

Beteiligungsbericht 2021 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 2021 der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH aus Alfeld herangezogen, welcher der Aufsichtsrat am 01.08.2022 bestätigt hat.

Eigenbetrieb	Gründungs- jahr	Stammkapital per 31.12.2021 Tsd.Euro	Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2021	Bilanzsumme 31.12.2020 31.12.2021		Umsatzerlöse lt. GuV 2020 lt. GuV 2021		Anlagevermögen 31.12.2020 31.12.2021	
				Tsd.Euro		Tsd.Euro		Tsd.Euro	
Wohnungsge- sellschaft	1991	25.600	5 (1TZ)	10.803	11.202	1.579	1.570	9.965	10.250

Struktur der Gesellschaft

Für das Unternehmen waren neben dem Geschäftsführer 4 Mitarbeiter tätig, davon eine Teilzeitbeschäftigte.

- 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 31.12.2021 betrug 310 Wohneinheiten mit 18.787 m², 18 Gewerbeeinheiten mit 1.918 m², 87 Garagen und Stellplätze. Für die Stadt Osterwieck, Gemeinden und privaten Eigentümer wurden 381 Verwaltungseinheiten und 28 Eigentumswohnungen für Dritte und 131 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 2021

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Abbau von Instandhaltungsstau bei diesen Objekten prägten neben der Verwaltung der eigenen Objekte den Geschäftsverlauf des Jahres 2021.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes 123.000 € investiert.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex Rosmarinstraße 7-10, die „Tanne“, wurde 2017 erworben und wird nun aufwendig saniert. In 2021 wurden 533.000 € hier investiert, davon sind 440.000 € Fördermittel. Hauptbestandteil der Arbeiten war die Herstellung der Standsicherheit und Dichtigkeit der Außenhülle.

Für den Abriss der Objekte „Vor dem Kapellentor“ sind Kosten in Höhe von 221.600 € angefallen, sowie 114.400 € für die Planung des Neubaus auf dem Grundstück.

Für diese Bauvorhaben wurde ein Darlehen in Höhe von 650.000 € aufgenommen.

Der Trend zum Wohnen in der Altstadt bleibt weiterhin 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 Mietpreinsniveaus nur in geringem Umfang möglich. Auf Basis der angemessenen Unterhaltungskosten sind vollsanierte Wohnungen für Teile der Bevölkerung dabei immer seltener realisierbar.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (12,3%) leicht verbessert 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 4,73 € auf 4,79 € je m² gestiegen.

Angaben zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr 2020 (10.802.600 €) hat sich die Bilanzsumme um 399.600 € auf 11.202.200 € erhöht. Die Ertragslage weist einen Jahresüberschuss von 129.700 € aus. Gegenüber 2020 (93.000 €) ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von 36.700 €.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Darlehen bei der Volksbank Börßum-Hornburg vollständig getilgt. Ein Altkredit bei der DKB wurde vorzeitig prolongiert, sowie ein weiteres Darlehen bei der Harzsparkasse, für den damaligen Kauf der Dardesheimer Wohnblöcke. Dadurch ergibt sich in Zukunft eine freiwerdende Liquidität in Höhe von ca. 13.700€ p.a. aus Zins und Tilgung.

Für das Projekt „Tanne“ wurde eine Zwischenfinanzierung über 850.000 € abgeschlossen um zunächst die Fördermittel vorzufinanzieren.

Die Mietrückstände lagen bei 10.600 € und damit über dem Vorjahr (7.800 €).

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 2021

Schwerpunkt im Wirtschaftsjahr 2021 war die Fertigstellung der Mauerstraße 13. Die Wasser- und Abwasseranschlüsse wurden erneuert sowie eine Wohnung kernsaniert. Im Kälberbachsweg 14 wurde die ehemals durch die Diakonie genutzt Wohneinheit umgebaut und zu privaten Wohnzwecken wieder vermietet.

In der Schützenstraße 9 wurden ehemalige Lagerräume zu einer Praxis für Logopädie umgebaut und langfristig vermietet.

Das unbebaute Grundstück Salzbrunnen/ Sandbrink wurde veräußert. Die Erwerber hatten dies zuvor gepachtet.

Der Verkauf des Objektes Neukirchenstraße 17 c wurde rückabgewickelt, die Auflassungsvormerkung gelöscht und erneut veräußert. Der erneute Verkauf fiel jedoch ins Geschäftsjahr 2022.

Gesamtbezüge der Organe

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen 2021 insgesamt 3.250 €.

Der Aufsichtsrat besteht seit 01.10.2015 aus 4 Vertretern des Stadtrates und 4 Stellvertretern und der Bürgermeisterin bzw. seit dem 01.12.2021 dem Bürgermeister 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.