende Sanierung der Dachfläche und der Fenster des Hauses 1 erforderlich. Diesbezüglich ist eine umfassende Vorbereitung wegen der zahlreichen Dachaufbauten sowie der Fassadenanbauten erforderlich.

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.

Diese Zielsetzung wurde in den vergangenen Jahren konsequent umgesetzt, so dass für die in 2024 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Eigenmittel in Höhe von 100 T€ zur Verfügung stehen.

Für 2024 weist der Ende 2023 aufgestellte Wirtschaftsplan der Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 5 T€ aus. Es sind Umsatzerlöse in Höhe von 881 T€ geplant; das sind 37 T€ weniger als im Plan 2023. Die Reduzierung erfolgte aufgrund der voraussichtlichen Reduzierung der Stromerlöse infolge des Betriebs der beiden Photovoltaikanlagen und der allgemein gesunkenen Stromkosten.

Die Aufwendungen für Zinsen sind im Wirtschaftsplan unverändert mit 11 T€ geplant.

Als Steuerbelastung der Gesellschaft weist der Wirtschaftsplan für 2023 einen Betrag von 1 T€ aus.

Voraussichtliche Entwicklung der Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Jahr 2023 trotz mehrerer Mieterwechsel konstant entwickelt. Für das Folgejahr 2024 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.

Ergänzend zum Kerngeschäft wird eine Mitarbeit in geförderten Projekten wieder angestrebt, was sich positiv auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken würde und auch bestehende Netzwerkstrukturen weiter festigen und Neue schaffen würde. Geplant ist der Abschluss von Kooperationsverträgen mit dem DIZ in Rostock sowie weiteren potentiell geeigneten Partnern.

Erwirtschaftete Überschüsse der Gesellschaft sollen auch zukünftig zur Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, zur Förderung und Unterstützung der Mieter - wie zum Beispiel durch die Organisation von Projekten und Foren zur Weiterbildung - sowie zur Schaffung von Synergieeffekten im Sinne des Geschäftsgegenstandes der ITC GmbH verwendet 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 2024 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 2023 erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 75.019,88 € wird als Gewinnvortrag in das Folgejahr übernommen.

Hauptziel für 2024 und die Folgejahre ist es, einen nachhaltig hohen Vermietungsstand von mindestens 85 % abzusichern und eine Auslastung von 95 % anzustreben.

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.

Der Wirtschaftsplan 2023 wies einen Jahresgewinn von 7 T€ aus. Der erzielte Gewinn liegt ca. 68 T€ über dem Planansatz. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die in 2023 mit 960 T€ um 40 T€ höher als geplant ausfielen sowie den, deutlich unter dem Planansatz liegenden, Energiekosten.

Für 2024 weist der Wirtschaftsplan der Gesellschaft einen deutlich unter dem Vorjahresniveau liegenden Jahresüberschuss von 5 T€ aus. Es wird von einer Reduzierung der Umsatzerlöse auf 881 T€ ausgegangen. Ursächlich dafür ist die voraussichtliche Reduzierung der Stromerlöse infolge des Betriebs der beiden Photovoltaikanlagen und der allgemein gesunkenen Stromkosten.

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 des Lastenaufzugs, 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 2024 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.

Steigende Betriebskosten sind auch für die Zukunft zu erwarten. Sie werden zwar im Umlageverfahren an die Mieter weitergegeben, sind aber im Hinblick auf die Attraktivität des Mietstandortes ITC Bentwisch nicht förderlich. Die Anschaffung weiterer alternativer Energiequellen könnte dieser Entwicklung entgegenwirken.

Die zügige Neuvermietung gekündigter oder leerstehender Mietbereiche sowie die umfassende Betreuung der Bestandsmieter verbunden mit der Optimierung der Betriebskosten sind wichtige Aspekte der Geschäftstätigkeit der ITC GmbH, um ein Absinken des Vermietungsstandes zu verhindern. Darüber hinaus stellt die laufende Instandhaltung und Modernisierung der Mietflächen einen wichtigen Faktor für die Aufrechterhaltung der Mietverhältnisse und die Gewinnung neuer Mieter dar. Dafür war und ist es erforderlich, finanzielle Rücklagen zu schaffen.

Eine zeitnah erstellte Finanzbuchhaltung sowie die regelmäßigen Auswertungen im Rahmen des internen Kontrollsystems werden dazu genutzt, die aktuellen Forderungsstände laufend zu analysieren um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Dazu gehören ein straffes Mahnwesen und die enge Zusammenarbeit mit dem Rechtsanwaltsbüro.

Das ITC Bentwisch hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend auch als Wirtschaftsförderzentrum der Gemeinde etabliert. Es ist Anlaufstelle für Ansiedlungsinteressenten und auch für die Bestandsunternehmen. Initiativen und Maßnahmen für eine stetige Verbesserung der Standortbedingungen in Bentwisch gehen vom ITC aus.

Dadurch wird auch das Interesse von Unternehmen am Gewerbestandort Bentwisch im Allgemeinen und an einer Einmietung im ITC im Besonderen gesteigert. Diese weitergehende Vernetzung des ITC als Technologie- und Gewerbezentrum, als Wirtschaftsförderzentrum und als Transferstelle zwischen Wirtschaft und Wissenschaft eröffnet stetig neue Chancen auf eine nachhaltig hohe Mietnachfrage von interessanten, jungen, technologieorientierten Unternehmen.

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.

f) Kapitalzuführungen und -entnahmen für das Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Kapitalzuführungen bzw. -entnahmen durch die Gemeinde Bentwisch.

g) Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bentwisch im Geschäftsjahr 2023

Es erfolgten keine Gewinnausschüttungen. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2023 auf das Folgejahr übernommen.

Entnahmen aus der Gesellschaft waren nicht geplant und wurden auch nicht vollzogen.

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

Gesellschafterversammlung: 3 Mitglieder der Gemeindevertretung, davon
- Bürgermeister, Andreas Krüger
- 2 weitere Mitglieder, Herr Ralf Will und Herr Dirk Albrecht

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 2023

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-GmbH, Bentwisch, vom 02.01.2023.

Beschlüsse werden satzungsgemäß durch die Gesellschafterversammlung gefasst.

Geschäftsverlauf

Die Vermietung und Verwaltung des Gemeindehauses „Bürgerhus Bentwisch“ war auch 2023 eine tragende Säule des Unternehmens. Im Objekt gibt es 16 altersgerechte Wohnungen sowie 8 Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Alle Mietbereiche waren in 2023 ganzjährig vermietet. Der Betreiber des Bistros hat den Mietvertrag zum 31.12.2023 gekündigt. Es konnte dafür zeitnah ein neuer Betreiber gefunden werden.

In 2023 wurde das Kommunale Flächen- und Gebäudemanagement weiter ausgebaut. Zusätzlich wurde die Übernahme der Einwohnerinnen-/ Einwohnerarbeit für die Gemeinde Bentwisch übernommen. Dazu wurde der Dienstleistungsvertrag ergänzt und die Vergütung auf 368 T€ netto (2022 = 254 T€ netto) erhöht.

Die Verwaltung des ITC Innovations- und Trendcenters Bentwisch, des Technologie- und Existenzgründerzentrums der Gemeinde Bentwisch, wurde auch 2023 fortgeführt. Grundlage hierfür war der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Bentwisch GmbH und der ITC GmbH. Die Vergütung betrug, wie im Vorjahr, 198 T€ netto.

Weiterhin 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“.

Darüber hinaus hat die Bentwisch GmbH zum 01.01.2023 einen Vertrag zur Übernahme von Pflege- und Reinigungsarbeiten mit dem FSV Freizeitsportverein Bentwisch e.V. abgeschlossen.

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. Zusätzlich wurden 4 weitere Löschwasserzisternen eingebaut, die nun ebenfalls von der Bentwisch GmbH bewirtschaftet werden.

Die Projektsteuerung der Planung für die Erweiterung der Kindertagesstätte Bentwisch ist im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen worden. Hierfür wurden im Berichtsjahr Umsätze in Höhe von 40 T€ realisiert.

Wirtschaftslage

Ertragslage

In 2023 wurde ein Umsatz in Höhe von insgesamt ca. 1.158 T€ erzielt. Er hat sich somit gegenüber dem Vorjahr (1.578 T€) deutlich um 421 T€ verringert. Der Rückgang der Umsätze begründet sich mit dem Verkauf der restlichen Grundstücke in Volkenshagen (555 T€) in 2022 die damit vollständig abgeschlossen waren.

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. Dafür wurde in 2022 ein Darlehen bei der Ostseesparkasse Rostock in Höhe von 200 T€ aufgenommen.

Die Kosten haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt. Hauptpositionen waren die Abschreibungen in Höhe von 162 T€ (2022 = 152 T€) und die umlagefähigen Betriebskosten für das „Bürgerhus“ mit ca. 52 T€ (2022 = 44 T€). Diese haben sich wegen der steigenden Energiepreise deutlich erhöht. Auch die Kosten für die Unterhaltung der Sporthalle sind stark gestiegen. Besonders die Heizkosten sind hier zu nennen. Die Gaskosten haben sich von 12 T€ auf 40 T€ erhöht.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr auf 527 T€ (2022 = 389 T€) überdurchschnittlich angestiegen. Ursächlich hierfür war die Übernahme von vier Mitarbeitern (einer Teilzeitkraft und 3 Aushilfen) für den Bereich Seniorenbetreuung sowie die Einstellung eines weiteren Hausmeisters, der für die Pflege und Reinigung im „FSV Freizeitsportverein Bentwisch“, als auch als Hallenwart in der Sporthalle tätig ist.

Die Geschäftsbesorgungskosten für die Geschäftsführung der Bentwisch GmbH durch die UBB-GmbH betrugen 54 T€ und damit 6 T€ weniger als im Vorjahr.

Zinsen für die bei der Ostseesparkasse Rostock laufenden Kredite für das „Bürgerhus“, die Parkplatzerweiterung am „Bürgerhus“, drei Löschwasserzisternen sowie für 2 Photovoltaikanlagen wurden ergebniswirksam gebucht. Auch der Mietkaufvertrag für eine Straßenkehrsaugmaschine wurde planmäßig bedient. Die Zinsaufwendungen betrugen insgesamt 46 T€.

Der Jahresabschluss 2023 weist einen Gewinn in Höhe von 8.578,99 € aus.

Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem Vorjahreswert (23.577,90 €). Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass im Jahr 2022 noch Erlöse aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken in Höhe von 555 T€ generiert wurden.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Höhe von ca. 287 T€ getätigt. Hauptposition hierbei waren der Einbau von vier weiteren Löschwasserzisternen im Gemeindegebiet sowie die Installation von zwei Solaranlagen auf den Dächern der Häuser 1 und 3 des ITC Bentwisch.

Finanzlage

Das Grundstück in Bentwisch, Stralsunder Straße 34, auf dem das „Bürgerhus“ errichtet wurde, wurde von der Gemeinde Bentwisch bei der Unternehmensgründung im Juli 2013 mit einem Wert von 150 T€ als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht. Weitere 450 T€ wurden als Bareinlage eingebracht. Somit beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 600 T€.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Bentwisch als alleiniger Gesellschafter seit Unternehmensgründung freiwillige Zahlungen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von insgesamt 4,05 Mio. € in bar geleistet. Davon wurden 2,55 Mio. € zweckgebunden für das Projekt „Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes Hallershof“ eingezahlt.

Im Berichtsjahr wurden keine zusätzlichen Darlehensverträge abgeschlossen. Die beiden Darlehen für die Fahrzeuge sowie das Darlehen für den Holzhacker wurden im Jahresverlauf vollständig getilgt.

Die Mieteinnahmen aus dem „Bürgerhus“ deckten auch in 2023 vollumfänglich den Kapitaldienst für die beiden bei der OSPA Rostock valutierenden Baudarlehen. Für Zins und Tilgung dieser Baudarlehen wurden in 2023 insgesamt 162 T€ aufgewendet.

Für Zins und Tilgung des Darlehens für die Löschwasserzisternen wurden im Berichtszeitraum 11,2 T€ verwendet. Auch dieser Kapitaldienst wurde durch die Einnahmen vollständig gedeckt.

Die Errichtung der vier neuen Löschwasserzisternen erfolgte aus Eigenmitteln.

Insgesamt wird die Finanzlage der Gesellschaft als gut angesehen. Die Bentwisch GmbH war im Wirtschaftsjahr 2023 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Liquidität der Gesellschaft war gesichert.

Per 31.12.2023 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 2.884.424,64 €.

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 23.577,90 € übernommen. Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, den Jahresgewinn in Höhe von 8.578,99 € als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu verrechnen.

Per 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 5,041 Mio. €; die Bilanzsumme 7,426 Mio. €.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird per 31.12.2023 ein Betrag in Höhe von 2,155

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. Davon wurden drei Darlehen im Jahresverlauf vollständig getilgt. Das Darlehen für die Straßenkehrsaugmaschine weist per 31.12.2023 eine Restschuld von 73 T€ aus.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2023 planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 178.703,53 € 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 Gewinn ergibt sich aus der Tatsache, dass bereits Vorleistungen für die Projektentwicklung der Gewerbegebietserweiterung (B-Plan 20) und zur Nutzung von erneuerbaren Energien geleistet wurden, für die es noch keine Gegenfinanzierung gibt. Die Geschäftsleitung arbeitet daran, für diese Projekte Verträge mit der Gemeinde abzuschließen und entsprechende Fördermittel zu beantragen, wobei die Gemeinde Bentwisch der Fördermittelempfänger wäre.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, den Jahresgewinn in Höhe von 8.578,99 € auf das neue Jahr vorzutragen. Die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft bleibt damit relativ konstant. Das Eigenkapital beträgt zum 01.01.2024 insgesamt 5.041.197,18 €.

Nachtragsbericht

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

Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2024 weist gegenüber dem Plan 2023 eine Erhöhung der Umsatzerlöse auf 1.246 T € aus. Dies bedeutet eine Erhöhung um 134 T € gegenüber dem Vorjahreswert der Planung. Dabei wurden höhere Erlöse im Rahmen des Dienstleistungsvertrages, resultierend aus einem steigenden Lohnkostenanteil sowie der Übernahme weiterer Leistungen, von 370 T€ auf 427 T€, vorgesehen. Darüber hinaus wurden erstmalig Erlöse in Höhe von 84 T€ für die Planung des Gewerbegebietes B20 geplant.

Beim „Bürgerhus“ wird auch für 2024 von einer Vollvermietung ausgegangen.

Die Einnahmen aus Vermietung von Zisternen sollen sich auf 35 T€ erhöhen. Dazu sollen vier weitere Löschwasserzisternen in Betrieb genommen werden.

Das Entgelt für die Bewirtschaftung des ITC Bentwisch erhöht sich um 12 T€ auf insgesamt 210 T€.

Die Einnahmen aus der Vermietung von zwei Photovoltaikanlagen konnten im Jahr 2023 noch nicht in voller Höhe generiert werden. Ursächlich hierfür waren Probleme mit der Inbetriebnahme sowie sinkende Energiepreise. Der Planansatz 2024 wurde dem veränderten Energiepreisniveau angepasst. Die Finanzierungskosten können durch die Einnahmen sicher gedeckt werden.

Auch bei den Kostenpositionen gibt es gegenüber dem Wirtschaftsplan 2023 wesentliche Veränderungen.

Die Personalkosten sind mit 528 T€ ausgewiesen (2023 = 495 T€). Zum 1. August 2024 wurde ein zusätzlicher Gemeindearbeiter in Vollzeit eingestellt, der eine Aushilfskraft in Teilzeit ersetzt. Darüber hinaus wurden die Gehälter der Mitarbeiter leicht angehoben und damit dem regionalen Marktniveau weiter angenähert.

Der Wirtschaftsplan 2024 weist für die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 18 T€ aus.

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 „Börgerhus“ 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 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 Finanzausgleichsgesetzes MV auf die Finanzen der Gemeinde ausgelöst werden. Eine Streichung freiwilliger Leistungen der Gemeinde hätte auch Auswirkungen auf die Bentwisch GmbH.
5. wenn es für die bereits erbrachten Vorleistungen bezüglich der Planung der Gewerbegebietserweiterung (B-Plan 20) keine Gegenfinanzierung gibt. Mögliche Ursachen hierfür wären die Beendigung des Projekts durch die im Juli 2024 neu gewählte Gemeindevertretung oder der schleppende Weiterverkauf der entwickelten Flächen aufgrund eines Wirtschaftsabschwungs oder der Verschlechterung von Standortfaktoren.

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. Eine Zusage von 90 % Fördermitteln für die Erschließung liegt der Gemeinde bereits vor. Die Planung soll bereits 2024, die Erschließung im Jahr 2025 beginnen.

Die Bentwisch GmbH plant für das Jahr 2024 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 2024 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.

f) Kapitalzuführungen und -entnahmen für das Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Kapitalzuführungen bzw. -entnahmen durch die Gemeinde Bentwisch.

g) Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft der Gemeinde Bentwisch im

Geschäftsjahr 2023

Es erfolgten keine Gewinnausschüttungen. Der Jahresüberschuss wurde im Geschäftsjahr 2023 auf das Folgejahr übernommen.
Entnahmen aus der Gesellschaft waren nicht geplant und wurden auch nicht vollzogen.

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 2023 entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung

Beteiligungsbericht 2023 Bentwisch