

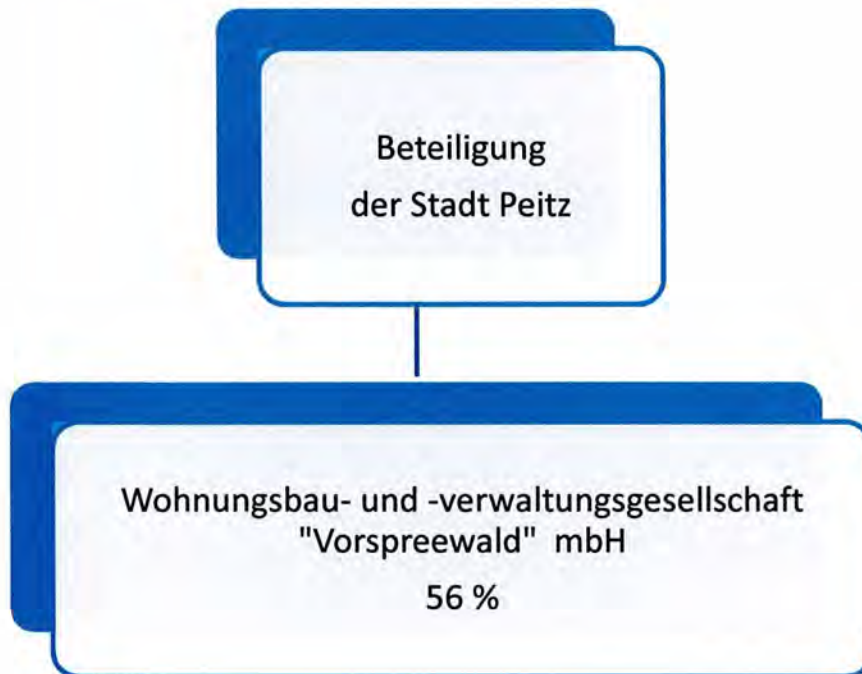
Beteiligungsbericht

der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2019

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“ mbH

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" mbH
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 09.01.2017 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen und entsprechend notariell beglaubigt (Notarin Pfeifer, Cottbus - Nr. 15+16 der Urkundenrolle für 2017). Der Eintrag in das Handelsregister erfolgte am 27.04.2017.
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" mbH 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 Frank Marheinecke (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater) –
Aufsichtsratsvorsitzender der WBVG „Vorspreewald“ mbH, Peitz
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Kolkwitz

Frau Kerstin Lichtblau (Kämmerin des Amtes Peitz)
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende seit 09.01.2017
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz

Herr Jörg Krakow (Stadtverordneter der Stadt Peitz)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz -

Herr Andreas Chrobot (Stadtverordneter der Stadt Peitz)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz -

Herr Karsten Schreiber (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz

Herr Christoph Neumann (Amtsleiter, stellvertr. Amtsdirektor des Amtes Burg)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters
Gemeinde Burg (Spreewald), bis zum 15.05.2019)

Herr Tobias Hentschel (Amtsdirektor des Amtes Burg)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters
Gemeinde Burg (Spreewald), seit dem 16.05.2019)

Herr Karlheinz Schiller (ehemaliger Betriebsratsvorsitzender)
Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzender) – (bis zum 31.03.2019)

Frau Ramona Noack (Betriebsratsvorsitzende)
Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzende) – (seit dem 01.04.2019)

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

Herr Christoph Neumann, 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	2019 Ist	2018 Ist	2017 Ist
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)			
Anlagenintensität in %	91,01	90,67	90,78
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	22,93	22,16	20,94
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)			
Anlagendeckungsgrad II in %	72,32	79,49	79,56
Zinsaufwandsquote in %	10,34	10,89	11,58
Liquidität 3. Grades in %	80,56	87,68	88,36
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	-80.329,44	122.026,96	343.389,38
+ Abschreibungen	1.230.606,13	1.233.019,83	1.229.588,53
+/- Zun./Abnahme von Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
+ außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
- außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
Ergebnis Cashflow	1.150.276,69	1.355.046,79	1.572.977,91
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)			
- Gesamtkapitalrentabilität in %	1,47	2,13	2,80
Umsatz (in EUR)	5.238.199,37	5.317.384,88	5.318.553,34
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	-80.329,44	122.026,96	343.389,38
Personalbestand (§ 61 Nr. 2)			
Anzahl der Beschäftigten	15	14	14
Personalaufwandsquote in Prozent	12,21	11,96	11,27

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 2019 erhöht sich der relative Anteil des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

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 2019 konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden. Hauptursache ist die rückläufige Bilanzsumme.

Finanzanalyse:

Anlagendeckungsgrad II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2019 hat sich der Deckungsgrad weiter verringert.

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

Liquiditätsanalyse:

Liquidität 3. Grades: Die Liquidität des 3. Grades gibt den Grad der Deckung kurzfristiger Verbindlichkeiten durch das Umlaufvermögen an. Der Anteil hatte sich im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr weiter verringert.

Cashflow: Der Cashflow kennzeichnet den periodischen Zahlungsmittelüberschuss des Unternehmens. Die Entwicklung des Cashflow's der laufenden Geschäftstätigkeit liegt unter dem Vorjahreswert.

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2019 liegt die Kennzahl weiterhin im positiven Bereich, obwohl gegenüber dem Vorjahr ein geringer Rückgang zu verzeichnen ist.

Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz liegt etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2019 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von – 80,3 TEUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz für Personalaufwendungen in Anspruch genommen wird, sie hat sich in 2019 bei erhöhtem Personalbestand auf 12,21 % 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 im 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 zweiten Phase den weiteren Rückbau von 80 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vorsieht.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 5.174,3 TEUR (Vorjahr 5.254,4 TEUR), wobei 1.635,8 TEUR (Vorjahr 1.694,3 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 649,5 TEUR (Vorjahr 609,0 TEUR). Sie ist stark von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 51,7 TEUR (Vorjahr 50,9 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Veränderungen im Vermietungsprozess ergaben sich im Umfeld der allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Bedingungen kaum.

Dabei führt eine Nachfrage nach Vier- und Fünf-Zimmerwohnungen auf der einen Seite und nach Zwei-Zimmerwohnungen auf der anderen Seite zu einem Überangebot von Drei-Zimmerwohnungen im Bestand. Ferner kann die Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum nicht vollumfänglich abgedeckt werden.

Mit einem weiteren der regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Leerstand im Bestand im Jahresverlauf von 16,6 % im Vorjahr auf einen Stand von 17,1 % zum Abschluss des Jahres 2019 deutlich angestiegen.

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 Mietentwicklung ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten von durchschnittlich 4,80 EUR/m² (Vorjahr 4,76 EUR/m²), die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,85 EUR/m² entspricht, jedoch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 5,14 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2019) liegt.

Eine Erhöhung der Bestandsmieten durch Vergleichsmieterhöhungen erfolgte im Wirtschaftsjahr nicht.

Im Bereich Neuvermietung konnte im Jahr 2019 eine durchschnittliche Miete von 5,01 EUR/m² erzielt werden.

Im Bereich der Betriebskosten sind die Aufwendungen für die warmen Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 17,2 TEUR und für die kalten Betriebskosten um 28,0 TEUR gestiegen.

Vor allem die im Jahr 2019 leicht steigenden Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude- sowie die steigenden Kosten für die Müllentsorgung und Kabelgebühren wirkten im Geschäftsjahr 2019 kostensteigernd.

Insgesamt haben sich die Betriebskosten für das Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 45,2 TEUR erhöht.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich, trotz der derzeitigen geringen Preisanstiege 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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von 10,4 TEUR getätigt. Dabei entfallen auf Investitionen für die Büroeinrichtung 9,1 TEUR.

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 Instandhaltungsmaßnahmen waren die Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren und die Sanierung der Treppenhäuser im Objekt Siedlungsstr. 1, 1a-f in Peitz im Wertumfang von 118,0 TEUR, die Sanierung der Fassade und der Dachanschlüsse am Objekt Chausseestr. 54 in Cottbus OT Groß Gaglow für 68,5 TEUR sowie die Vorbereitung des Abrisses der Objekte R.-Wagner-Str. 1-4 und 5-8 in Peitz im Wertumfang von 24,7 TEUR.

Weiterhin wurden 72 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 566,3 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert.

Dabei wurden am Standort Peitz für 47 Wohnungen 376,6 TEUR, am Standort Kolkwitz für elf Wohnungen 76,4 TEUR, am Standort Burg für neun Wohnungen 58,0 TEUR und an den Standorten Lieberose und Fehrow für fünf Wohnungen 55,3 TEUR aufgewandt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 1.021,3 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 216,2 TEUR erhöht. Vom vorgenannten Gesamtaufwand wurden 243,8 TEUR für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2019 eingesetzt.

e) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

- 1.209 Wohnungen,
- 4 Gewerbeobjekte
- 2 eigengenutzte Objekte

f) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine neuen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.284,4 TEUR getilgt. Dazu wurde noch eine im Dezember 2018 nicht durch das Kreditinstitut abgebuchte Kreditrate in Höhe von 31,4 TEUR gezahlt.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 21.415,6 TEUR im Vorjahr auf 20.099,8 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2019 betrug 541,5 TEUR. Er verminderte sich um 37,7 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2019 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 15 Angestellte, davon drei Hausmeister, 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 2019 im Rahmen einer Tarifierhöhung und der darauf basierenden Betriebsvereinbarung. Damit wurde ein weiterer Schritt zur Angleichung der Löhne und Gehälter an die vergleichbaren Löhne und Gehälter der Wohnungswirtschaft eingeleitet.

h) Sonstige wesentliche Vorgänge

Im Zuge der Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung plant die Gesellschaft den weiteren Rückbau von Plattenbauobjekten im Wohngebiet Am Malxebogen in Peitz.

Dazu sollen in der zweiten Phase des geplanten Stadtumbauprogramms im Jahr 2020 die Objekte Peitz, R.-Wagner-Str. 1-4 und 5-8 zurückgebaut werden, so dass der Wohnungsbestand um weitere 80 Wohnungen reduziert werden wird.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.463,4 TEUR auf 31.435,4 TEUR verringert.

Vom Gesamtvermögen entfallen 91,0 % (Vorjahr 90,7 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 7.208,6 TEUR (Vorjahr 7.288,9 TEUR) entspricht 22,9 % (Vorjahr 22,2 %) der Bilanzsumme. Die Reduzierung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2019 in Höhe von 80,3 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 2019 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 2019 über eine Barliquidität von 702,2 TEUR (Vorjahr 973,8 TEUR).

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von -80,3 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr um 202,3 TEUR verringert. Dies resultiert vor allem aus einem um 211,9 TEUR höheren Instandhaltungsaufwand sowie einer um 15,5 TEUR geringeren Gesamtleistung.

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

Prognosebericht

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2020 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.126,5 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 2.913,7 TEUR einen Jahresüberschuss von 118,2 TEUR.

Die erwarteten Umsatzerlöse ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen i. H. v. 3.980,4 TEUR, zu erwartenden Mietminderungen von 464,8 TEUR aufgrund von Leerständen sowie Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung i. H. v. 1.611,1 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. 48,1 TEUR gerechnet. Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.784,7 TEUR und die Instandhaltungskosten von 1.114,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung i. H. v. 15,0 TEUR.

Im Instandhaltungsplan wurden als wesentliche Maßnahme der Abriss der Objekte R.-Wagner-Str. 1-4 und 5-8 für 314,0 TEUR, nicht planbare Einzelwohnungsmodernisierungen für 300,0 TEUR und der Einbau von Rauchwarnmeldern im Wertumfang von 210,0 TEUR eingestellt.

Ferner wurden für planbare Sanierungen und Modernisierungen 140,0 TEUR geplant.

Der verbleibende Betrag von 150,0 TEUR dient zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten.

Die Personalaufwendungen werden entsprechend der geplanten Neuordnung der Vergütungsstruktur in Höhe von 673,3 TEUR geplant.

Die darin enthaltene Erhöhung der Löhne und Gehälter dient langfristig der Angleichung an das branchenübliche Vergütungsniveau.

Nach den durchgeführten Anpassungen der Personalstruktur im Jahr 2019 sind keine weiteren Veränderungen des Personalbestandes geplant.

Der geplante Zinsaufwand von 499,9 TEUR ergibt sich aus den vereinbarten Annuitäten der Darlehensverträge 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.

Ferner sind in die Betrachtung der Risiken die sich aus der Corona-Pandemie für das Unternehmen zu berücksichtigenden Risiken mit einzubeziehen.

Die Kontrolle der Unternehmensrisiken, wie fortfolgend die Managementrisiken, die Risiken aus der Finanzierung sowie rechtliche Risiken, 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.

Ein weiteres Unternehmensrisiko wird in den nächsten Jahren das Personalwesen werden, da aufgrund der Altersstruktur Mitarbeiter durch Verrentung ausscheiden, die durch neue Mitarbeiter zu ersetzen sind. Dabei wird der Recruitingprozess durch den verstärkten Fachkräftemangel deutlich erschwert. Ferner sind längere Fehlzeiten der Mitarbeiter aufgrund zunehmend altersbedingter Erkrankungen zu kompensieren.

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 2020 werden keine nennenswerten Veränderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen erwartet. Jedoch werden sich die Risiken der Corona-Pandemie auf das Unternehmen auswirken.

Diese werden sich möglicherweise in unregelmäßigen bis hin zu vereinzelt ausfallenden Mietzahlungen widerspiegeln, die durch Einkommensverluste, wie Kurzarbeit, pandemiebedingte Entlassungen sowie fehlende Einnahmen aus selbständiger Tätigkeit resultieren werden.

Ferner ist damit zu rechnen, dass sich geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durch Firmeninsolvenzen verzögern.

Die Schwächungs- und Schrumpfungsprozesse, die alle wesentlichen Wirtschafts- und Lebensbereiche umfassen, führen zu besonderem entwicklungspolitischen Handlungsbedarf.

Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals, welches im Planungszeitraum bis 2026 um rund 8,2 Millionen EUR auf 11,9 Millionen EUR reduziert werden soll, und der gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.

Dem gegenüber kann vor allem der Anstieg des Leerstandes aufgrund des allgemeinen Bevölkerungsrückganges 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 wurde.

In einem zweiten Abschnitt ist ferner der Abriss der Objekte R.-Wagner-Str. 1 - 4 und 5 - 8 im Jahr 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 durch den Fördermittelgeber erfolgen, wird die Ausführung der Rückbauarbeiten bis zur Bereitstellung der erforderlichen Mittel verschoben. Ein Abriss lediglich aus Mitteln der Gesellschaft ist nicht geplant.

Sollten die bereitzustellenden Fördermittel nicht vollumfänglich zur Kostendeckung beitragen, wird eine geringe Differenz durch die Gesellschaft zu Lasten von anderen Kostenpositionen getragen.

Somit kann das Ziel der marktgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage nach Wohnraum in der Planungsperiode bis zum Jahr 2020 umgesetzt werden. In der Folge können dann die Mieten nachfrageorientiert erhöht 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 2019 nicht erfolgte.

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

Damit ist, trotz dieser schwer kalkulierbaren Risiken, die sich aus der Strukturschwäche der Region, der demographischen Entwicklung sowie den Folgen der Corona-Pandemie ergeben und deren Auswirkungen für die nächste Zeit als gering bewertet werden, der Bestand der Gesellschaft in den nächsten Jahren gesichert.

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

Nr.	Wirtschaftsjahr 2019	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen	keine
4.b	Gewinnentnahmen/Verlустаusgleiche	keine
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft der Gemeinden unmittelbar bzw. mittelbar auswirken	1.642.623,00 €

III.5 Weitere Informationen

Bilanz 2019

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2019 Ist	2018 Ist	2017 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	28.608.666,89	29.828.870,89	31.066.434,85
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.590.276,08	1.571.567,87	1.673.708,29
- Forderungen und sonst. VM	515.567,99	505.536,35	448.438,62
- Kassenbestand/Bankguthaben	702.195,82	973.801,97	1.011.916,29
Umlaufvermögen	2.808.039,89	3.050.906,19	3.134.063,20
Rechnungsabgrenzungsposten	18.446,71	18.894,62	19.496,01
Aktiva	31.435.153,49	32.898.671,70	34.219.994,06
-Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19	51.129,19
- Kapitalrücklage	6.798.753,42	6.798.753,42	6.798.753,42
- Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00
- Gewinnvortrag/Verlustvortrag	438.992,14	316.965,18	-26.424,20
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	-80.329,44	122.026,96	343.389,38
Eigenkapital	7.208.545,31	7.288.874,75	7.166.847,79
Sonderposten Investitionszuschüsse	364.512,71	373.995,95	383.479,19
Rückstellungen	80.659,18	67.074,55	104.561,25
Verbindlichkeiten	23.744.435,56	25.124.751,20	26.516.780,47
-darunter: Verbindlichkeiten Kreditinstitute	20.099.809,33	21.415.576,37	22.662.517,19
-darunter: Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.642.623,00	1.692.623,00	1.742.623,00
Rechnungsabgrenzungsposten	37.000,73	43.975,25	48.325,36
davon: kurzfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) < 1 Jahr	3.485.736,99	3.479.694,71	3.546.919,30
davon: langfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) > 5 Jahre	13.481.521,22	16.421.593,84	17.549.789,40
Passiva	31.435.153,49	32.898.671,70	34.219.994,06

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2019 Ist	2018 Ist	2017 Ist
GuV			
- Umsatzerlöse	5.238.199,37	5.317.384,88	5.318.553,34
aus der Hausbewirtschaftung	5.174.307,07	5.254.360,41	5.249.976,16
aus der Betreuungstätigkeit	51.661,88	50.936,07	52.584,57
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.230,42	12.088,40	15.992,61
- unfertige Leistungen	18.557,94	-78.159,31	90.532,10
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
- sonstige betriebliche Erträge	55.328,75	88.973,05	75.941,31
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.828.309,81	-2.590.746,72	-2.457.470,16
davon: Betriebskosten	-1.806.590,15	-1.784.696,72	-1.826.712,88
davon: Instandhaltungen	-1.021.311,32	-805.068,78	-629.243,88
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-408,34	-981,22	-1.513,40
Rohergebnis	2.483.776,25	2.737.451,90	3.027.556,59
- Personalaufwand	-632.006,76	-628.662,72	-591.837,14
- Abschreibungen	-1.230.606,13	-1.233.019,83	-1.229.588,53
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-194.974,54	-202.073,75	-271.390,76
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	36.750,95	29.369,97	26.368,68
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-541.467,17	-579.236,21	-616.104,06
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-78.527,40	123.829,36	345.004,78
außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00	0,00
Steuern	-1.802,04	-1.802,40	-1.615,40
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-80.329,44	122.026,96	343.389,38