Stadt Finsterwalde NL.
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Beschlussvorlage BV-2012-199 öffentlich

Jahresabschluss 2011 der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH - Abschlussfeststellung

Einreicher: Bürgermeister	09.11.2012
Amt / Aktenzeichen: Beteiligungsmanagement/Recht / 00/83	Bearbeiter: Frau Simler

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
28.11.2012	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 2011 der „Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH“, mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 61.069,54 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 2011 gebilligt und in der Aufsichtsratssitzung am 07.11.2012 seine Empfehlung an den Gesellschafter ausgesprochen.

Gegenstand der Prüfung waren die Buchführung, die Jahresbilanz sowie der Geschäftsbericht der Geschäftsführung.

Durch die „Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft“ wurde mit Datum vom 17.08.2012 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.

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

Folgende Kernaussagen können getätigt werden:

<u>Umsatz- und Ertragsentwicklung</u>

Am Schlussstichtag zum 31. Dezember 2011 verfügt die WGF über einen Immobilienbestand von 2.546 eigenen Wohneinheiten, 29 Gewerbeeinheiten und 299 Garagen und Pkw-Stellplätzen.
Die durchschnittliche Nettokaltmiete für den gesamten Wohnungsbestand lag bei ca. 4,36 €/m² (Vj. 4,38 €/m²).

Der Wohnungsleerstand hat sich zum 31. Dezember 2011 auf 10,53 % (Vj. 12,77 %) verringert. Die Verminderung des Wohnungsleerstandes ist im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Abriss von Wohnungsgebäuden im INSEK-Gebiet, dem Verkauf eines Objektes sowie dem Vermietungsmanagement zu sehen.

Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um T€ 198 gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit T€ 9.995 um T€ 270 über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung konnte durch teilweise Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen erreicht werden. Darüber hinaus sind die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen.

Investitionen und Finanzierung

Die Investitionstätigkeit wurde durch umfassende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestimmt, u. a. Naundorfer Straße 3 – 4 (T€ 772), Holsteiner Straße 7 - 13 (T€ 196), Saarlandstraße 27 – 41 (T€ 146) und in der Hainstraße 15 a/b (T€ 36). Insgesamt wurden für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten T€ 1.900 aufgewendet.

Die Finanzierung der Gesellschaft war in 2011 durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Auszahlung von Darlehen gesichert. Die Aufwendungsdarlehen für Neubauten wurden in Höhe von T€ 36 ausgezahlt. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung der ersten Darlehensrate mit T€ 157 für das Sanierungsobjekt Naundorfer Straße 3 - 4.

Personalbereich

Zum Abschlussstichtag am 31. Dezember 2011 waren einschließlich der Geschäftsführung 18 Mitarbeiter (Vj. 18 Mitarbeiter) sowie zwei Auszubildende beschäftigt. Die Gehälter wurden im Geschäftsjahr 2011 entsprechend dem Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft um 3 % erhöht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Strukturbilanz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.675, im Wesentlichen aufgrund von Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie Darlehensrückzahlungen.

Die Eigenkapitalquote konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 54,8 verbessert werden. Die Vermögenslage ist zum 31. Dezember 2011 stabil.

Die Liquidität war aufgrund der guten Ausstattung mit flüssigen Mitteln während des Geschäftsjahres 2011 gesichert.

Ertragslage

Im Berichtsjahr ist ein Jahresfehlbetrag von T€ 61 entstanden. Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 768 verschlechtert. Ursache sind die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Wohnungsmarkt wird aufgrund der demographischen Entwicklung auch in den kommenden Jahren schwierig bleiben. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Verschlechterung von wichtigen städtebaulichen Zukunftsfragen wie beispielsweise Einschnitten bei der Städtebauförderung.

Um den Bestand der Wohnungsgesellschaft gut am Markt positionieren und eine vorausschauende und nachhaltige Bestandsentwicklung gewährleisten zu können, wird zurzeit ein Unternehmenskonzept auf Grundlage der HABIT-Studie vom 26. Oktober 2011 erstellt.

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

Die Vermögenslage ist als stabil einzuschätzen.

Die Verminderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.365, denen Investitionen in Höhe von T€ 1.203 gegenüber stehen. Weiterhin wurde eine Zuschreibung in Höhe von T€ 457 auf das Gebäude W.-Liebknecht-Str. 16 a – d vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden auf Gebäude des Anlagevermögens aufgrund dauerhaft fehlender Ertragskraft in Höhe von T€ 330 vorgenommen. Als Bewertungsgrundlage hierfür dienten die Ertragswerte, die bei Ansatz der erzielbaren Mieten unter den Buchwerten lagen.

Die notwendigen Mittel zur Finanzierung der Investitionen und Darlehenstilgungen erfolgte vor allem aus vorhandenen liquiden Mitteln sowie der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Möglichkeit zur Umschuldung von Darlehen mit hohem Zinsniveau wurde in 2011 genutzt und soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden. Die Eigenkapitalquote ist geringfügig von 53,9 auf 54,8 % gestiegen. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote als positiv einzuschätzen.

Die Verschlechterung des Jahresergebnisses ist im Wesentlichen den im Vergleich zum Vorjahr um T€ 924 gestiegenen Aufwendungen aus der Instandhaltung geschuldet.

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.

Mithin fanden die Ausführungen zur Einhaltung der aktienrechtlichen Vorschriften, die anlässlich des Sonderprüfauftrages im Rahmen des Jahresabschlusses 2010 getätigt wurden, auch in 2011 ihren Niederschlag.

Anlagen
Bilanz
GuV