**Stadt Finsterwalde NL.**
**Schloßstraße 7/8**
**03238 Finsterwalde**

# Beschluss BV-2010-182 öffentlich

**Jahresabschluss 2009 der "Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH" - Abschlussfeststellung**

| | |
|---|---|
| Einreicher: Bürgermeister | 09.11.2010 |
| Amt / Aktenzeichen: Beteiligungsmanagement / 00/83 | Bearbeiter: Frau Reinke |

**Beratungsfolge**

| Datum der Sitzung | Gremium | Abstimmungsergebnis |
|---|---|---|
| 24.11.2010 | Stadtverordnetenversammlung | **Anw.: 22 Ja: 22 Nein: 0 Enth.: 0** |

**Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung empfiehlt dem Bürgermeister der Stadt Finsterwalde als Gesellschaftervertreter in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH, den testierten Jahresabschluss 2009 der Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH, mit einem Jahresüberschuss von EUR 206.424,35 festzustellen.

U w e S c h ü l e r

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

**Sachverhalt**

Gemäß § 13 Abs. 1 a wurde die Kompetenz zur Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH zugewiesen.
Der Aufsichtsrat hat die Feststellung des Jahresabschlusses 2009 gebilligt und in der Aufsichtsratssitzung am 20.10.2010 die Empfehlung mit AR BV 11/10/10-1 ausgesprochen. Gegenstand der Feststellung sind Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang.
Durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft wurde mit Datum vom 23.08.2010 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Im Bestätigungsvermerk werden keine Einwendungen des Prüfungsunternehmens auf Grund der Prüfung aufgeführt.
Die Prüfung des Jahresabschlusses umfasste auch die gem. § 53 HGrG normierte Beantwortung des Fragenkatalogs.

Auszüge aus dem „Prüfungsbericht Jahresabschluss zum 31.12.2009 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009“ der Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH:

**Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**

Der Lagebericht der Gesellschaft enthält folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft:

***a. Umsatz- und Ertragsentwicklung***
Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2009 verfügt die WGF über einen Immobilienbestand von 2.656 eigenen Wohneinheiten, 30 Gewerbeeinheiten und 289 Garagen und Pkw-Stellplätzen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für den gesamten Wohnungsbestand lag bei ca. 4,26 €/m² (Vj. 4,23 €/m²).
Der Wohnungsleerstand hat sich zum 31. Dezember 2009 auf 14,95 % (Vj. 12,08 %) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen im Zusammenhang dem bevorstehenden Abriss bzw. weiteren Leerzug des INSEK-Gebietes zu sehen.
Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 206 ab. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind mit T€ 9.645 auf Vorjahresniveau geblieben. Dem weiteren Absinken der Umsatzerlöse konnte durch teilweisen Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen entgegengewirkt werden.

***b. Investitionen und Finanzierung***
Die Investitionstätigkeit wurde durch umfassende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestimmt, u. a. Jägerstraße 2, Am langen Hacken 11, in der Moritzstraße 12, in der Saarland-straße 27 - 41, in der Genossenschaftsstraße 17 und Am langen Hacken 31 - 45.
Insgesamt wurden für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten T€ 2.003 aufgewendet. Daneben wurde im Geschäftsjahr das bebaute Grundstück Naundorfer Straße 2 - 4 für T€ 80 erworben.

Die Finanzierung der Gesellschaft war in 2009 durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gesichert.

***c. Personalbereich***
Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2009 waren einschließlich der Geschäftsführung 18 Mitarbeiter beschäftigt.

***d. Vermögens- und Finanzlage***
Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.569, im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Abschreibung auf das Anlagevermögen sowie Darlehensrückzahlungen.
Die Eigenkapitalquote konnte gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte auf 52,7 % verbessert werden. Die Vermögenslage ist zum 31. Dezember 2009 stabil.

Die Liquidität war aufgrund der guten Ausstattung mit flüssigen Mitteln während des Geschäftsjahres 2009 stets gesichert.

***e. Ertragslage***
Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 206 erzielt, wobei sich die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 354 gesunkenen Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen positiv auf das Ergebnis auswirkten.

***f. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung***
Die Geschäftsführerin sieht keine Risiken die sich auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken könnten. Den veränderten Ansprüchen an Wohnqualität und Wohnumfeld sowie der Nachfrage nach wohnnahen Dienstleistungen entsprechend, wird der Immobilienbestand der Gesellschaft aufgrund des erreichten Modernisierungsgrades auch künftig gefragt sein.
Die Vermietung ist besonders auf die Zielgruppen der wachsenden kleineren und jüngeren Haushalte als auch auf die Generationen 50+ sowie die Seniorenhaushalte zu richten. In Anbetracht der Prognosen der künftigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ist damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen erhöhen wird. Vor allem altersgerechter Wohnraum in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage mit Stellplatz, Terrasse oder Balkon und niedrigen Betriebs- und Energiekosten, stellt neben dem Angebot an Wohnungen für die jüngere Bevölkerungsgruppe einen Anreiz zur Wohnungsentscheidung bei der Gesellschaft dar.
Im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen sind eher geringe, realisierbare Mieterhöhungen zu erwarten. Durch gute Preis-Leistungsangebote ist der Wohnungsbestand weiter zu verbessern und zu vermarkten. Die Refinanzierung der anstehenden Kapitaldienste ist durch die langfristigen, dauerhaften Mieteinnahmen gesichert.

**Nachfolgend nehmen wir zu wesentlichen Aussagen der Geschäftsführung im Lagebericht Stellung:**

Die Ausführungen der Geschäftsführerin zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage sind zutreffend. Die Abnahme des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.506, denen Zugänge in Höhe von T€ 1.009 gegenüber stehen. Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 280 für Gebäude vorgenommen.

Die notwendigen Mittel zur Finanzierung der Investitionen und Darlehenstilgungen erfolgte aus vorhandenen liquiden Mitteln. Die Möglichkeit zur Umschuldung von Darlehen mit hohem Zinsniveau wurde in 2009 genutzt und soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden. Die Eigenkapitalquote ist geringfügig von 51,6 % auf 52,7 % gestiegen. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote als positiv einzuschätzen.
Die Umsatzerlöse bewegen sich mit T€ 9.752 auf Vorjahresniveau.
Hinsichtlich der Beurteilung der Risiken der künftigen Entwicklung ist die Einschätzung der Geschäftsführung als nachvollziehbar anzusehen.
Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.
Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet wäre.
Positive Maßnahmen wie der geplante Abriss im Zusammenhang mit dem im Stadtumbauplan definierten Rückbauvorhaben sowie ein Vermietungsmanagement haben das Eintreten eines strukturellen Leerstandes bisher begrenzt. Sollten sich diese Faktoren signifikant verschlechtern und sich negativ auf die Vermietungssituation auswirken, sind weitere außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand nicht auszuschließen. Dies würde zu einer Beeinträchtigung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft führen.
Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Lagebericht ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

zutreffend darstellt.

**Gesamtaussage des Jahresabschlusses:**
Zu den wesentlichen Vermögenspositionen der Gesellschaft gehört insbesondere das Anlagevermögen. Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgen linear unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Nutzungsdauern.
Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von Wohnbauten beträgt 50 Jahre, für ausschließlich gewerblich genutzte Objekte 25 Jahre und für Außenanlagen 25 bzw. 10 Jahre. Es wurde eine Bewertung des Immobilienbestandes nach dem Ertragswertverfahren gemäß IDW RS WFA 1 vom 24. April 2002 durchgeführt. Bei der Auswahl der Prämissen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins wurde von einer weiterhin günstigen Entwicklung ausgegangen. Positive Umfeldfaktoren, der Abriss von Wohnungen und aktives Management haben bisher das Eintreten des strukturellen Leerstandes begrenzt. Die Nutzungsdauer der Wohngebäude wurde mit 50 Jahren angenommen.
Der Liegenschaftszins wurde mit 4,5 % angesetzt.
Die Bewertung der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten nach dem Ertragswertverfahren ergab einen Abwertungsbedarf in Höhe von T€ 280.
Für die im Geschäftsjahr 2000 erhaltene Investitionszulage wurde ein Sonderposten gebildet, der über einen Zeitraum von 10 Jahren und somit jährlich von T€ 73 aufgelöst wird.
Die Schätzungen bei der Bewertung der Rückstellungen beruhen auf Erfahrungswerten der vorangegangenen Jahre sowie auf der Prognose künftiger Risiken und Entwicklungen.
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

**Feststellungen gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**
Bei unserer Prüfung haben wir gemäß § 15 Nr. 6 des Gesellschaftsvertrages die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
Die erforderlichen Feststellungen haben wir in einem gesonderten Bericht dargestellt.
Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

In der Anlage sind in Tabellenform/Datenblatt Aussagen zur Strukturbilanz, Finanz- und Ertragslage dargestellt.

**Anlagen**

Anlage 1 – Tabelle zur Strukturbilanz
Anlage 2 – Tabelle zur Finanzlage
Anlage 3 – Tabelle zur Ertragslage
Anlage 4 – AR BV 11/10/10-1