

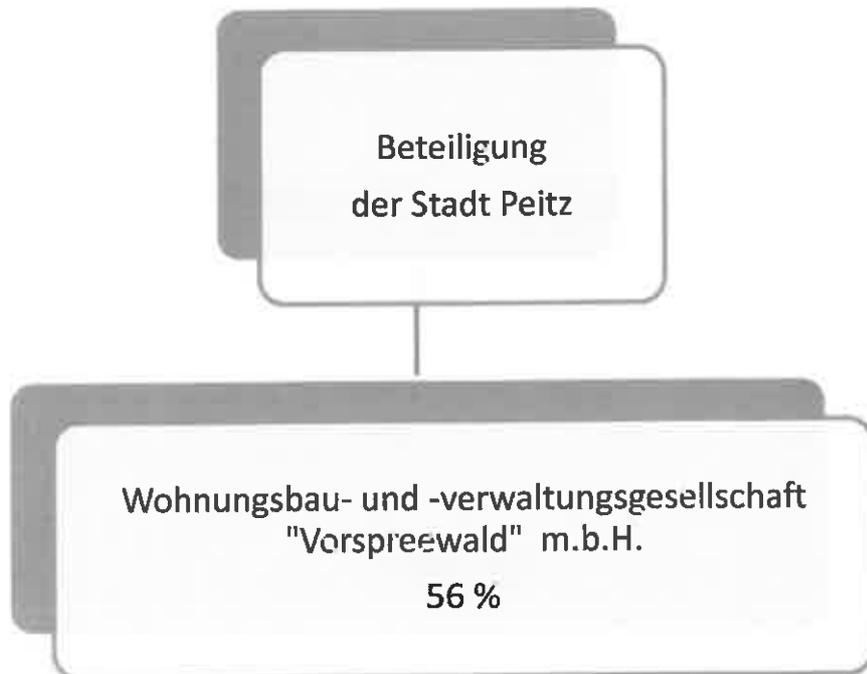
Beteiligungsbericht

der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2013

I. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt Peitz gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen



II. Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Peitz gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltung

Unmittelbare Beteiligung:

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ m.b.H.

III. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

„Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ m.b.H. Peitz“

1. Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)
2. Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)
3. Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (§ 61 Nr. 3 KomHKV)
4. Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)
5. Weitere Informationen (Bilanz , Gewinn- und Verlustrechnung)

III.1 Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgegenstand:

Name		Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" m.b.H.
Sitz		Peitz
Rechtsform		Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht	Cottbus
	Nummer	HRB 1315
	Eintragung	18. November 1991
Gesellschaftsvertrag		Die neueste Fassung des Gesellschaftsvertrages wurde am 05.06.2008 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen und entsprechend notariell beglaubigt (Notar Ruppelt, Cottbus - Nr. 1004 der Urkundenrolle für 2008).
Unternehmensgegenstand		Zweck der Gesellschaft ist vorrangig - unter dem Postulat der Daseinsvorsorge - eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Zur Erfüllung und Sicherung dieses Gesellschaftszwecks errichtet, bewirtschaftet und betreut die Gesellschaft Bauten und Grundstücke aus ihrem Bestand und verwaltet jegliche Form von Immobilien sowie auf der Grundlage von Objektverwaltungsverträgen. Die Gesellschaft orientiert sich an den gemeinderechtlichen Vorgaben der §§ 91 ff. der BbgKVerf. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese unmittelbar dem Gesellschaftszweck dienen.

b) Datum der Unternehmensgründung

Die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" m.b.H. wurde am 18.11.1991 gegründet.

c) Beteiligungsverhältnisse

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 51.129,23 Euro und wird durch die folgenden Gesellschafter gehalten.

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital	Anteil der Gesellschafter
Stadt Peitz	28.632,35 EUR	56,0 %
Gemeinde Burg (Spreewald)	7.925,04 EUR	15,5 %
Gemeinde Briesen	511,29 EUR	1,0 %
Gemeinde Dissen-Striesow	255,65 EUR	0,5 %
Gemeinde Schmogrow-Fehrow	1.278,23 EUR	2,5 %
Gemeinde Werben	255,65 EUR	0,5 %
Gemeinde Kolkwitz	12.271,02 EUR	24,0 %

Die Gesellschaft ist an keinem Unternehmen beteiligt.

d) Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat gemäß § 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages einen oder mehrere Geschäftsführer.

Der Geschäftsführung gehören an:

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Lutz Schneider.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Sieghard Gargula (Steuerberater) - Aufsichtsratsvorsitzender der WBVG

„Vorspreewald“ m.b.H., Peitz

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Steuerberater) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Frank Marheinecke (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater) - stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WBVG „Vorspreewald“ m.b.H., Peitz

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Steuerberater) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Andreas Chrobot (Stadtverordneter der Stadt Peitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz - hier gemäß Beschluss der SVV Peitz vom 07.12.2011

Frau Kerstin Lichtblau (Kämmerin des Amtes Peitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz - hier gemäß ergänzendem Schreiben des Amtes Peitz vom 12.12.2008 sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Fritz Handrow (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Ulrich Noack (Amtsdirektor des Amtes Burg) bis 22.05.2013

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Burg (Spreewald) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Christoph Neumann (Amtsleiter, stellvertr. Amtsdirektor des Amtes Burg)

ab 23.05.2013

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Burg (Spreewald) - hier gemäß Schreiben des Amtes Burg vom 06.06.2013

Frau Ramona Noack (Betriebsratsvorsitzende)

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzende) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung:

Stadt Peitz

Frau Elvira Hölzner, Amtsdirektorin des Amtes Stadt Peitz, als Vertreter des Gesellschafters Stadt Peitz

Gemeinde Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen

Gemeinde Dissen-Striesow

Gemeinde Schmogrow-Fehrow

Gemeinde Werben

Frau Petra Krautz, als Vertreter der Gesellschafter Gemeinde Burg (Spreewald), Briesen, Schmogrow-Fehrow, Dissen-Striesow, Werben

Gemeinde Kolkwitz

Frau Martina Rentsch, Hauptamtsleiterin der Gemeinde Kolkwitz, als Vertreter des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz

III.2.1 Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Kennzahl	2013 Ist	2012 Ist	2011 Ist
	Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)		
Anlagenintensität in %	92,16	91,95	92,09
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	17,58	20,45	19,91
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		-	-
	Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)		
Anlagendeckung II in %	101,35	102,96	102,94
Zinsaufwandsquote in %	18,87	19,88	20,19
Liquidität 3. Grades in %	140,19	149,88	150,92
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	-1.454.012,92	31.811,25	-640.499,86
+ Abschreibungen	1.224.233,62	1.186.098,51	1.158.812,09
+/- Zun./Abnahme von Rückstellungen	2.243,16	988,64	20.955,06
+ außerordentliche Aufwendungen	1.292.786,90	0,00	426.298,10
- außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
Ergebnis Cashflow	1.065.250,76	1.218.898,40	965.565,39
	Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)		
- Gesamtkapitalrentabilität in %	-1,25	2,54	0,98
Umsatz (in EUR)	5.118.184,35	5.036.752,41	5.185.600,96
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	-1.454.012,92	31.811,25	-640.499,86
	Personalbestand (§ 61 Nr. 2)		
Anzahl der Beschäftigten	20,00	21,00	21,00
Personalaufwandsquote in Prozent	12,16	12,01	11,58

III.2.2 Verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Darstellung des Geschäftsverlaufes

a) Allgemeines

Im Gegensatz zu der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland haben sich die allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Landkreis Spree-Neiße, dem Einzugsbereich der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH, gegenüber den Vorjahren kaum verändert.

Die bereits hohe Arbeitslosigkeit im Landkreis Spree-Neiße verringerte sich zwar gegenüber dem Vorjahr von 10,5 % auf 10,0 %. Die Stagnation von Einkommen sowie Bezügen und ein relativ hoher Anteil an Transfergeldempfängern in der Region prägen jedoch die familiäre wirtschaftliche Situation bei einem großen Teil der Bevölkerung. Die sich bereits im Vorjahr abzeichnende Teuerungsrate begründete sich durch einen deutlichen Anstieg der Verbraucherpreise, der vor allem durch Energieprodukte und Lebensmittel ausgelöst wurde. Dies führte weitergehend zu einem Anstieg der Betriebskosten.

Die damit einhergehende stagnierende Nachfrage und der gleichzeitige Überhang an Wohnraum verhindern eine nachhaltige Erhöhung des Mietpreisniveaus im Einzugsgebiet der Gesellschaft. Die Steigerungsmöglichkeiten bei den Nettokaltmieten resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und Verbesserungen im Wohnumfeld.

In Folge dieser Entwicklung sank der Vermietungsstand bei der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH im Vergleich zum Vorjahr.

Zugleich gelang es der Gesellschaft, in diesem schwierigen Marktumfeld die Umsatzerlöse auf einem gleichbleibenden Niveau im Vergleich zum Vorjahr zu halten.

Weitere erforderliche umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden - wie bereits in den letzten Jahren praktiziert - auch zukünftig mit eigenen Finanzmitteln gedeckt.

Substanzsichernd wurde die im letzten Geschäftsjahr begonnene und im Jahr 2013 vollendete Investitionsmaßnahme „Modernisierung und Komplettinstandsetzung des Objektes Peitz, Markt 17“ aus Fremdkapital, nicht rückzahlbaren Zuschüssen und Eigenmitteln abgeschlossen.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 5.062,2 TEUR (Vorjahr 4.977,5 TEUR), wobei 1.587,9 TEUR (Vorjahr 1.473,7 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung betrug 683,3 TEUR (Vorjahr 618,7 TEUR). Sie ist stark von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 54,5 TEUR (Vorjahr 53,7 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Der Vermietungsprozess gestaltet sich in dem Umfeld der allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer schwieriger.

Vor allem die anhaltende Nachfrage nach kleinen und damit preiswerten Wohnungen durch einen Großteil der Mieter führt dazu, dass das Angebot den Bedarf nicht vollumfänglich abdecken kann. Gleichzeitig sind größere Wohnungen schwerer vermietbar.

Mit dem aktiven Vermietungsmanagement konnte einer deutlichen Erhöhung des Leerstandes nicht begegnet werden.

Insgesamt erhöhte sich der Leerstand im Bestand von 16,4 % im Vorjahr auf einen Stand von 17,9 % zum Abschluss des Jahres 2013, wobei der Anstieg des Leerstandes am Standort Peitz von 19,9 % auf 20,8 % am deutlichsten war.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, ist es erforderlich, wie bereits in anderen Regionen der Lausitz praktiziert, den Bestand der Wohnungen durch Rückbau zu verringern und den Marktbedingungen anzupassen.

Die Mietentwicklung ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten von durchschnittlich 4,37 EUR/m² (Vorjahr 4,24 EUR/m²), die etwa dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,41 EUR/m² entspricht, aber noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 4,60 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2013) liegt. Lediglich im Bereich der Neuvermietung kam es zu Anpassungen der Wohnungsmiete.

Der Anstieg der Betriebskosten, insbesondere der Energiekosten, wird trotz gelegentlicher Abschwächungstendenzen und aller Einsparungsbemühungen schwer zu begrenzen sein.

d) Instandhaltungen/ Investitionen

Die bedeutendste Investition, die im Vorjahr begonnen wurde und im Geschäftsjahr abgeschlossen werden konnte, ist die Modernisierung und Komplettinstandsetzung des Wohnhauses Markt 17 in Peitz. In dieses Bauvorhaben wurden insgesamt 1.121,1 TEUR investiert, wovon 902,7 TEUR auf das Jahr 2013 entfielen.

Weiterhin wurden im Objekt Peitz, Spreewaldstraße 5, die Außenanlagen mit der Schaffung einer Regenentwässerung, der Befestigung der Zufahrten und des Innenhofes sowie Schaffung von neuen Stellplätzen für die Mieter im Wert von 86,1 TEUR neu errichtet.

Ferner erfolgte der Abriss des maroden Nebengebäudes sowie der alten Kläranlage im Objekt Hänchener Str. 19 in Kolkwitz und die anschließende Neugestaltung des Innenhofes, Schaffung von PKW-Abstellplätzen sowie Errichtung eines Fahrradunterstellgebäudes für 56,9 TEUR.

Außerdem wurde im Objekt Bahnhofstr. 7 - 10 in Burg ein Müllstandplatz im Wert von 7,7 TEUR neu geschaffen.

Darüber hinaus wurden für die erstmalige Errichtung von Kanalanschlüssen in den Objekten F.-Geyer-Str. 27 - 29 und F.-Friesen-Str. 7 in Kolkwitz Anschlussbeiträge von 7,8 TEUR und 10,5 TEUR erhoben.

Die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konzentrierten sich neben den technisch notwendigen Arbeiten auf die Verbesserung der Objekte.

Die wesentlichsten Baumaßnahmen im Bereich der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten war der Rückbau und die Erneuerung der Balkonanlagen am Objekt F.-Geyer-Str. 27 - 29 in Kolkwitz im Wert von 79,7 TEUR.

Im Wertumfang wenig geringer war die energetische Sanierung des Objektes Bahnhofstr. 5 in Burg mit Baukosten von insgesamt 60,2 TEUR.

Ferner wurden für 44,4 TEUR im Objekt Hänchener Str. 19 in Kolkwitz die Dacheindeckung erneuert sowie die oberste Geschossdecke und die Dachbereiche gedämmt.

Weiterhin wurden in den Objekten Spreestr. 1 - 3 und Spreestr. 8 - 10 in Burg für 36,9 TEUR und 43,2 TEUR die Wohnungseingangstüren erneuert und die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Daneben wurde im Objekt Hauptstr. 15 in Tauer für 10,0 TEUR und im Objekt Hänchener Str. 19 in Kolkwitz für 10,7 TEUR die vorhandene Ölheizung zurückgebaut und durch eine hocheffiziente Erdgasbrennwerttechnik ersetzt.

Zusätzlich erfolgte aufgrund der Forderungen der Trinkwasserverordnung sowie der Änderung der Heizkostenverordnung die Ausstattung aller betroffenen Objekte mit Trinkwasserprobeentnahmeventilen sowie Wärmezählern für die Trinkwarmwasserbereitung im Gesamtumfang von 10,1 TEUR.

Weiterhin wurden neben diesen komplexen Baumaßnahmen 31 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 159,0 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert. Dabei wurden am Standort Peitz für 16 Wohnungen 89,1 TEUR, am Standort Burg für zwölf Wohnungen 56,7 TEUR und an den Standorten Kolkwitz, Lieberose und Fehrow für je eine Wohnung insgesamt 13,2 TEUR aufgewandt.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 4,7 TEUR für Planungs- und Bauvorbereitungsmaßnahmen eingesetzt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 760,6 TEUR. Davon wurden für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2013 auf 301,7 TEUR eingesetzt.

e) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2013 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um eine Wohnung erhöht. Dies resultiert aus der veränderten Raumaufteilung im Objekt Markt 17 in Peitz nach der Komplexmodernisierung und -instandsetzung. Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

1.309	Wohnungen
9	Gewerbeobjekte
2	eigengenutzte Objekte

f) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der Komplexmodernisierung und -instandsetzung des Objektes Markt 17 in Peitz neue Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 415,9 TEUR begründet.

Davon entfallen auf das Förderdarlehn der ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg, welches mit einer Gesamtsumme von 318,8 TEUR zugesagt wurde, ein in Anspruch genommener Betrag von 270,9 TEUR sowie auf das voll valutierende Baudarlehn der Sparkasse Spree-Neiße 145,0 TEUR.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden mit 1.090,2 TEUR getilgt. Die sich damit ergebende Differenz zur planmäßigen Tilgung von 1.070,5 TEUR resultiert daraus, dass die Abbuchung der bereits im Dezember des Vorjahres fälligen Raten erst Anfang Januar 2013 erfolgte und ebenfalls im Dezember 2013 zu zahlende Darlehnsraten wiederum erst im Januar des Folgejahres belastet wurden.

Aus diesem Grund enthält der Abschlussaldo der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nicht gezahlte Zinsen von 20,3 TEUR (Vorjahr 29,4 TEUR).

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 28.626,6 TEUR im Vorjahr auf 27.942,0 TEUR.

Von dem gebuchten Zinsaufwand in Höhe von 965,8 TEUR wurden aufgrund der bereits angeführten verspäteten Buchung der Dezemberraten 945,6 TEUR zahlungswirksam.

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2013 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 18 Angestellte, davon drei Teilzeitbeschäftigte und drei geringfügig Beschäftigte, zur Verfügung.

Für die Vermietung und den Bewohner-Service wurden davon im Bereich Vermietung/Verwaltung acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingesetzt.

Die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband.

Eine generelle Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2013 nicht. Die Weiterbeschäftigung einer vormaligen Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung bis zum 31.12.2013 führte zu einem geringfügigen Anstieg der Lohn- und Gehaltsaufwendungen.

Hinsichtlich des rückläufigen Wohnungsbestandes haben die Gesellschafter mit Nachdruck die Anpassung der Personalentwicklung eingefordert.

h) Sonstige wesentliche Vorgänge

Im Zuge der Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung plant die Gesellschaft den Rückbau von Plattenbauobjekten im Wohngebiet Am Malxebogen in Peitz. Dazu ist in der ersten Phase der Abriss des Wohngebäudes M.-Gorki-Str. 1 - 4 im Jahr 2014 vorgesehen. Die damit erforderliche Wertberichtigung wurde bereits im Jahr 2011 vorgenommen.

Ferner sollen in der ersten Rückbauphase die Objekte R.-Wagner-Str. 13 (ehemalige Kita) im Jahr 2015 sowie A.-Becker-Str. 9 - 12 im Jahr 2016 abgerissen werden. Damit können in diesem Abschnitt subsumiert 80 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Weiterhin werden in der zweiten Phase in den Jahren 2019 bzw. 2020 die Objekte R.-Wagner-Str. 1 - 4 und 5 - 8 zurückgebaut, womit der Wohnungsbestand um weitere 80 Wohnungen reduziert werden soll.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Wertberichtigungen, in Folge der sich verkürzenden Restnutzungsdauern und damit sich verringerten Ertragswerte der Objekte, erfolgten im Geschäftsjahr 2013. Sie führten zu außerplanmäßigen Abschreibungen von 1.292,8 TEUR.

Die Gesellschaft hat keine Zinssicherungsgeschäfte und ähnliche in die Zukunft gerichtete Finanzierungsformen abgeschlossen.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.639,4 TEUR auf 38.971,5 TEUR verringert.

Von der Bilanzsumme entfallen 92,2 % (Vorjahr 91,9 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das Eigenkapital in Höhe von 6.849,9 TEUR (Vorjahr 8.303,9 TEUR) entspricht 17,6 % der Bilanzsumme. Die Minderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2013 in Höhe von 1.454,0 TEUR.

Im Übrigen ist die Vermögenslage hinsichtlich der prozentualen Anteile nahezu unverändert und bezüglich der Fristigkeiten der Vermögensgegenstände und Schulden ausgeglichen.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2013 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nach. Sofern Skontovereinbarungen mit Lieferanten bestanden, wurden diese konsequent genutzt.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2013 über eine Barliquidität von 898,2 TEUR (Vorjahr 1.267,4 TEUR).

Der Finanzmittelbestand hat sich um 369,2 TEUR verringert. Das Tilgungspotential des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 1.067,1 TEUR (Vorjahr 1.236,4 TEUR) reichte aus, die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.070,5 TEUR (Vorjahr 1.135,4 TEUR) zu bedienen.

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von -1.454,0 TEUR (Vorjahr 31,8 TEUR) resultiert im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen aus dem operativen Geschäftsergebnis in Höhe von -226,8 TEUR (Vorjahr -24,5 TEUR), dem Zins- und Beteiligungsergebnis von 67,4 TEUR (Vorjahr 58,1 TEUR) sowie dem außerordentlichen Ergebnis von -1.292,8 TEUR (Vorjahr 0,0 TEUR).

Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.485,8 TEUR verschlechtert.

Die Veränderung zum Vorjahr resultiert vor allem daraus, dass das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 durch einmalige außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 1.292,8 TEUR geprägt war und ferner höhere Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 181,9 TEUR als im Jahr 2012 angefallen sind.

III.3. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (§ 61 Nr. 3 KomHKV)

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2014 werden Umsatzerlöse in Höhe von 5.042,0 TEUR erwartet. Sie ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen in Höhe von 4.124,4 TEUR, zu erwartenden Mietminderungen von 626,4 TEUR aufgrund von Leerständen sowie Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 1.544,0 TEUR. Dabei sind die Umlageerlöse aus Betriebskosten für die genutzte Fläche berücksichtigt, wobei bei den Ausgaben die Aufwendungen für Betriebskosten ungemindert zum Ansatz kommen.

Ferner wird mit Erlösen aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise die Verwaltung von Wohnungseigentum in Höhe von 60,1 TEUR gerechnet.

Als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind insgesamt 2.250,8 TEUR geplant. Diese untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.885,8 TEUR und die Instandhaltungskosten von 350 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 15,0 TEUR.

Mit dem Einbau von Aufzügen sowie barrierefreien Zugängen zu diesen werden die Wohnblöcke vom Typ P2, die nicht zum Abriss vorgesehen sind, im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes aufgewertet. Ferner werden die beiden derzeit überwiegend leer stehenden oberen Etagen attraktiver für zukünftige Mieter und damit besser vermietbar.

Aus diesem Grunde plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren die Wohngebäude Am Malxebogen 1 - 8 und A.-Becker-Str. 5 - 8 mit Personenaufzügen auszustatten. Die Gesamtinvestitionssumme beläuft sich dabei auf ca. 1,6 Millionen Euro.

Die jährlichen Kosten in den Jahren 2014 bis 2019 betragen rund 250,0 TEUR, die aus Eigenmitteln finanziert werden sollen.

Für planbare Instandhaltungen werden aufgrund der im vorangegangenen Punkt genannten Investition im Jahr 2014 60,0 TEUR der Gesamtsumme von 350,0 TEUR fest für größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingestellt.

Der im Jahr 2014 verbleibende Betrag von 290,0 TEUR dient zur Absicherung von nicht planbaren Einzelwohnungsmodernisierungen und zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten.

Weiterhin wurden die Abrisskosten im Jahr 2015, 2016 und 2019 nicht als zusätzlicher Aufwand berücksichtigt, da diese Kosten im Rahmen des INSEK förderfähig sind und von einer Kostenübernahme durch den Fördermittelgeber ausgegangen wird.

Entsprechend den derzeit gültigen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg wird der Abriss von Wohngebäuden mit 70,00 EUR/m² Wohnfläche und von sonstigen Gebäuden mit 70,00 EUR/m² Nutzfläche gefördert. Der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH werden somit für den Rückbau der M.-Gorki-Str. 1 - 4 mit einer Wohnfläche von 2.250 m² 157,6 TEUR, für den Rückbau der R.-Wagner-Str. 13

(ehemalige Kita) mit einer Nutzfläche von 1.390 m² 97,3 TEUR und für den Rückbau der A.-Becker-Str. 9 - 12 mit einer Wohnfläche von 2.243 m² 157,0 TEUR zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig liegen Kostenschätzungen zu diesen Abrissmaßnahmen vor, die aussagen, dass ein Rückbau im Rahmen der in Aussicht gestellten Fördermittel realisierbar ist.

Darüber hinausgehende Kosten, die nicht durch die zu erwartenden Fördermittel abgedeckt sind, wurden bereits in der Planung berücksichtigt.

Ferner konnte die Bildung einer Abrisskostenrückstellung unterbleiben, da eine Verpflichtung zum Abriss der rückzubauenden Gebäude für die Gesellschaft nicht besteht, so dass diese Kosten erst im Jahr der Entstehung zu berücksichtigen sind.

Die Personalaufwendungen werden entsprechend den Vorjahreswerten in Höhe von 590,0 TEUR geplant.

Mittelfristig ist jedoch bis zum Jahr 2017 eine Reduzierung des Personalbestandes vorgesehen, die jedoch erst nach kompletter Umsetzung des Personalkonzeptes ab dem Jahr 2018 aufwandsreduzierend wirkt.

Diese Maßnahme dient zur langfristigen Anpassung der Personalkosten an die durch den Anstieg des Leerstandes und die vorgesehenen Abrissmaßnahmen sich verringernenden Verwaltungsaufwendungen.

Der Zinsaufwand von 913,1 TEUR ergibt sich aus der Abrechnung des Tilgungsanteils annuitätischer Zins- und Tilgungsverrechnung.

Gleichzeitig wurde die im Jahr 2015 erforderliche Umschuldung bzw. Prolongation von 22.629,0 TEUR (Stand zum Stichtag 31.08.2015), der bis zum 31. August 2015 zinsgebundenen Darlehn, in der Planung berücksichtigt, wobei unter Zugrundelegung der bislang gezahlten Annuitäten ein durchschnittlicher Zinssatz von 5 % sowie Tilgungssätze von 2 % bis 5 % zum Ansatz kamen, so dass die reine monetäre Belastung der Gesellschaft nicht ansteigt.

Die Finanzplanung beruht auf der Ertragsrechnung der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, wobei Ausgangspunkt ist, dass mit Ausnahme der Abschreibungen alle Erträge und Aufwendungen liquiditätswirksam werden.

Zusätzlich berücksichtigt werden die Abflüsse aus Tilgungsleistungen sowie Abflüsse aus dem Verbrauch von Rückstellungen, Erwerb von Anlagevermögen und Zuflüsse aus der Begleichung von Forderungen.

Ferner wurden die Finanzflüsse aus den Kreditmitteln und den Zuschüssen sowie die Ausgaben für die Investitionen mit eingestellt.

Im Ergebnis ergibt sich, dass unter den genannten Prämissen das Unternehmen in der Lage sein wird, eine Fortführung der Tätigkeit auf Dauer zu gewährleisten.

Aufgrund der annuitätischen Zins- und Tilgungsverrechnungen wird erreicht, dass sich der Anteil der Tilgungsleistungen aus der Gesamtzahlung stetig erhöht und damit die Kreditverbindlichkeiten innerhalb des Planungszeitraumes deutlich zurückgeführt werden können.

Durch die geplanten Rückbaumaßnahmen gelingt es der Gesellschaft, den Leerstand im Bestand im Planungszeitraum zu verringern. Damit vermindern sich die Belastungen aus den durch das Unternehmen zu tragenden Betriebskosten für die leerstehenden

Wohnungen, so dass die Umsatzrückgänge gestoppt und bei steigenden Umsätzen im Planungszeitraum nachhaltige Gewinne erwirtschaftet werden können.

Diese führen jedoch nicht zu einem Anstieg der Liquidität, da dieser Zuwachs im Rahmen von Investitionen in das Anlagevermögen (Aufzüge) verbraucht wird.

Gleichzeitig liegen jedoch die Abschreibungsbeträge über den Tilgungsleistungen, so dass sich ein ausgeglichenes liquiditätswirksames Ergebnis ergibt.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist im Planungszeitraum bis 2020 gesichert.

Nach der vorliegenden Planung können keine liquiden Mittel für größere Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen angesammelt werden. Dies liegt darin begründet, dass die vorhandenen Einnahmen nach Abzug der Kosten im Wesentlichen zur Bedienung des Kapitaldienstes und für notwendige Investitionen eingesetzt werden.

Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein für ihre Größe angemessenes Risikomanagement, welches einerseits die immobilienpezifischen Risiken und andererseits die Unternehmensrisiken berücksichtigt.

Die Kontrolle der Unternehmensrisiken, wie fortfolgend die Managementrisiken, die Risiken aus der Finanzierung sowie rechtliche Risiken, die sowohl den Bereich der Finanzierung als den rechtlichen Bereich des Unternehmens im Allgemeinen umfassen, erfolgt durch die Geschäftsführung mittels monatlicher Soll/Ist-Abrechnungen sowie einer mittelfristigen und langfristigen Planung, die die Auswirkungen der einzelnen Risiken auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft zeigen.

Im Bereich der immobilienpezifischen Risiken werden in der Risikogruppe der Standort- und Marktrisiken die Risiken des Immobilienmarktes und die Standortrisiken durch die regelmäßige Analyse der Entwicklung der Region erkannt, so dass die erforderlichen Reaktionen erfolgen können.

Ferner unterliegen in dem Bereich der immobilienpezifischen Risiken in der Risikogruppe der Objektrisiken - vor allem das Mietwertrisiko, durch den Vergleich der Mieten mit den Mitbewerbern, das Bewirtschaftungskostenrisiko, durch die Beobachtung der Entwicklung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie die Risiken aus der Gebäudesubstanz, durch die regelmäßige technische Überwachung der Gebäude - einer besonderen Kontrolle.

Damit ist das Risikomanagement derart ausgerichtet, dass die für die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH wichtigen Chancen und Risiken im Markt, an den Objekten, im Betrieb und im Bereich der Finanzierung rechtzeitig erkannt und die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Jahr 2014 werden keine nennenswerten Veränderungen der Rahmenbedingungen erwartet.

Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals, welches im Planungszeitraum bis 2020 um rund 7,6 Millionen EUR auf 20,0 TEUR reduziert werden soll, und der gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.

Vor allem der Anstieg des Leerstandes aufgrund des allgemeinen Bevölkerungsrückganges beeinflusst das Unternehmensergebnis nachhaltig, da die sich daraus ergebenden Mietminderungen das Betriebsergebnis verschlechtern.

Darauf reagiert die Gesellschaft unter Berücksichtigung des durch die Stadt Peitz beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) mit einem Rückbauprogramm, in dessen erster Phase der Abriss des Wohnhauses in Peitz, M.-Gorki-Str. 1 - 4 in 2014 sowie des Wirtschaftsobjektes R.-Wagner-Str. 13 (ehemalige Kita) im Jahr 2015 und der Rückbau des Objektes A.-Becker-Str. 9 - 12 im Jahr 2016 steht. In einem zweiten Abschnitt ist ferner der Abriss der Objekte R.-Wagner-Str. 1 - 4 und 5 - 8 in den Jahren 2019/2020 vorgesehen.

Die dabei zu berücksichtigenden Abrisskosten in den einzelnen Jahren stellen insofern kein zusätzliches Risiko dar, da von einer Kostenübernahme im Rahmen der Abrissförderung durch das Land Brandenburg im Zusammenhang mit dem INSEK ausgegangen wird.

Sollte die Förderung der Abrisskosten nicht oder nicht in voller Höhe durch den Fördermittelgeber erfolgen, werden die erforderlichen Mittel durch die Gesellschaft in die daraufhin zu ändernden Wirtschaftspläne für den Planungshorizont bis zum Jahr 2020 zu Lasten von anderen Kostenpositionen berücksichtigt.

Ferner sind vor Beginn des Abrisses die auf den betroffenen Wohngebäuden lastenden Belegungsbindungsrechte, die zugunsten des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2019 bestehen, aufzuheben. Die diesbezüglichen Verhandlungen mit der ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg, die das Land in diesen Sachen vertritt, wurden bereits aufgenommen. Insofern ist nach den ersten Gesprächen davon auszugehen, dass der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH die Aufhebung der Belegungsbindung bewilligt wird. Dies vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass die Abrissförderung ebenfalls durch das Land Brandenburg erfolgt.

Damit kann das Ziel in der Planungsperiode bis zum Jahr 2020 die marktgerechte Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage nach Wohnraum, womit sich ferner eine nachfrageorientierte Erhöhung der Mieten ergeben wird, umgesetzt werden.

Gleichzeitig wird der Zustand des verbleibenden Wohnungsbestandes durch stetige Instandhaltungen und Modernisierungen verbessert. Damit erfolgt einerseits der konsequente Werterhalt des Bestandes und andererseits steigert sich die Vermietbarkeit der Wohnungen.

Ferner bestehen Risiken aufgrund des Bescheides vom 17. Juni 2009, in dem der Landkreis Spree-Neiße als untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gegen die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH im Rahmen der

Durchführung des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Gefahrenforschungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 BBodSchG auf dem Grundstück Dammzollstr. 19 in Peitz (ehemaliges Gaswerk) angeordnet hat. Gegen diesen Bescheid wurde seitens der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH fristgemäß Einspruch eingelegt und beantragt, die sofortige Vollziehung auszusetzen, da seitens des Landkreises Spree-Neiße keine Ermittlungen hinsichtlich des Verursachers geführt wurden, weiterhin die bekannten Verursacher trotz finanzieller Leistungsfähigkeit nicht herangezogen und augenscheinlich die Träger öffentlicher Gewalt bevorzugt werden.

Über diesen Widerspruch wurde bislang seitens der erlassenden Behörde nicht entschieden. Die aus Vorsichtsgründen für die Kosten der Altlastenuntersuchung gebildete Rückstellung wurde im Jahr 2010 an die Kostenentwicklung angepasst, so dass eine weitere Erhöhung im Jahr 2013 nicht erfolgte.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

Schwierigkeiten können sich zukünftig bei erforderlichen Kreditaufnahmen und Umschuldungen von laufenden Verbindlichkeiten ergeben, da die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt nicht konkret einschätzbar sind.

Trotz dieser schwer kalkulierbaren Risiken, deren Auswirkungen jedoch für die nächste Zeit als gering bewertet werden, ist der Bestand der Gesellschaft in den nächsten Jahren gesichert.

III.4. Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr 2013	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen	keine
4.b	Gewinnentnahmen/Verlustausgleiche	keine
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken	1.607.648,81 €

III.5 Weitere Informationen

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2013 Ist	2012 Ist	2011 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	35.916.367,65	37.341.460,51	38.268.895,89
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.597.561,82	1.521.201,28	1.412.036,65
- Forderungen und sonst. VM	457.763,83	384.275,19	473.953,56
- Kassenbestand/Bankguthaben	981.436,61	1.340.016,58	1.377.314,21
Umlaufvermögen	3.036.762,26	3.245.493,05	3.263.304,42
Rechnungsabgrenzungsposten	18.334,66	23.948,41	23.674,11
Aktiva	38.971.464,57	40.610.901,97	41.555.874,42
- Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19	51.129,19
- Kapitalrücklage	13.814.778,35	13.814.778,35	13.814.778,35
- Gewinnrücklagen	1.326.649,84	1.326.649,84	1.326.649,84
- Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-6.888.661,85	-6.920.473,10	-6.279.973,24
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	-1.454.012,92	31.811,25	-640.499,86
Eigenkapital	6.849.882,61	8.303.895,53	8.272.084,28
Sonderposten Investitionszuschüsse	405.762,15	0,00	0,00
Rückstellungen	59.142,63	56.899,47	55.910,83
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	27.941.992,04	28.626.565,96	29.702.027,21
- Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.607.648,81	1.515.013,38	1.419.521,15
- kurzfristiges Fremdkapital	2.064.244,64	2.069.569,48	2.069.068,29
(- kurzfristiges Fremdkapital +Rückst.)	2.123.387,27	2.126.468,95	2.124.979,12
Verbindlichkeiten	31.613.885,49	32.211.148,82	33.190.616,65
Rechnungsabgrenzungsposten	42.791,69	38.958,15	37.262,66
Passiva	38.971.464,57	40.610.901,97	41.555.874,42
Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2013 Ist	2012 Ist	2011 Ist
GuV			
- Umsatzerlöse	5.118.184,35	5.036.752,41	5.185.600,96
aus der Hausbewirtschaftung	5.062.164,67	4.977.526,81	5.117.411,80
aus der Betreuungstätigkeit	54.542,25	53.717,07	64.176,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.477,43	5.508,53	4.013,16
- unfertige Leistungen	89.007,51	117.836,26	-99.604,41
aktivierte Eigenleistungen	20.507,53	0,00	0,00
- sonst. Erträge	56.650,70	62.415,21	62.219,75
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.556.256,57	-2.302.763,86	-2.422.101,67
Rohergebnis	2.728.093,52	2.914.240,02	2.726.114,63
- Personalaufwand	-615.326,26	-597.724,06	-592.340,84
- Abschreibungen	-1.224.233,62	-1.186.098,51	-1.158.812,09
- sonst. betriebl. Aufwendungen	-149.610,60	-153.584,44	-178.505,08
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	67.418,47	58.096,86	69.116,30
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-965.810,28	-1.001.362,23	-1.046.792,12
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-159.468,77	33.567,64	-181.219,20
außerordentlicher Aufwand	-1.292.786,90	0,00	-426.298,10
Steuern	-1.757,25	-1.756,39	-32.982,56
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.454.012,92	31.811,25	-640.499,86

