

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2012-037

öffentlich

Jahresabschluss 2010 der "Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH" - Abschlussfeststellung

Einreicher: Bürgermeister	23.01.2012
Amt / Aktenzeichen: Beteiligungsmanagement/Recht / 00/83	Bearbeiter: Frau Simler

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
22.02.2012	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung empfiehlt dem Bürgermeister der Stadt Finsterwalde als Vertreter der Stadt Finsterwalde in der Gesellschafterversammlung der „Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH“, den testierten Jahresabschluss 2010 der „Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH“, mit einem Jahresüberschuss von EUR 291.852,78 € festzustellen.

Sachverhalt

Gemäß § 13 Abs. 1 a des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH ist die Gesellschafterversammlung für die Feststellung des Jahresabschlusses zuständig.
Der Aufsichtsrat hat die Feststellung des Jahresabschlusses 2010 gebilligt und in der Aufsichtsratssitzung am 29.11.2011 einstimmig seine Empfehlung an den Gesellschafter ausgesprochen.

Gegenstand der Feststellung sind Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang.

Durch die „Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft“ wurde mit Datum vom 15.11.2011 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Im Bestätigungsvermerk werden keine Einwendungen des Prüfungsunternehmens auf Grund der Prüfung aufgeführt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses umfasste auch die Vorgaben des § 53 HGrG.

Wie bereits in der SVV am 27.09.2011 und am 23.11.2011 informiert, wurde die Prüfung des Jahresabschlusses um einen Sonderprüfauftrag erweitert. Gegenstand der Erweiterung war neben der Prüfung der Einhaltung der Vergabevorschriften die Prüfung, inwiefern die aktienrechtlichen Vorschriften bei der Vergabe von Leistungen der Gesellschaft an Aufsichtsratsmitglieder Berücksichtigung fanden. Die abgerechneten Leistungen wurden dabei auf ihre Angemessenheit untersucht. Darüber hinaus wurde die Einhaltung interner Vorschriften überprüft.

Auf der Grundlage der Feststellungen des Abschlussprüfers im Hinblick auf die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen konnte der Aufsichtsrat die bestehenden Verträge zwischen dem Aufsichtsratsmitglied und der Gesellschaft am 14.11.2011 nachträglich genehmigen. Unabhängig von der nachträglichen Genehmigung bleiben Verstöße gegen die Bestimmungen des Vergaberechts und der Vergabeordnung der

Wohnungsgesellschaft bestehen. Diese Feststellungen finden ihren Niederschlag in den Feststellungen im Prüfbericht des Abschlussprüfers und sind vom Unternehmen zukünftig zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Die Lagebeurteilung der Geschäftsführung wird durch das Wirtschaftsprüfungsunternehmen dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend festgestellt.

Beurteilung der Lage der „Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH“:

1. Umsatz- und Ertragsentwicklung

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2010 verfügt die WGF über einen Immobilienbestand von 2.592 eigenen Wohneinheiten, 29 Gewerbeeinheiten und 291 Garagen und PKW-Stellplätzen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für den gesamten Wohnungsbestand lag bei ca. 4,38 €/m² (Vj. 4,31 €/m²).

Der Wohnungsleerstand hat sich zum 31. Dezember 2010 auf 12,77 % (Vj. 14,95 %) verringert. Die Verminderung des Wohnungsleerstandes ist im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Abriss von Wohnungsgebäuden im INSEK-Gebiet zu sehen.

Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um T€ 133 gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind mit T€ 9.725 um T€ 80 über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung konnte durch teilweise Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen erreicht werden.

Weiterhin wurden Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken von T€ 44 erzielt.

2. Investitionen und Finanzierung

Die Investitionstätigkeit wurde durch umfassende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestimmt, u. a. Saarlandstraße 27 – 41 (T€ 281), Jägerstraße 2 (T€ 200), in der Holsteiner Straße 1 – 5 (T€ 144), in der Hainstraße 15 a/b (T€ 93) und in der Naundorfer Straße 4 (T€ 85). Insgesamt wurden für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten T€ 1.024 aufgewendet.

Die Finanzierung der Gesellschaft war in 2010 durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Auszahlung von Darlehen gesichert. Die Aufwendungsdarlehen für Neubauten wurden in Höhe von T€ 43 ausgezahlt. Darüber hinaus erfolgte mit T€ 262 die Restauszahlung eines in 2009 prolongierten Darlehens.

3. Personalbereich

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2010 waren einschließlich der Geschäftsführung 18 Mitarbeiter (Vj. 18 Mitarbeiter) sowie zwei Auszubildende beschäftigt. Die Gehälter wurden im Geschäftsjahr 2010 entsprechend dem Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft um 1,0 % erhöht.

4. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.169, im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Abschreibung auf das Anlagevermögen sowie Darlehensrückzahlungen.

Die Eigenkapitalquote konnte gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte auf 53,9 % verbessert werden. Die Vermögenslage ist zum 31. Dezember 2010 stabil.

Die Liquidität war aufgrund der guten Ausstattung mit flüssigen Mitteln während des Geschäftsjahres 2010 stets gesichert.

5. Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 292 erzielt. Die Betriebsleistung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 443 verbessert, wobei sich die um T€ 80 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die erzielten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken über T€ 96 positiv auf das Ergebnis auswirkten.

6. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

7. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

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 Zunahme von Ein-Personen bzw. Kleinhaushalten lassen derzeit noch keinen drastischen Anstieg des Leerstandes zu.

In Anbetracht der Prognosen der künftigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ist damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen erhöhen wird. Um den Bestand der Wohnungsgesellschaft gut am Markt positionieren und eine vorausschauende und nachhaltige Bestandsentwicklung gewährleisten zu können, wird zurzeit ein Unternehmenskonzept für die nächsten 10 Jahre erarbeitet. Auch alternative Wohnlösungen für heranwachsende Bevölkerungsgruppen werden mit dem Angebot von Wohngemeinschaften beachtet.

Die Mieten der Wohnungsgesellschaft entsprechen den ortsüblichen Vergleichsmieten. Moderate Mietanpassungen sind durchaus realisierbar.

Die Refinanzierung der anstehenden Kapitaldienste ist durch die langfristigen, dauerhaften Mieteinnahmen gesichert.

Zusammenfassende Beurteilung der Geschäftsführung zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögenslage ist als stabil einzuschätzen.

Die Verminderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.605, denen Zugänge in Höhe von T€ 838 gegenüber stehen. Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 243 für Gebäude vorgenommen.

Die Finanzierung der Investitionen und Darlehenstilgungen erfolgte vor allem aus vorhandenen liquiden Mitteln. Die Möglichkeit zur Umschuldung von Darlehen mit hohem Zinsniveau wurde in 2010 genutzt und soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden. Die Eigenkapitalquote ist geringfügig von 52,7 % auf 53,9 % gestiegen. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote als positiv einzuschätzen.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung geschuldet. Positiv auf das Jahresergebnis wirkten sich ebenfalls die geringeren Zinsaufwendungen für Darlehen aus.

Hinsichtlich der Beurteilung der Risiken der künftigen Entwicklung ist die Einschätzung der Geschäftsführung als nachvollziehbar anzusehen.

Positive Maßnahmen, wie der bereits realisierte und 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.

Anlagen

Bilanz

GuV