

## Beteiligungsbericht 2017 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 Gemeinde dem Gemeinderat 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 2016 der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH aus Alfeld vom 30.10.2017.

Eigenbetrieb	Gründungs- jahr	Stammkapital per 31.12.2016 Tsd.Euro	Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2016	Bilanzsumme 31.12.2015   31.12.2016		Umsatzerlöse lt. GuV 2015   lt. GuV 2016		Anlagevermögen 31.12.2015   31.12.2016	
				Tsd.Euro		Tsd.Euro		Tsd.Euro	
Wohnungsge- sellschaft	1991	25.600	5 (1TZ)	11.740	11.333	1.422	1.547	10.843	10.620

### Struktur der Gesellschaft

Für das Unternehmen waren neben der Geschäftsführerin 4 Mitarbeiter tätig, davon eine Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende.

- Geschäftsführung
- Betreuung
- Hausbewirtschaftung

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

### 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 31.12.2016 betrug 331 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten mit 1.707 m<sup>2</sup>, sowie 2 Garagen und 50 Stellplätze, sowie 28 Garagenflächen mit fremder Bebauung. Für die Stadt Osterwieck, Gemeinden und privaten Eigentümer wurden 430 Verwaltungseinheiten und 16 Eigentumswohnungen für Dritte bewirtschaftet.

### 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 2016

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Abbau von Instandhaltungsstau bei diesen Objekten prägten neben der Verwaltung der eigenen Objekte den Geschäftsverlauf des Jahres 2016.

Schwerpunkt bildete die Sanierung und Modernisierung der eigenen Wohnungen. So erfolgte in der Florian-Geyer-Str. 9d-f die Dachneueindeckung mit Wärmedämmung der Bodendecke, Fassadenarbeiten sowie Abriss der Balkone und Neugestaltung der Balkonanlage. Weiterhin erfolgten Modernisierungen in den Häusern F.- Geyer - Str.6 und 10. Die Vorfinanzierung von 246 T€ konnte durch ein Bausparguthaben um 128 T€ auf 118 T€ reduziert werden. Zwei Darlehen wurden prolongiert.

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. In diesem Bereich kommt es häufig zum Mieterwechsel, da zumeist jüngere Mieter, ihr Wohnumfeld nach den Arbeitsorten auswählen. Die Vermietungssituation ist unverändert durch die Strukturprobleme und dem Bevölkerungsrückgang geprägt. Die Leerstandsquote verringert sich gegenüber dem Vorjahr (11,3%) um 0,7 % auf 10,6%. Es wurden mehr Wohnungen vermietet als gekündigt (38, Vorjahr:50). Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 waren auch in 2016 neben der Geschäftsführerin 5 Arbeitnehmer beschäftigt, davon eine Arbeitnehmerin in Teilzeit. Seit August 2014 wird eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau beschäftigt.

### Angaben zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr 2015 hat sich die Bilanzsumme von 11.740.000 € auf 11.333.000 € verringert. Die Ertragslage weist einen Jahresüberschuss von 12.000 € aus. Gegenüber 2015 ergibt sich eine Ergebnisverbesserung von 1.000 €. Diese wurde bedingt durch eine Verbesserung des Betriebsergebnisses um 47.000 €, dem eine Verschlechterung des neutralen Ergebnisses um 45.000 € entgegensteht.

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. Hausverwaltungsvertrag vom 19.08.2010, ein Entgelt von 15,00 € je Verwaltungseinheit. Dazu erhält sie für Geschäftsausgaben ein Entgelt von 2,50 € 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. In 2016 hat die Stadt Mietüberschüsse in Höhe von 80.000 € erhalten.

### Investitionen

Es wurden Investitionen von 100.000 € und Instandhaltungsmaßnahmen von 250.000 € veranschlagt.

### Investitionsvorhaben 2017

Für 2017 beabsichtigte die Wohnungsgesellschaft Investitionen für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 37.000 € durchzuführen. Für laufende Instandhaltungen wurden 191.000 € veranschlagt. Die Finanzierung soll vollumfänglich aus eigenen Mittel erfolgen.

### Gesamtbezüge der Organe

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen 2016 insgesamt 2.812,50 €. Im Vorjahr waren es 3.087,50 €.

Der Aufsichtsrat besteht seit 01.10.2015 aus 3 Vertretern des Stadtrates und 3 Stellvertretern, sowie dem Ortsbürgermeister von Osterwieck 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.