

Beteiligungsbericht 2020 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 2019 der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH aus Alfeld herangezogen, welcher der Aufsichtsrat am 15.10.2020 bestätigt hat.

Eigenbetrieb	Gründungs- jahr	Stammkapital per 31.12.2019 Tsd.Euro	Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2020	Bilanzsumme 31.12.2019 31.12.2020		Umsatzerlöse lt. GuV 2019 lt. GuV 2020		Anlagevermögen 31.12.2019 31.12.2020	
				Tsd.Euro		Tsd.Euro		Tsd.Euro	
Wohnungsge- sellschaft	1991	25.600	6 (1TZ+1 geringf.)	11.107	10.803	1.558	1.579	10.084	9.965

Struktur der Gesellschaft

Für das Unternehmen waren neben dem Geschäftsführer 5 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 31.12.2019 betrug 310 Wohneinheiten, 18 Gewerbeeinheiten mit 1.707 m², 98 Garagen und Stellplätze. Für die Stadt Osterwieck, Gemeinden und privaten Eigentümer wurden 381 Verwaltungseinheiten und 28 Eigentumswohnungen für Dritte und 129 Garagen und Stellplätze verwaltet.

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 2020

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Abbau von Instandhaltungsstau bei diesen Objekten prägten neben der Verwaltung der eigenen Objekte den Geschäftsverlauf des Jahres 2020.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes 483.000 € investiert. Es wurden Dächer erneuert, Fassaden und Treppenaufgänge malermäßig instand gesetzt sowie mehrere Maßnahmen in der Mauerstraße 13 und 14 begonnen und 2020 fortgesetzt. Die Instandhaltungskosten dafür betrugen 373.000 €.

Es wurden ertragswirksame Sanierungen und Modernisierungen von Einzelwohnungen und Treppenhäusern durchgeführt.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex Rosmarinstraße 7-10, die „Tanne“, wurde 2017 erworben und wird nun aufwendig saniert. In 2020 wurden 212.000 € hier investiert. Für die Bebauung des Grundstücks vor dem Kappelentor 3 wurden Planungskosten von 13.000 € aktiviert. Für das Bauvorhaben „Tanne“ wurde ein Darlehen von 850.000 € aufgenommen.

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 verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr (12,5%) leicht auf 11,6 %. Auf eine Sollmieterhöhung wurde wie in Vorjahren verzichtet. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie bei Neuvermietung wirkten sich im Geschäftsjahr 2020 positiv auf die erzielten Mieten aus. Der durchschnittliche Mietpreis für Wohn- und Gewerbeeinheiten ist im Vergleich zum Vorjahr von 4,64 € auf 4,74 € je m² gestiegen.

In 2020 waren 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 2019 (11.107.000 €) hat sich die Bilanzsumme um 304.000 € auf 10.803.000 € verringert. Die Ertragslage weist einen Jahresüberschuss von 93.000 € aus. Gegenüber 2019 (22.000 €) ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von 71.000 €.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Darlehen bei der Harzer Volksbank vollständig getilgt. Zwei weitere Darlehen bei dieser Bank wurden prolongiert (Laufzeit verlängert). Für das Projekt Tanne wurde eine Zwischenfinanzierung über 850.000 € abgeschlossen. Die Mietrückstände lagen bei 7.800 € und damit geringfügig über dem Vorjahr (7.000 €)

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. Der Mietüberschuss wird mit den Verwaltungsaufwendungen verrechnet.

Investitionen 2020

Schwerpunkt im Wirtschaftsjahr 2020 war die Fertigstellung der Mauerstraße 13 und 14. Die Dächer, Dämmung, Fassaden, Treppenhäuser und Außenanlagen wurden saniert. Im Kälberbachsweg 11 und 12 wurden die Hauptwasserleitungen erneuert, ebenso in der Fl.-Geyer-str. 9. Hier wurden darüber hinaus drei Treppenhäuser saniert. In der Fl.-Geyer-str. 9 bzw. 10 wurden zudem 4 Wohneinheiten kernsaniert. Das unbebaute Grundstück Salzbrunnen/ Sandbrink wurde veräußert. Die Erwerber hatten dies zuvor gepachtet. Der Verkauf des Objektes Neukirchenstraße 17 c steht vor der Rückabwicklung.

Investitionsvorhaben 2021

Für 2021 und darüber hinaus beabsichtigte die Wohnungsgesellschaft durch Abriss und Neubau im Bereich Kapellentor Wohnraum zu schaffen. Das Großprojekt „Tanne“ wird in den kommenden Jahren einer der Schwerpunkte im Sanierungsprogramm der Wohnungsgesellschaft darstellen.

Gesamtbezüge der Organe

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen 2019 insgesamt 3.500 €.

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.