

## **Protokoll**

### **der 34. Gesellschafterversammlung der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH vom 24. November 2022**

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 14:50 Uhr

Teilnehmer: Herr Huth      Bürgermeister Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gesellschaftervertreter und Aufsichtsratsvorsitzender  
Herr Janssen      Geschäftsführer Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH

Unter Berücksichtigung des § 15 des Gesellschaftervertrages der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH wird die Gesellschafterversammlung von der Geschäftsführung geleitet.

Herr Janssen, als Geschäftsführer der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH, begrüßt den anwesenden Teilnehmer. Er stellt fest, dass die Einladung gemäß Gesellschaftervertrag § 14 zugestellt wurde und die Gesellschafterversammlung beschlussfähig ist. Die laut Einladung vorgeschlagene Tagesordnung wurde beraten und bestätigt.

#### **Tagesordnung:**

1. Bestätigung des Jahresabschlusses 2021
2. Bestätigung des Instandhaltungsplanes 2023
3. Sonstiges

#### **zu TOP 1:**

Der Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers der GdW Revision AG zum Jahresabschluss 2021 der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH lag dem Gesellschaftervertreter vor. Die schriftliche Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2021 der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH wird als Anlage beigefügt.

Nach einer ausführlichen Beratung mit dem Gesellschaftervertreter wurde auf Empfehlung des Aufsichtsrates folgender Beschluss gefasst:

#### **Beschluss zum Jahresabschluss 2021**

1. Den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und den Lagebericht 2021 zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

3. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt **954.279,30 €**. An die Gesellschafterin, die Stadt Ribnitz-Damgarten, erfolgt eine Ausschüttung in Höhe von **600.000,00 €** und **354.279,30 €** sind in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.
4. Den Geschäftsführer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.
5. Der Aufsichtsrat bittet um Entlastung für seine Mitglieder für das Geschäftsjahr 2021

Herr Thomas Huth (Vorsitzender)  
 Herr Manfred Kasch (1. Stellvertreter)  
 Herr Michael Meister (2. Stellvertreter)  
 Frau Susann Wippermann  
 Herr Tino Leipold  
 Herr Jan Berg  
 Herr Rüdiger Trakies

Stimmergebnis:

Anwesende stimmberechtigte Mitglieder der Gesellschafterversammlung:	1
Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Herr Janssen stellt fest, dass der Beschluss einstimmig gefasst wurde.

### **zu TOP 2:**

Bau- und Instandsetzungsmaßnahme werden aus 2022 nachgeholt bzw. fortgesetzt:

#### Instandsetzung

WIE 1601	Rigaer Straße 1-4	Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung	350 TEuro
----------	-------------------	--------------------------------------	-----------

#### Modernisierung

WIE 1301	Moskauer Straße 8	Einbau Aufzug	1.200 TEuro
----------	-------------------	---------------	-------------

#### Investitionen in Neubauaktivitäten

WIE 6401	BV Mittelweg/Bahnhofstraße („Taun Eikboom“)	Neubau	4.725 TEuro
Projekt	Damgartener Chaussee	Planungsvorbereitung	250 TEuro

Die Gesellschafterversammlung beschließt den Plan der Modernisierungen und Instandsetzungen 2023 ff.

Stimmergebnis:

Anwesende stimmberechtigte Mitglieder der Gesellschafterversammlung:	1
Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Herr Janssen stellt fest, dass der Beschluss einstimmig gefasst wurde.

### **zu TOP 3: Sonstiges**

Mit Bezug auf die besprochene Investitionstätigkeit erläutert Herr Janssen, dass das Investitionsvolumen mit den vorgesehenen Maßnahmen deutlich steigt. Erfolgte die Finanzierung der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmlich aus dem Cashflow der operativen Tätigkeit, bedarf es zur Realisierung, insbesondere der Finanzierung der Investitionen ins Anlagevermögen (u.a. Neubau, Aufzüge), der Inanspruchnahme von Fremdmitteln. Beispielsweise wurden im Jahr 2022 für die Instandsetzung der Dach- und Fassadenarbeiten sowie die Erneuerung der Balkonanlage in der Rigaer Straße 1-4 Kreditmittel in Höhe von 800 TEuro aufgenommen.

Im Bereich der ungeplanten Instandhaltung – Instandsetzungen bei Schäden, Beseitigung von Mängeln, Herrichten von Leerwohnungen – ist ein steigender Finanzmittelbedarf, nicht zuletzt aufgrund des steigenden Inflationsgeschehens, zu verzeichnen. Wurden in den vergangenen Jahren Gelder für die ungeplante Instandhaltung in Höhe von 1.300 TEuro eingeplant, belaufen sich diese für den Planungszeitraum 2023 auf 1.750 TEuro.

Aufgrund der zu tätigen Investitionen und des Instandhaltungsbedarfes weist Herr Janssen darauf hin, dass eine Gewinnausschüttung in Höhe von 600 TEuro für das Planjahr 2023 eingeplant ist, dies am Ende der Wirtschaftsperiode aber zu Liquiditätsengpässen führen kann. Gesellschafterin und Gesellschaft verständigen sich, dass die Jahresplanung die gleichbleibende Höhe der Gewinnausschüttung (600 TEuro) vorsieht, diese im Rahmen der jeweiligen Jahresabschlüsse auf Leistbarkeit geprüft und im Aufsichtsrat beschlossen werden muss.

Aus Sicht der Gesellschaft ist für das Jahr 2022 zu erwähnen, dass das kommunale Wohnungsunternehmen rd. 40 Vermietungen an vor dem Krieg in der Ukraine flüchtenden Personen und Familien vorgenommen hat.

Im Jahr 2023 sind für das Unternehmen weiterhin die energiepolitischen Themen, einerseits die Preisentwicklung, andererseits die Versorgungssicherheit, zu beobachten und darauf entsprechend vorzubereiten bzw. zu reagieren.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze, im Wesentlichen der Mieterlöse, führt das Unternehmen im Zuge der Neuvermietungen weiterhin Mietanpassungen durch. Weiterhin werden regelmäßig die Miethöhen der Bestandsmieter auf Angemessenheit geprüft. Sukzessive werden angemessene Mieterhöhungen in den Wohnanlagen bei den Bestandsmietern gemäß § 558 BGB im Vergleichsmietenverfahren vorgenommen.

Die „Gebäudewirtschaft“ wurde am 28. Dezember 1993 als GmbH gegründet. Das Jahr 2023 soll daher genutzt werden, um mit verschiedenen Anlässen auf 30 Jahre „Gebäudewirtschaft“ aufmerksam zu machen.

Ribnitz-Damgarten, den 24. November 2022



Thomas Huth  
Bürgermeister  
der Stadt Ribnitz-Damgarten  
– Gesellschaftervertreter/Aufsichtsratsvorsitzender –



Christian Janssen  
Geschäftsführer  
Gebäudewirtschaft  
Ribnitz-Damgarten GmbH

Anlage

Protokollauszug der 17. Aufsichtsratssitzung vom 30.08.2022 zum Jahresabschluss 2021  
TOP 3 – Jahresabschluss 2021 – Präsentation und Bewilligung des Jahresabschlusses 2021

## **Anlage**

### **Protokollauszug der 17. Aufsichtsratssitzung vom 30.08.2022 zum Jahresabschluss 2021**

#### **zu TOP 3: Jahresabschluss 2021**

- 3.1. Präsentation des Jahresabschlusses 2021 – Frau Schult, GdW Revisions AG, online

Herr Huth begrüßt Frau Schult, GdW Revisions AG, und erteilt ihr das Wort zur Vorstellung des Jahresabschlusses 2021.

Mit Begrüßung der anwesenden Teilnehmer leitet Frau Schult Ihren Vortrag über Prüfung des Jahresabschlusses der GBW RDG GmbH ein.

Vorweggenommen bestätigt Frau Schult die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Erteilung des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes für den Jahresabschluss 2021. Mittels einer PowerPoint-Präsentation und gleichlautender Tischvorlage wird der Prüfungsauftrag und der Prüfungsumfang dargestellt sowie die Vorgänge und Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nebst den wesentlichen bilanzpolitischen Maßnahmen erläutert.

Die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH schließt das Wirtschaftsjahr 2021 mit einem Jahresergebnis von rd. Tsd. € 954, gegenüber Tsd. € 1.117 im Vorjahr, ab.

Das langfristige Anlagevermögen beträgt Tsd. € 25.051 (84,9 %). Im Jahr 2021 erfolgten Zuschreibungen auf das Anlagevermögen durch aktivierungsfähige Modernisierungs- und Planungsleistungen in Höhe von Tsd. € 1.180, diese entfallen im Wesentlichen auf die Planungs- und Bauvorbereitungsleistungen für die Bauvorhaben „Taun Eikboom“ im Mittelweg/Bahnhofstraße, Damgartener Chaussee „Ehemalige Kreisverwaltung“. Demgegenüber sind Abgänge (Tsd. € 27 Buchwerte) und Abschreibungen (Tsd. € 840) in Höhe von Tsd. € 867 vorgenommen worden.

Anhand von ausgewählten Kennziffern erläutert Frau Schult die geschäftliche Entwicklung und wirtschaftliche Lage der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH. Es wurde aufgezeigt, dass die Investitionstätigkeiten (einschließlich Instandhaltung; Tsd. € 1.685; Neubauvorhaben „Taun Eikboom“ Tsd. € 910 und Projektentwicklungskosten „Wohnquartier Damgartener Chaussee“ Tsd. € 202) ohne Neuverschuldung vorgenommen wurden. Die Durchschnittsmiete betrug laut Ausweis im Jahresabschlussbericht der GdW Revisions AG 4,49 Euro je m<sup>2</sup>/p.M. Wohnfläche. Die Leerstandsquote ist mit 4,1 % angegeben.

Frau Schult bekräftigt die angemessene Eigenkapitalausstattung und eine geordnete Finanzierung der Gesellschaft. Hierbei ist ein Anstieg der Eigenkapitalquote auf 48,6 % (0,6 % gegenüber dem Vorjahr; Empfehlung: EK-Quote > 30 %) zu verzeichnen. Die vorhandene Liquidität ist angemessen und beträgt zum Stichtag das 2,6-fache der monatlichen Nettokaltmiete (Empfehlung 2- bis 3-fache).

Nach Abschluss der Präsentation und Beantwortung der Fragen dankt Herr Huth Frau Schult für den Vortrag.

### 3.2. Bewilligung des Jahresabschlusses 2021

Herr Huth lässt über den Jahresabschluss 2021 abstimmen. Der Aufsichtsrat der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH beschließt:

1. Den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und den Lagebericht 2021 zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.
3. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt **954.279,30 €**. An die Gesellschafterin, die Stadt Ribnitz-Damgarten, erfolgt eine Ausschüttung in Höhe von **600.000,00 €** und **354.279,30 €** sind in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.
4. Den Geschäftsführer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.
5. Der Aufsichtsrat bittet um Entlastung für seine Mitglieder für das Geschäftsjahr 2021

Herr Thomas Huth (Vorsitzender)  
Herr Manfred Kasch (1. Stellvertreter)  
Herr Michael Meister (2. Stellvertreter)  
Frau Susann Wippermann  
Herr Tino Leipold  
Herr Jan Berg  
Herr Rüdiger Trakies

Stimmergebnis:

Anwesende stimmberechtigte AR-Mitglieder:	4
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Herr Huth stellt fest, dass der Beschluss einstimmig gefasst worden ist.



### **TOP 1 - Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Herr Huth eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass zu dieser Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Tagesordnung nebst Beschlussvorlagen allen Gesellschaftsvertretern rechtzeitig zugegangen ist. Herr Huth stellt die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung fest.

Herr Dr. Montebaur übergibt eine Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts für die E.DIS AG - dem Protokoll als Anlage beigefügt.

### **TOP 2 - Feststellung der Tagesordnung**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte in seiner 69. Sitzung vom selbigen Tag den Jahresabschluss 2021 nicht feststellen können. Die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hatte den vollständig unterschriebenen Jahresabschlussbericht nicht rechtzeitig vorgelegt. Des Weiteren hatte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ihr Angebot für die Jahresabschlussprüfung 2022 aus organisatorischen Gründen sowie schlechter Personalbesetzung in selbiger AR-Sitzung zurückgezogen.

Die Gesellschafterversammlung hat sich aufgrund dessen, auf den Wegfall der Tagesordnungspunkte 4 „Jahresabschluss 2021“ und 5 „Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022“ verständigt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat die Geschäftsführung gebeten im Nachgang beide Beschlüsse im Umlaufverfahren herbeizuführen.

Weitere Änderungen oder Einwände gab es nicht.

#### **Beschluss (einstimmig):**

*„Die Änderung der Tagesordnung werden bestätigt. Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 entfallen.“*

### **TOP 3 - Genehmigung des Protokolls der 33. Gesellschafterversammlung**

#### **Beschluss (einstimmig):**

*„Das Protokoll der 33. Gesellschafterversammlung wird genehmigt.“*

### **TOP 4 - Jahresabschluss 2021**

- entfällt, siehe TOP 2 -

**TOP 5 - Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Geschäftsjahres 2022**

- entfällt, siehe TOP 2 -

**TOP 6 - Verschiedenes**

- entfällt –

Herr Huth schließt die Sitzung um 12:55 Uhr.

Versammlungsleiter

Geschäftsführung und für das Protokoll

\_\_\_\_\_  
Huth

  
\_\_\_\_\_  
Pott

**Anlagen:**

Vertretungsvollmacht und Stimmrecht der E.DIS AG für Herrn Dr. Montebaur

**Niederschrift zum Umlaufbeschluss  
„Jahresabschlusses 2021“**

Gremium:                   Gesellschafterversammlung

Datum:                     im November 2022

---

Die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH hat im Umlaufverfahren den folgenden Beschluss gefasst:

**Beschluss (einstimmig):**

*Unter Verzicht auf die Einhaltung von Form und Frist aus Gesetz und Satzung fasst die Gesellschafterversammlung folgenden Beschluss:*

*„Die Gesellschafterversammlung beschließt auf Empfehlung des Aufsichtsrates*

- a) vom Bericht des Aufsichtsrates Kenntnis zu nehmen,*
- b) den Jahresabschluss 2021 festzustellen,*
- c) den Lagebericht zu genehmigen,*
- d) vom Jahresüberschuss in Höhe von 796.780,59 EUR anteilig 460.000,00 EUR am 07.12.2022 auszuschütten und 336.780,59 EUR als Gewinnvortrag einzustellen und*
- e) der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen, sowie*
- f) dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.“*

Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsführung und für das Protokoll

  
\_\_\_\_\_  
Huth

  
\_\_\_\_\_  
Pott

**Anlagen:**

Kopien der Stimmbotschaften