

## Beteiligungsbericht 2018 der Stadt Osterwieck\*

Der vorliegende Beteiligungsbericht gibt einen Überblick über die städtischen Beteiligungen der Stadt Osterwieck. Gem. § 130 Abs. 2 Kommunalverfassungsgesetz LSA (KVG LSA) hat die Kommune der Vertretung einen Bericht über die unmittelbare und mittelbare Beteiligung an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen Rechts vorzulegen, an denen die Gemeinde mit mindestens 5 v.H. beteiligt ist. Es bestehen Beteiligungen an der KOWISA, die jedoch unter 5% liegen und an der Wohnungsgesellschaft Osterwieck. Hier ist die Stadt 100%iger Anteilsnehmer.

Durch diesen Bericht werden neben der Politik und der Verwaltung auch die städtischen Vertreter in den Gremien über die Beteiligungen der Stadt informiert. Gem. § 130 Abs. 3 KVG hat die Kommune die Einwohner in geeigneter Form über den Beteiligungsbericht zu unterrichten. Die Unterrichtung erfolgt durch die Aushangkästen der Stadt Osterwieck.

### Übersicht über die Beteiligungen

- Wohnungsgesellschaft Osterwieck mbH

#### Wohnungsgesellschaft Osterwieck mbH (WG)

Als Quelle für diesen Bericht wurde der Prüfbericht des Jahresabschlusses 2018 der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH aus Alfeld vom 30.09.2019, dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt am 19.11.2019.

Eigenbetrieb	Gründungs- jahr	Stammkapital per 31.12.2018 Tsd.Euro	Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2018	Bilanzsumme 31.12.2017   31.12.2018		Umsatzerlöse lt. GuV 2017   lt. GuV 2018		Anlagevermögen 31.12.2017   31.12.2018	
				Tsd.Euro		Tsd.Euro		Tsd.Euro	
Wohnungsge- sellschaft	1991	25.600	5 (1TZ)	11.079	10.755	1.528	1.587	10.235	9.865

#### Struktur der Gesellschaft

Für das Unternehmen waren neben dem Geschäftsführer 6 Mitarbeiter tätig, davon eine Teilzeitbeschäftigte und eine geringfügig Beschäftigte.

- Geschäftsführung
- Betreuung
- Hausbewirtschaftung

Die Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und der Geschäftsführer.

#### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist, gem. Gesellschaftervertrag vom 18.12.1991, die Errichtung, der Erwerb sowie die Verwaltung und Veräußerung von Mietwohnungen im Einzugsgebiet Osterwieck. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der genannte Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

Das gesamte Stammkapital von 50.000 DM wurde als Stammeinlage von der Stadt Osterwieck übernommen. Aufgrund der Umstellung auf den Euro erfolgte in 2002 eine Anpassung auf 25.600 €. Die Stadt Osterwieck ist alleinige Gesellschafterin.

Der Wohnungsbestand zum 31.12.2018 betrug 330 Wohneinheiten, 17 Gewerbeeinheiten mit 1.707 m<sup>2</sup>, 5 Garagen und 62 Stellplätze, sowie 23 Garagenflächen mit fremder Bebauung. Für die Stadt Osterwieck, Gemeinden und privaten Eigentümer wurden 401 Verwaltungseinheiten und 28 Eigentumseinheiten für Dritte bewirtschaftet. Zum Verwaltungsbestand für Dritte gehören weiterhin 13 Carports, 49 Garagen, 2 Fahrradgaragen und 75 Stellplätze. Die Liegenschaften befinden sich in der Einheitsgemeinde und in Wasserleben.

### Beteiligungen

Die Wohnungsgesellschaft verfügt über keine Beteiligungen.

### Stand der Erfüllung des öffentlichen Zweckes

Die Erfüllung des öffentlichen Zweckes gem. §128 KVG LSA besteht in der Errichtung, den Erwerb sowie die Verwaltung und Veräußerung von Mietwohnungen im Einzugsgebiet Osterwieck. Des Weiteren wurde ihr die Verwaltung der städtischen Wohnungen übertragen. Ziel ist es, den Bürgern eine Vielfalt kommunaler Wohnobjekte anzubieten und die Einheitsgemeinde als Wohnort attraktiv zu gestalten.

### Geschäftsverlauf und Lagebericht 2018

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Abbau von Instandhaltungsstau bei diesen Objekten prägten neben der Verwaltung der eigenen Objekte den Geschäftsverlauf des Jahres 2018.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes wurden im 184.000 € investiert. Diese erfolgten über Eigenmittel. Für die marktfähige Neuvermietung von 5 Wohnungen in der Florian – Geyer – Str. 9 wurden finanzielle Mittel von 113.000 € eingesetzt. Zur schrittweisen Aufwertung der Hauseingänge wurde in die Sanierung zweier Treppenhäuser in der Mauerstraße 13 und der Florian – Geyer – Str. 9 begonnen. Die Kosten lagen bei 10.000 €. Im Zuge des städtischen Ausbaus der Wallstraße wurde im Objekt Kapellenstraße 26 ein Neuanschluss an das Kanalnetz realisiert und die bisherige Hebeanlage deinstalliert. Die Kosten beliefen sich auf 5.000 €. Im Wohnhaus Sonnenklee 14/15 wurde für 4.700€ ein Heizkessel erneuert.

Infolge von Neuschaffung von Wohnraum innerhalb des Sanierungsgebietes der Stadt Osterwieck bleibt der Trend zum Wohnen in der Altstadt erhalten. Das Interesse an preiswertem Wohnraum ist nach wie vor vorhanden. Bedingt durch ansteigende Sanierungskosten und das vorhandene Investitionsbudget kann diese Nachfrage nicht umfänglich bedient werden. Die Vermietungssituation ist unverändert durch die Strukturprobleme und dem Bevölkerungsrückgang geprägt. Eine Anpassung der Kaltmieten und somit die Verbesserung der Investitionsbasis ist auf Grund des örtlichen Mietpreisniveaus nur in geringem Umfang möglich. Auf Basis der angemessenen Unterhaltungskosten sind vollsanierte Wohnungen für Teile der Bevölkerung dabei immer seltener realisierbar.

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (10,6%) um 1,1 % auf 14 %. Es wurden 39 Wohnungen (Vorjahr: 38) gekündigt und 35 neu vermietet (Vorjahr: 36). Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 waren auch in 2018 neben dem Geschäftsführer 6 Arbeitnehmer beschäftigt, davon eine Arbeitnehmerin in Teilzeit und eine in geringfügiger Beschäftigung.

## Angaben zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr 2017 hat sich die Bilanzsumme um 325.000 € auf 10.755.000 € verringert. Die Ertragslage weist einen Jahresüberschuss von 13.000 € aus. Gegenüber 2017 ergibt sich eine Verminderung von 1.000 €.

In den Anlagen 1 bis 3 sind die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Zahlen dargestellt.

## Kapitalzuführung und Kapitalentnahmen durch die Gemeinde

Für die von der Wohnungsgesellschaft verwalteten Objekte der Stadt Osterwieck erhält die Wohnungsgesellschaft, gem. Kostenanpassung vom 16.03.2018 seit 01.07.2018 ein Entgelt von 21,50 € je Verwaltungseinheit. Dieses Entgelt wird von dem extra eingerichteten Mietkonto einbehalten. Weitere Mietüberschüsse müssen bei Bedarf von der Stadt abgefordert werden. Sämtliche über die normalen Betriebskosten hinaus gehenden Kosten für Reparaturen müssen ab einen Betrag von 1.000 € mit der Stadt abgestimmt werden. Aufgrund von Investitionen und Modernisierungen in kommunale Objekte (z.B. Hortclub) wurden für 2018 keine Mietüberschüsse an die Stadt ausgezahlt.

## Investitionen 2018

Das Investitionsvolumen betrug 9.000 € (Vorjahr: 37.000). Für laufende Instandhaltung und Modernisierung wurden 240.000 € (Vorjahr: 191.000 €) im Investitionsplan veranschlagt.

## Investitionsvorhaben 2019

Für 2019 beabsichtigte die Wohnungsgesellschaft Investitionen für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 755.000 € durchzuführen. Für laufende Instandhaltungen wurden 225.000 € veranschlagt. Die Finanzierung soll mit einem Darlehen von 600.000 € und im Übrigen aus eigenen Mittel erfolgen.

## Gesamtbezüge der Organe

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen 2018 insgesamt 2650,00 €. Im Vorjahr waren es 2.812,50 €.

Der Aufsichtsrat besteht seit 01.10.2015 aus 4 Vertretern des Stadtrates und 4 Stellvertretern und der Bürgermeisterin der Einheitsgemeinde. Der Aufsichtsrat wird über die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert und macht von seinem Mitwirkungsrecht in bestimmten Dingen Gebrauch. Die Geschäftsführung berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

	31.12.2016			31.12.2017			31.12.2018		
	gesamt Tsd EUR	%	kurzfristig Tsd. EUR	gesamt Tsd EUR	%	kurzfristig Tsd. EUR	gesamt Tsd EUR	%	kurzfristig Tsd. EUR
<b>Vermögen</b>									
<u>Anlagevermögen</u>									
Immaterielle									
Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	4	0	0
Sachanlagen	10.619	93,7	0	10.235	92,4	0	9.861	91,5	0
Finanzanlagen	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Zwischensumme	10.620	93,7	0	10.236	92,4	0	9.866	91,5	0
<u>Umlaufvermögen</u>									
zum Verkauf bestimmte Grdst. u.a. Vorräte	434	3,8	434	452	4,1	452	490	4,6	490
Forderungen u. Sonst. Verm.	34	0,3	34	15	0,1	15	23	0,2	23
liquide Mittel	245	2,2	223	377	3,4	350	376	3,5	346
Zwischensumme	713	6,3	691	844	7,6	817	889	8,3	859
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11.333</b>	<b>100</b>	<b>691</b>	<b>11.080</b>	<b>100</b>	<b>817</b>	<b>10.755</b>	<b>99,8</b>	<b>859</b>
<u>Eigenkapital</u>									
gezeichnetes Kapital	26	0,2	0	26	0,2	0	26	0,2	0
Kapitalrücklage	101	0,9	0	126	1,1	0	126	1,2	0
Sonderrücklage	4734	41,7	0	4734	42,7	0	4734	44	0
andere Gewinnrücklage	926	8,2	0	938	8,5	0	952	8,9	0
Sonderposten f. InvestZuschuss	108	1	0	106	1	0	104	1	0
Jahresüberschuss	12	0,1	0	14	0,1	0	13	0,1	0
	5.907	52,1	0	5.944	53,6	0	5.955	55,4	0
<u>Fremdmittel</u>									
Rückstellungen	34	0,3	34	31	0,3	31	27	0,2	27
erhaltene Anzahlungen	421	3,7	421	421	3,8	421	438	4,1	438
Verbindlichkeiten	4.965	43,8	362	4.678	42,2	396	4.327	40,2	354
	5.420	47,8	817	5.130	46,3	848	4.792	44,5	819
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,1	6	6	0,1	6	8	0,1	8
<b>Kapital</b>	<b>11.333</b>	<b>100</b>	<b>823</b>	<b>11.080</b>	<b>100</b>	<b>854</b>	<b>10.755</b>	<b>100</b>	<b>827</b>

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€		T€		T€
<b>Finanzmittelbestand</b>					
liquide Mittel		346		350	-4
<b>zuzüglich</b>					
kurzfristige Forderungen und sonst. Vermögens- gegenstände/aktive RAP	23		15		
<b>abzüglich</b>					
kurzfristig fällige Finan- zierungsmittel/passive RAP (ohne erh. Anzahlungen)	-85	-62	-128	-113	51
<b>=Liquidität I. Grades (Nettogeldvermögen)</b>		<b>284</b>		<b>237</b>	<b>47</b>
unfertige Leistungen und andere Vorräte	490		452		
erhaltene Anzahlungen	-438	52	-421	31	21
<b>= Liquidität II.Grades unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen</b>		<b>336</b>		<b>268</b>	<b>68</b>

	2016		2017		2018	
	Tsd.Eur	%	Tsd.Eur	%	Tsd.Eur	%
Umsatzerlöse	1.546	100,2	1.528	98,4	1.543	97,2
Bestandsveränderungen and.akt. Eigenleistungen	-15	-1	16	1	35	2,2
sonst. betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Betriebsleistung	12	0,8	9	0,6	9	0,6
	1.543	100	1.553	100	1.587	100
Aufwendungen f.bezogene Lieferungen und Leistungen	696	45,1	695	44,8	671	42,3
Zinsen u.ä. Aufwendungen	172	11,1	153	9,9	124	7,8
Personalaufwendungen	197	12,8	176	11,3	259	16,3
Abschreibungen	213	13,8	211	13,6	208	13,1
Erfolgsunabhängige Steuern	30	1,9	30	1,9	30	1,9
andere Sachaufwendungen	80	5,2	78	5	93	5,9
Betriebsaufwand	1.388	89,9	1.343	86,5	1.385	87,3
Betriebsergebnis	155	10,1	210	13,5	202	12,7
Neutrale Erträge	3	0,2	6	0,4	26	1,6
Neutrale Aufwendungen	147	9,6	202	13	215	13,5
Neutrales Ergebnis	-144	-9	-196	-12,6	-189	-11,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11</b>	<b>0,8</b>	<b>14</b>	<b>0,8</b>	<b>13</b>	<b>0,8</b>