

Beteiligungsbericht

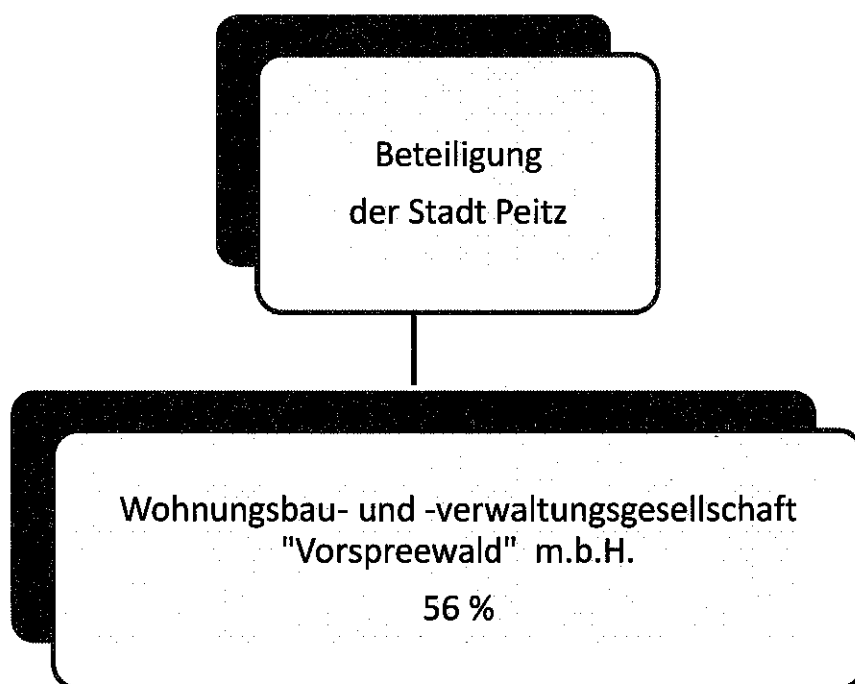
der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2015

**Amt Peitz
Kämmerei
Schulstr. 6
03185 Peitz**

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 Immobilienverträgen. 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 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	2015 Ist	2014 Ist	2013 Ist
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)			
Anlagenintensität in %	92,78	92,74	92,16
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	19,02	18,89	17,58
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)			
Anlagendeckung II in %	100,18	100,33	101,35
Zinsaufwandsquote in %	16,01	17,57	18,87
Liquidität 3. Grades in %	69,61	71,70	140,19
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	-180.718,87	239.307,34	-1.454.012,92
+ Abschreibungen	1.271.631,63	1.313.584,82	1.224.233,62
+/- Zun./Abnahme von Rückstellungen	49.726,15	44.324,82	2.243,16
+ außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	1.292.786,90
- außerordentliche Erträge	0,00	-428.742,38	0,00
Ergebnis Cashflow	1.140.638,91	1.168.474,60	1.065.250,76
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)			
- Gesamtkapitalrentabilität in %	1,72	3,04	-1,25
Umsatz (in EUR)	5.042.350,09	5.140.573,34	5.118.184,35
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	-180.718,87	239.307,34	-1.454.012,92
Personalbestand (§ 61 Nr. 2)			
Anzahl der Beschäftigten	18,50	20,00	20,00
Personalaufwandsquote in Prozent	12,42	11,82	12,16

Vermögensanalyse:

Anlagenintensität: Die Anlagenintensität gibt Aufschluss darüber, welchen Anteil das Anlagevermögen an der Bilanzsumme hat. Ein hoher Wert drückt ein anlageintensives Unternehmen mit hohem finanziellen Risiko und geringer finanzieller Flexibilität aus. Im Jahr

2015 erhöht sich der relative Anteil des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr unwesentlich.

Kapitalanalyse:

Eigenkapitalquote: Die Eigenkapitalquote drückt den Grad der finanziellen Unabhängigkeit bzw. der Eigenfinanzierung aus. Je höher die Eigenkapitalquote des Unternehmens ist, umso höher ist die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Im Jahr 2015 konnte die Eigenkapitalquote trotz des negativen Ergebnisses verbessert werden, da die Bilanzsumme rückläufig ist.

Finanzanalyse:

Anlagendeckung II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2015 ist die Deckung gegeben.

Zinsaufwandsquote: Die Zinsaufwandsquote beschreibt den prozentualen Anteil der Zinsen an der Gesamtleistung. Je geringer die Zinsaufwandsquote ist, desto geringer ist auch die Abhängigkeit des Unternehmens von Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt. Die Zinsaufwandsquote nimmt kontinuierlich ab.

Liquiditätsanalyse:

Liquidität des 3. Grades: Die Liquidität des 3. Grades gibt den Grad der Deckung kurzfristiger Verbindlichkeiten durch das Umlaufvermögen an. Der Anteil hatte sich im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr wesentlich verringert. Grund ist die Ablösung eines Kredites im Rahmen der Umschuldung. In 2015 ist eine geringfügige Verringerung zu verzeichnen.

Cashflow: Der Cashflow kennzeichnet den periodischen Zahlungsmittelüberschuss des Unternehmens. Die Entwicklung des Cashflow's der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv zu bewerten.

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2014 ist die Kennzahl aufgrund des positiven Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen. Obwohl die Kennzahl unter dem Vorjahreswert liegt, ist eine positive Kennzahl angezeigt.

Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr marginal (1,91 %) verringert. Im Jahr 2015 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 180,7 TEUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz in Anspruch genommen wird, sie hat sich in 2015 auf 12,42 % erhöht.

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

Darstellung des Geschäftsverlaufes

a) Allgemeines

Die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist eine kommunale Gesellschaft mit den Hauptgesellschaftern Stadt Peitz, Gemeinde Kolkwitz und Gemeinde Burg.

Das Kerngeschäft des Unternehmens besteht in der Vermietung und Verwaltung, Instandhaltung und Erhaltung der Grundstücke und Gebäude um Bestand.

Ziele 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 Gesellschaftsziels errichtet, bewirtschaftete und betreut die Gesellschaft Bauten und Grundstücke aus ihrem Bestand und verwaltete jegliche Form von Immobilien auf der Grundlage von Objektverwaltungsverträgen.

Um in den nächsten Jahren weiterhin die gesetzten Ziele wirtschaftlich erfüllen zu können, ist es erforderlich, den Bestand an Wohnungen durch Abriss und damit den Leerstand zu verringern.

Dies setzt die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH mit dem beschlossenen Stadtumbaukonzept der Stadt Peitz um, welches in der ersten und zweiten Phase – neben dem Abriss eines Wirtschaftsgebäudes – den Rückbau von 160 Wohnungen vorsieht.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 4.975,7 TEUR (Vorjahr 5.072,4 TEUR), wobei 1.544,0 TEUR (Vorjahr 1.627,5 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 665,2 TEUR (Vorjahr 723,5 TEUR). Sie ist stark von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 54,4 TEUR (Vorjahr 52,0 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 Zuzug von Migranten ab der zweiten Hälfte des Jahres 2015 konnte der bis zu diesem Zeitpunkt zu verzeichnende starke Anstieg des Leerstand abgeschwächt werden, sodass der Leerstand im Bestand im Jahresverlauf lediglich von 16,1 % im Vorjahr auf einen Stand von 16,5 % zum Abschluss des Jahres 2015 anstieg.

Um dieser Entwicklung des steigenden Leerstandes 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 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.

Die Mietentwicklung ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten von durchschnittlich 4,39 EUR/m² (Vorjahr 4,31 EUR/m²), die unter dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,60 EUR/m² entspricht, aber noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 4,79 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2015) liegt.

Lediglich im Bereich der Neuvermietung kam es zu Anpassungen der Wohnungsmiete.

Der Anstieg der Betriebskosten, insbesondere im Ver- und Entsorgungsbereich sowie durch öffentlich-rechtliche Abgaben, hat sich im Geschäftsjahr deutlich verringert.

Vor allem die fallenden Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude – wirkten auch im Geschäftsjahr 2015 kostensenkend. Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich, trotz der derzeitigen geringen Marktpreise für die Energie und der derzeitigen Stabilisierungen bei den anderen Betriebskostenpositionen, die sogenannte zweite Miete zukünftig weiter – zu Lasten aller – erhöhen wird.

d) Instandhaltungen/ Investitionen

Die bedeutendste Investition, die im Geschäftsjahr begonnen wurde und im Folgejahr abgeschlossen werden konnte, ist die Ausstattung des Objektes Peitz, A.-Becker-Str. 5 – 8 mit Aufzügen, damit die oberen Etagen attraktiver und besser vermietbar werden.

In dieses Bauvorhaben wurden insgesamt 418,5 TEUR investiert, wobei auf das Jahr 2015 191,0 TEUR entfallen.

Insgesamt erfolgte im Geschäftsjahr 2015 Investitionen i. H. v. 196,0 TEUR.

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

Die wesentlichste Baumaßnahme im Bereich der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Standort war die Sanierung der Treppenhäuser einschließlich der Erneuerung der Lichtkuppeln mit RWA und Lüftung im Volumen von 116,3 TEUR im Objekt J. –Gagarin – Straße 1 – 6.

Weiterhin wurden neben diesen komplexen Baumaßnahmen 49 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 327,1 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert. Dabei wurden am Standort Peitz für 29 Wohnungen 216,2 TEUR, am Standort Kolkwitz für fünf Wohnungen 29,5 TEUR und an

den Standorten Burg für sieben eine Wohnung 42,0 TEUR und an den Standorten Lieberose, Jamnitz und Fehrow für acht Wohnungen in Summe 39,4 TEUR aufgewandt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf 805,7 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 98,8 TEUR erhöht. Vom vorgenannten Gesamtaufwand wurden für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2015 293,7 TEUR eingesetzt.

e) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2015 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um eine Wohnung sowie um sechs Gewerbeeinheiten vermindert. Dies resultiert aus dem Abbruch des Objektes R.-Wagner-Str. 13 (ehemalige Kita) mit sechs Gewerbeeinheiten sowie dem Verkauf der Eigentumswohnung in Peitz, A.-Becker-Str. 4.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

- 1.262 Wohnungen,
- 3 Gewerbeobjekte
- 2 eigengenutzte Objekte

f) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der Baumaßnahme Einbau von vier innenliegenden Aufzügen in das Objekt A.-Becker-Str. 5 - 8 in Peitz neue Darlehen von 149,9 TEUR aufgenommen.

Diese sind Teil des Gesamtfinanzierungsvolumens von 330,0 TEUR, welches seitens der Deutsche Kreditbank AG für das vorgenannte Bauvorhaben zugesagt wurde.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.202,6 TEUR getilgt.

Weiterhin erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von 4,7 TEUR aus dem erzielten Kaufpreis für die Eigentumswohnung in der Eigentumsanlage in Peitz, A.-Becker-Str. 1 – 4.

Im Zuge der Neuordnung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach Ablauf der Zinsbindung wurden im Geschäftsjahr Darlehen im Gesamtumfang von 1534,2 TEUR umgeschuldet.

Ferner wurden in diesem Zusammenhand Darlehen im Umfang von 18.538,0 TEUR prolongiert.

Mit der vorgenommenen Umschuldung sowie der Prolongation konnte die Gesellschaft von den günstigen Kapitalmarktbedingungen profitieren und die Zinslast deutlich reduzieren.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 26.120,6 TEUR im Vorjahr auf 25.063,2 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2015 betrug 807,2 TEUR. Er verminderte sich um 96,0 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

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

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2015 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 17 Angestellte, davon drei Teilzeitbeschäftigte und zwei geringfügig Beschäftigte, zur Verfügung.

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

Eine Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2015 nicht.

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 wurden im Geschäftsjahr 2015 der Abriss des Objektes R.-Wagner-Str. 13 (ehemalige Kita) vorgenommen. Auf diese Weise konnten sechs Gewerbeeinheiten vom Markt genommen werden.

Bereits im Geschäftsjahr 2014 wurden durch den Abriss des Wohngebäudes M.-Gorki-Str. 1 – 4, Peitz, 40 Wohnungen vom Markt genommen. In diesem Zusammenhang wurde aus Vorsichtsgründen – für den Fall einer möglichen Inanspruchnahme der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH aus den auf dem Abrissobjekt lastenden Belegungsbindungsrechten – bereits im Vorjahr eine Rückstellung für die Inanspruchnahme aus der Belegungsbindung für Sozialwohnungen gemäß der Fördermittelrichtlinien i. H. v. 40,8 TEUR (zum 31. Dezember 2014) gebildet. Im Jahr 2016 kam es zu einer Vereinbarung zwischen der ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg und der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH mit der die Belegungsrechte auf andere Objekte der Gesellschaft übertragen wurden.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.191,8 TEUR auf 36.331,0 TEUR verringert.

Von der Bilanzsumme entfallen 92,8 % (Vorjahr 92,7 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das Eigenkapital in Höhe von 6.908,5 TEUR (Vorjahr 7.089,2 TEUR) entspricht 19 % (Vorjahr 18,9 %) der Bilanzsumme. Die Verringerung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2015 in Höhe von 180,7 TEUR.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2015 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 2015 über eine Barliquidität von 514,0 TEUR (Vorjahr 663,1 TEUR).

Der Finanzmittelbestand hat sich um 149,1 TEUR (inklusive Bausparguthaben im Vorjahr) verringert.

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von -180,7 TEUR entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 420,0 TEUR verschlechtert. Das Vorjahresergebnis enthält außerplanmäßige Erträge von 428,7 TEUR.

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

Prognosebericht

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2016 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.057,7 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 2.460,4 TEUR ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 1,3 TEUR.

Die erwarteten Umsatzerlöse ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen i. H. v. 4.093,6 TEUR, zu erwartenden Mietminderungen von 607,7 TEUR aufgrund von Leerständen sowie Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung i. H. v. 1.571,8 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 i. H. v. 55,3 TEUR gerechnet.

Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.795,4 TEUR und die Instandhaltungskosten von 650,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung i. H. v. 15,0 TEUR.

Für planbare Instandhaltungen werden im Jahr 2016 200,0 TEUR der Gesamtsumme von 650,0 TEUR fest für größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingestellt.

Der verbleibende Betrag von 450,0 TEUR dient zur Absicherung von nicht planbaren Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Wertumfang von 200,0 TEUR und zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten i. H. v. 250,0 TEUR.

Ferner wurden die Abrisskosten für die Wohngebäude im Jahr 2016 nicht als zusätzlicher Aufwand berücksichtigt, da diese Kosten im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) förderfähig sind und die Kostenübernahme durch den Fördermittelgeber erfolgt.

Entsprechend den derzeit günstigen 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 des Objektes in Peitz, 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.

Die Personalaufwendungen werden entsprechend den Vorjahreswerten i. H. v. 595,0 TEUR geplant.

Mittelfristig ist jedoch bis zum Jahr 2017 eine Reduzierung des Personalbestandes vorgesehen, die jedoch erst nach kompletter Umsetzung der Personalkonzepte 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 verringern den Verwaltungsaufwendungen.

Der geplante Zinsaufwand von 648,5 TEUR ergibt sich aus der in den Darlehensverträgen vereinbarten Annuität unter Berücksichtigung der Tilgungen.

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 2016 werden keine nennenswerten Veränderungen der Rahmenbedingungen erwartet.

Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals, welches im Planungszeitraum bis 2022 um rund 7,8 Millionen EUR auf 16,1 Millionen EUR reduziert werden soll, und der gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätsslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.

Demgegenüber kann vor allem der Anstieg des Leerstandes aufgrund des allgemeinen Bevölkerungsrückganges beeinflusst das Unternehmensergebnis nachhaltig negativ beeinflussen.

Darauf reagiert die Gesellschaft unter Berücksichtigung des durch die Stadt Peitz beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) mit einem Rückbauprogramm, in dessen erster Phase (mit dem Rückbau des Objektes A.-Becker-Str. 9 - 12 in Peitz) im Jahr 2016 abgeschlossen wird.

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 2021 zu Lasten von anderen Kostenpositionen berücksichtigt.

Damit kann das Ziel in der Planungsperiode bis zum Jahr 2021 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.

Es 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 2014 nur aufgrund von Aufzinsungseffekten (1,3 TEUR) erfolgte.

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

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 2014	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	1.795.393,86 €

III.5 Weitere Informationen

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2015 Ist	2014 Ist	2013 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	33.707.534,14	34.798.033,16	35.916.367,65
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.546.927,18	1.474.137,73	1.597.561,82
- Forderungen und sonst. VM	537.903,06	566.118,78	457.763,83
- Kassenbestand/Bankguthaben	514.030,80	663.094,29	981.436,61
Umlaufvermögen	2.598.861,04	2.703.350,80	3.036.762,26
Rechnungsabgrenzungsposten	24.549,89	21.497,17	18.334,66
Aktiva	36.330.945,07	37.522.881,13	38.971.464,57
- Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19	51.129,19
- Kapitalrücklage	6.798.753,42	6.798.753,42	13.814.778,35
- Gewinnrücklagen	0,00	0,00	1.326.649,84
- Gewinnvortrag/Verlustvortrag	239.307,34	0,00	-6.888.661,85
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	-180.718,87	239.307,34	-1.454.012,92
Eigenkapital	6.908.471,08	7.089.189,95	6.849.882,61
Sonderposten Investitionszuschüsse	402.445,67	411.928,91	405.762,15
Rückstellungen	153.193,60	103.467,45	59.142,63
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	25.063.188,61	26.120.615,26	27.941.992,04
- Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.795.393,86	1.703.039,73	1.607.648,81
- kurzfristiges Fremdkapital	1.961.721,24	2.053.995,18	2.064.244,64
(- kurzfristiges Fremdkapital +Rückst.)	3.686.914,84	3.729.462,63	2.123.387,27
Verbindlichkeiten	28.820.303,71	29.877.650,17	31.613.885,49
Rechnungsabgrenzungsposten	46.531,01	40.644,65	42.791,69
Passiva	36.330.945,07	37.522.881,13	38.971.464,57
GuV			
- Umsatzerlöse	5.042.350,09	5.140.573,34	5.118.184,35
aus der Hausbewirtschaftung	4.975.725,84	5.072.370,56	5.062.164,67
aus der Betreuungstätigkeit	54.391,26	52.018,04	54.542,25
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.232,99	16.184,74	1.477,43
- unfertige Leistungen	77.121,14	-122.471,69	89.007,51
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	20.507,53
- sonstige betriebliche Erträge	156.344,59	218.043,51	56.650,70
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.578.437,38	-2.449.443,13	-2.556.256,57
davon: Betriebskosten	-1.770.751,75	-1.740.246,04	-1.792.266,88
davon: Instandhaltungen	-805.654,66	-706.872,93	-760.648,51
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-2.030,97	-2.324,16	-3.341,18
Rohergebnis	2.697.378,44	2.786.702,03	2.728.093,52
- Personalaufwand	-617.828,16	-599.706,36	-615.326,26
- Abschreibungen	-1.271.631,63	-1.313.584,82	-1.224.233,62
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-218.958,00	-220.962,31	-149.610,60
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	39.187,44	63.039,64	67.418,47
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-807.129,71	-903.177,97	-965.810,28
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	-178.981,62	-187.689,79	-159.468,77
außerordentliche Erträge	0,00	428.742,38	
außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00	-1.292.786,90
Steuern	-1.737,25	-1.745,25	-1.757,25
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-180.718,87	239.307,34	-1.454.012,92