

Beteiligungsbericht 2022 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

Eigenbetrieb	Gründungs- jahr	Stammkapital per 31.12.2022 Tsd.Euro	Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2022	Bilanzsumme 31.12.2021 31.12.2022 Tsd.Euro		Umsatzerlöse lt. GuV 2021 lt. GuV 2022 Tsd.Euro		Anlagevermögen 31.12.2021 31.12.2022 Tsd.Euro	
Wohnungsge- sellschaft	1991	25.600	5 (1TZ)	11.202	13.707	1.570	1.664	10.248	12.657

Wohnungsgesellschaft Osterwieck mbH (WG)

Als Quelle für diesen Bericht wurde der Prüfbericht des Jahresabschlusses 2022 der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH aus Alfeld herangezogen, welcher der Aufsichtsrat am 13.09.2022 bestätigt hat.

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 31.12.2022 betrug 310 Wohneinheiten, 18 Gewerbeeinheiten, 2 Gargagen, 70 Stellplätze sowie 15 Gargenflächen mit fremder Bebauung. Für die Stadt Osterwieck und privaten Eigentümer wurden 404 Wohn- und sonstige Einheiten 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 2022

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Abbau von Instandhaltungsstau bei diesen Objekten prägten neben der Verwaltung der eigenen Objekte den Geschäftsverlauf des Jahres 2022.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde weiterhin in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes investiert.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex Rosmarinstraße 7-10, die „Tanne“, wurde 2017 erworben und wird nun aufwendig saniert. Zur Zwischenfinanzierung wurde ein Darlehen von 850.000 € aufgenommen. Hauptbestandteil der Arbeiten war die Herstellung der Standsicherheit und Dichtigkeit der Außenhülle.

Für den Neubau „Vor dem Kapellentor“ wurde ein Darlehen aufgenommen, welches mit 2.500.000 € zum 31.12.2022 valutierte.

Zur Sicherstellung der Liquidität dieser zwei großen Bauvorhaben wurde nur in geringem Umfang in den Bestand investiert.

Die stark sanierungsbedürftigen Objekte, Neukirchenstraße 17c, Fichtenweg 12a und das leerstehende Gewerbeobjekt Neukirchenstraße 17e wurden veräußert, da diese Objekte wirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbar wären.

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 Mietpreisniveaus nur in geringem Umfang möglich. Auf Basis der angemessenen Unterhaltungskosten sind vollsanierte Wohnungen für Teile der Bevölkerung dabei immer seltener realisierbar.

Die Leerstandsquote liegt unter 10 % und ist somit positiv zu bewerten. Das hat vor allem mit Vermietung an Asylsuchende zu tun, wo Stadt und Landkreis als Mieter auftreten.

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2021 um 1,3% gestiegen und lag deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Nach wie vor steigen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten.

Angaben zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr 2021 (11.202.254 €) hat sich die Bilanzsumme um 2.506.000 € auf 13.707.608 € erhöht. Die Ertragslage weist einen Jahresüberschuss von 238.700 € aus. Gegenüber 2021 (129.700 €) ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von 109.000 €.

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.959.500 € erhöht.

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

Die Mietrückstände lagen bei 12.000 € und damit über dem Vorjahr (10.600 €).

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 2022

Im Fokus des Jahres 2022 stand die Erneuerung der beiden Heizungsanlagen in der Mauerstraße 13 und 14, mit einem finanziellen Aufwand von 44.000 €. In der Mauerstraße 14 wurde zudem die Hauptwasserleitung erneuert für 9.500 €.

In das Objekt „Tanne „ wurden 2022 908.100 € investiert. Hiervon wurden 488.100 € aus Eigen- und Fremdmitteln finanziert, der Rest aus Fördermitteln.

Das Projekt „Vor dem Kappelentor wurde weiter vorangetrieben. Das Investitionsvolumen lag bei 2.501.000 €, finanziert aus Eigen – und Fremdmitteln.

Gesamtbezüge der Organe

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen 2022 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.

	31.12.2022			31.12.2021		
	gesamt Tsd EUR	%	kurzfristig Tsd. EUR	gesamt Tsd EUR	%	kurzfristig Tsd. EUR
Vermögen						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle						
Vermögensgegenstände	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	12.657,1	92,3	0,0	10.248,4	91,5	0,0
Finanzanlagen	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0
Zwischensumme	12.660,8	92,4	0,0	10.250,4	91,50345	0,0
<u>Umlaufvermögen</u>						
zum Verkauf bestimmte Grdst.						
u.a. Vorräte	490,8	3,6	448,1	506,4	4,5	506,4
Forderungen u.Sonst. Verm.	65,6	0,5	44,8	11,6	0,1	11,6
liquide Mittel	484,6	3,5	302,1	429,9	3,8	388,3
Zwischensumme	1041,0	7,6	795,0	947,9	8,5	906,3
Rechnungsabgrenzung	5,8	0,0	4,2	3,9	0,0	3,9
Gesamtvermögen	13.707,6	100,0	799,2	11.202,2	100	910,2
<u>Eigenkapital</u>						
gezeichnetes Kapital	25,6	0,2	0,0	25,6	0,2	0,0
Kapitalrücklage	125,8	1,2	0,0	125,8	1,1	0,0
Sonderrücklage	4.733,9	43,8	0,0	4.733,9	42,3	0,0
andere Gewinnrücklage	1.209,2	9,1	0,0	1.079,5	9,6	0,0
Sonderposten f. InvestZuschuss	96,2	0,9	0,0	98,1	0,9	0,0
Jahresüberschuss	238,7	0,9	0,0	129,7	1,2	0,0
	6.429,3	56,1	0,0	6.192,6	55,3	0,0
<u>Fremdmittel</u>						
Rückstellungen	26,6	0,2	24,0	24,1	0,2	24,1
erhaltene Anzahlungen	517,5	4,3	467,5	476,7	4,3	476,7
Verbindlichkeiten	6.722,8	39,3	79,4	4.500,4	40,2	100,6
	7.266,8	43,8	570,9	5.001,2	44,6	601,4
Rechnungsabgrenzungsposten	11,5	0,1	6,1	8,4	0,1	8,4
Kapital	13.707,6	100	577,0	11.202,2	100	609,8

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€		T€		T€
Cashflow					
Jahresüberschuss	238,7		129,7		109
+Abschreibungen verrechnet mit Zuschreibungen	215,2		184,2		31
Cashflow	453,9	0	313,9	0	140
Dauerfinanzierungsmittel	6.359,3		4399,8		
Cashflow	453,9		313,9		
Nettoverschuldung bezogen auf Cashflow in %	13,3		12,79		
Dauerfinanzierungsmittel	6.359,3		4.399,8		
planmäßige Tilgung	340,5		410,9		
Nettoverschuldung bezogen auf Tilgung in %	18,68		10,71		
Cashflow	453,9		313,9		
planmäßige Tilgung	340,5		410,9		
Tilgungskraft in %	133,31		76,39		

	2022		2021		Änder. ggü.
	Euro	%	Euro	%	Vorjahr in €
Umsatzerlöse	1.663,7	101,5	1.569,7	96,5	94,0
Bestandsveränderungen	-24,5	-1,5	56,8	3,5	-81,3
Gesamtleistungen	1.639,2	100,0	1.626,5	100,0	12,7
sonst. betriebliche Erträge	57,2	3,5	53,2	3,2	4,0
Erträge gesamt	1.696,4	103,5	1.679,7	103,2	16,7
Aufwendungen f.bezogene					
Lieferungen und Leistungen	694,0	45,1	630,2	45,1	63,8
Zinsen u.ä. Aufwendungen	86,3	7	85,0	7	1,3
Personalaufwendungen	293,0	17,2	273,5	17,2	19,5
Abschreibungen	249,2	13,8	214,2	13,8	35,0
Erfolgsunabhängige Steuern	29,9	1,9	29,9	1,9	0,0
andere Sachaufwendungen	105,3	6,2	317,1	6,2	-211,8
Betriebsaufwand	1.457,7	91,2	1.549,9	91,2	-92,2
Jahresergebnis	238,7	8,8	129,8	8,8	108,9