Beteiligungsbericht

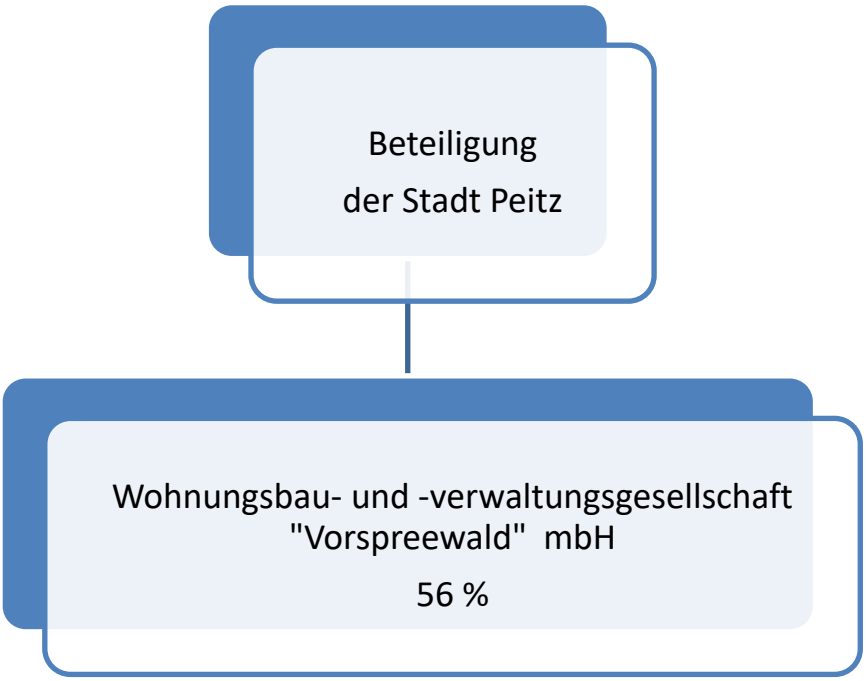
der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2020

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“ 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.

<u>Der Geschäftsführung gehören an:</u>

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Lutz Schneider.

<u>Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:</u>

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
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 Tobias Hentschel (Amtsdirektor des Amtes Burg)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Burg (Spreewald)

Frau Ramona Noack (Betriebsratsvorsitzende)
Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzende)

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	2020 Ist	2019 Ist	2018 Ist
	Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)		
Anlagenintensität in %	90,85	91,01	90,67
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	24,40	22,93	22,16
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-	-	-
	Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)		
Anlagendeckungsgrad II in %	55,45	72,32	79,49
Zinsaufwandsquote in %	9,34	10,34	10,89
Liquidität 3. Grades in %	77,68	80,56	87,68
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	173.158,33	-80.329,44	122.026,96
+ Abschreibungen	1.113.688,69	1.230.606,13	1.233.019,83
+/- 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	1.286.847,02	1.150.276,69	1.355.046,79
	Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)		
- Gesamtkapitalrentabilität in %	2,21	1,47	2,13
Umsatz (in EUR)	5.288.180,18	5.238.199,37	5.317.384,88
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	173.158,33	-80.329,44	122.026,96
	Personalbestand (§ 61 Nr. 2)		
Anzahl der Beschäftigten	12	15	14
Personalaufwandsquote in Prozent	12,83	12,21	11,96

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 2020 verringert 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 2020 konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden. Hauptursache ist die rückläufige Bilanzsumme und das positive Ergebnis 2020.

Finanzanalyse:

Anlagendeckungsgrad II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2020 hat sich der Deckungsgrad erheblich reduziert.

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 2020 gegenüber dem Vorjahr weiter verringert.

Cashflow: Der Cashflow kennzeichnet den periodischen Zahlungsmittelüberschuss des Unternehmens. Im Jahr 2020 liegt der Cashflow`s der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund des positiven Ergebnisses 2020 wieder über dem Vorjahreswert.

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2020 liegt die Kennzahl über dem Vorjahreswert.
Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz liegt etwas über dem Vorjahreswert. Im Jahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 173,1 TEUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz für Personalaufwendungen in Anspruch genommen wird, sie hat sich in 2020 auf 12,83 % (Vj. 12,21 %) erhöht. Weitere Tarifanpassungen sowie eine zusätzliche Corona-Zahlung sind in 2020 erfolgt.

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

Darstellung des Geschäftsverlaufes

a) Allgemeines

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 betreuet die Gesellschaft Bauten und Grundstücke aus ihrem Bestand und verwaltete jegliche Form von Immobilien auf der Grundlage von Objektverwaltungsverträgen.
Damit in den nächsten Jahren die gesetzten Ziele wirtschaftlich erreicht werden, ist die Strategie der Gesellschaft vorrangig darauf zu konzentrieren, den vorhandenen Bestand komplex zu sanieren, zu modernisieren und klar auf die zukünftigen Anforderungen auszurichten, die sich aus den Themen der Nachhaltigkeit, explizit dem Klimaschutz sowie aus der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung für Mieter, Kunden und Mitarbeiter ergeben.
Ferner sollen an ausgewählten Standorten Wohngebäude neu errichtet werden, um den Nachfragen in dem Wohnsegment Neubauten ein Angebot unterbreiten zu können und das Portfolio der Gesellschaft zu erweitern.
Dies wird die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH mit einem neuen Strategiekonzept umsetzen, welches im Jahr 2021 durch die Gesellschafter beschlossen werden soll.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 5.220,5 TEUR (Vorjahr 5.175,3 TEUR), wobei 1.644,6 TEUR (Vorjahr 1.635,8 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.
Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 438,0 TEUR (Vorjahr 649,5 TEUR). Sie sank aufgrund des Rückbaues der Objekte R.-Wagner-Str. 1-8 deutlich gegenüber dem Vorjahr, da sie von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt ist.
Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 52,5 TEUR (Vorjahr 51,7 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.

Ergänzend dazu wurden Wohnungen im Neubaubereich gesucht, die im Portfolio der Gesellschaft derzeit nicht vorhanden sind.

Die im Wirtschaftsjahr 2020 durchgeführten Rückbaumaßnahmen führten zu einer deutlichen Verringerung der Leerstandsquote von 17,2 % im Vorjahr auf einen Stand von 12,1 % zum Abschluss des Jahres 2020.

Die Angebotspreise und –mieten im Land Brandenburg zeigen sich laut BBU im Wesentlichen unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und stiegen im Jahr 2020 weiter an.

Die Mietentwicklung bei der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten auf durchschnittlich 4,91 EUR/m² (Vorjahr 4,80 EUR/m²), die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,92 EUR/m² entspricht, jedoch noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 5,26 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2020) liegt.

Eine Erhöhung der Bestandsmieten durch Vergleichsmieterhöhungen erfolgte im Wirtschaftsjahr nicht.

Im Bereich Neuvermietung konnte im Jahr 2020 eine durchschnittliche Miete von 5,10 EUR/m² erzielt werden.

Im Bereich der Betriebskosten sind die Aufwendungen für die warmen Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 40,3 TEUR und für die kalten Betriebskosten um 5,0 TEUR gesunken.

Vor allem die Absenkung der Umsatzsteuer von 19 % auf 16 % im zweiten Halbjahr 2020 führte zu einer deutlichen Kostenreduzierung.

Ergänzend wirkten die leicht gefallenden Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude- kostensenkend.

Insgesamt haben sich die Betriebskosten für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 45,3 TEUR verringert.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich mit der Anhebung des Umsatzsteuersatzes auf 19 %, der damit verbundenen Kostensteigerungen für alle Betriebskostenpositionen und der derzeitige Preisanstieg für Energie, die sogenannte zweite Miete zukünftig weiter – zu Lasten aller – erhöhen wird.

d) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von 55,8 TEUR getätigt. Dabei entfallen auf die Anschaffung von immateriellen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens 19,2 TEUR und auf Investitionen in Computertechnik sowie die dazugehörige Systemsoftware 31,8 TEUR.

e) Rückbaumaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes (INSEK) der Stadt Peitz erfolgte im Geschäftsjahr der Rückbau der Objekte R.-Wagner-Str. 1-8. Die Gesamtkosten für diese Baumaßnahme belaufen sich auf 343,8 TEUR, die in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Aufwendungen für Instandhaltungen“ ausgewiesen wurden.

f) Instandhaltungen

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 Ausstattung aller Wohnungen im Bestand gemäß der gesetzlichen Regelung mit Rauchwarnmeldern im Wertumfang vom 122,0 TEUR, die Sanierung der Fassade und der Dachanschlüsse am Objekt Am Waldrand 5, 5a, 5b in Schmogrow-Fehrow für 50,4 TEUR sowie die Neugestaltung der Außenanlagen der Objekte K.-Liebknecht-Str. 3/4 und R.-Breitscheid-Str. 31/33 in Peitz im Wertumfang von 64,8 TEUR.

Weiterhin wurden 38 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 365,9 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert.

Dabei wurden am Standort Peitz für 22 Wohnungen 229,7 TEUR, am Standort Kolkwitz für elf Wohnungen 90,4 TEUR, am Standort Burg, Lieberose und Tauer für fünf Wohnungen 45,7 TEUR aufgewandt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 902,8 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 118,5 TEUR verringert. Vom vorgenannten Gesamtaufwand wurden 299,8 TEUR für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2020 eingesetzt.

g) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2020 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um achtzig Wohnungen aufgrund des Rückbaus der Objekte R—Wagner-Str. 1-8 in Peitz vermindert.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

1.129	Wohnungen,
4	Gewerbeobjekte
2	eigengenutzte Objekte

h) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine neuen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.324,3 TEUR getilgt.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 20.099,8 TEUR im Vorjahr auf 18.775,5 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2020 betrug 494,2 TEUR. Er verminderte sich um 47,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

i) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2020 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 12 Angestellte, davon drei Hausmeister, zur Verfügung.

Im Rahmen der Berufsausbildung befanden sich zwei Auszubildende im Unternehmen.

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

Eine Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2020 im Rahmen einer Tarifanpassung 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.

Zusätzlich wurde eine Ausnutzung der steuerrechtlichen Möglichkeiten und im Einklang mit der dazu abgeschlossenen Anlehnung an den Tarif eine zusätzliche Corona-Zahlung an die Mitarbeiter geleistet.

j) Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2020 nicht aufgetreten.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.185,9 TEUR auf 30.249,3 TEUR verringert.

Vom Gesamtvermögen entfallen 90,8 % (Vorjahr 91,0 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 7.381,8 TEUR (Vorjahr 7.208,6 TEUR) entspricht 24,4 % (Vorjahr 22,9 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 173,1 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 2020 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 2020 über eine Barliquidität von 598,4 TEUR (Vorjahr 707,2 TEUR).

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von 173,1 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr um 253,3 TEUR erhöht. Dies resultiert vor allem aus höheren anderen Umsatzerlösen und Erträgen (277,1 TEUR) aufgrund von Zuschüssen für den Rückbau sowie höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (46,2 TEUR) und geringeren Abschreibungen (116,9 TEUR).

Dem steht der Anstieg des Instandhaltungsaufwandes (225,3 TEUR) gegenüber.

Fazit

Der Verlauf des Geschäftsjahres entsprach im Wesentlichen der Planung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.220,5 TEUR (Plan 5.126,5 TEUR) sind aufgrund gestiegener Umsätze aus der Umlagenabrechnung, einer geringeren Erlösschmälerung von 438,0 TEUR in Verbindung mit aufgrund des Rückbaus gesunkenen Sollmieten um 94,0 TEUR höher als geplant.

Weiterhin wurden um 35,4 TEUR geringere sonstige betriebliche Erträge (Plan 364,0 TEUR) erzielt. Im Ergebnis der höheren Umsatzerlöse und höherer Aufwendungen im Bereich der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 132,6 TEUR im Vergleich zum Wirtschaftsplan und gering veränderter Aufwendungen im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung konnte ein unmerklich von der Planung abweichendes Rohergebnis von 2.651,2 TEUR (Plan 2.653,2 TEUR) erreicht werden. Durch geringere Abschreibungen in Höhe von 47,6 TEUR sowie um 15,1 TEUR gegenüber dem Plan gestiegene Zinsen und ähnliche Erträge und andere geringfügige Abweichungen wurde in der Folge ein um 54,9 TEUR zur Planung abweichendes Jahresergebnis erzielt.

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

Prognosebericht

Die Prognose für 2021 basiert auf der für die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH erstellten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt.
Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2021 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.196,6 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 2.670,9 TEUR einen Jahresüberschuss von 285,5 TEUR.
Für die Planung wird eine durchschnittliche Leerstandsquote von 11,9 % erwartet und zugrunde gelegt.
Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.865,9 TEUR und die Instandhaltungskosten von 800,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 5,0 TEUR.
Im Instandhaltungsplan wurden als planbare Sanierungen und Modernisierungen 300,0 TEUR, nicht planbare Einzelwohnungsmodernisierungen für 350,0 TEUR eingestellt. 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 713,7 TEUR geplant.
Die darin enthaltene Erhöhung der Löhne und Gehälter dient langfristig der Angleichung an das branchenübliche Vergütungsniveau.

Der geplante Zinsaufwand von 442,2 TEUR ergibt sich aus den vereinbarten Annuitäten der Darlehensverträge unter Berücksichtigung der Tilgungen.
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.
Die sich aus der Jahresplanung für das Jahr 2021 sowie der anschließenden Mittelfristplanungen für die Jahre 2022 bis 2027 abgeleitete Finanzplanung unter Berücksichtigung der ertragswirksamen Ein- und Auszahlungen der einzelnen Geschäftsjahre weist gleichbleibende liquide, der Gesellschaft zur Verfügung stehende, Mittel aus, sodass die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im Planungszeitraum gesichert ist.
Weiterhin ergibt sich aus den Planungen und den genannten Prämissen, dass das Unternehmen in der Lage ist, eine Fortführung der Tätigkeit der Gesellschaft auf Dauer zu gewährleisten.

Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein für ihre Größe angemessenes Risikomanagement, welches einerseits die immobilienspezifischen 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 kann sich in den nächsten Jahren die Personalentwicklung ergeben, da aufgrund der Altersstruktur Mitarbeiter durch Verrentung ausscheiden, die durch neue Mitarbeiter zu ersetzen sind. Dabei wird der Prozess des Recruiting durch den verstärkten Fachkräftemangel deutlich erschwert sein. Ferner sind längere Fehlzeiten der Mitarbeiter aufgrund zunehmend altersbedingter Erkrankungen zu kompensieren.
Im Bereich der immobilienspezifischen 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 immobilienspezifischen 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.
Die Risiken der Corona-Pandemie werden vor allem darin liegen, dass die Mietzahlungen durch die Einkommensverluste, die die Mieter durch Kurzarbeit, durch pandemiebedingte Entlassungen und durch fehlende Einnahmen aus selbstständiger Tätigkeit erleiden werden, möglicherweise in geringem Umfang unregelmäßiger erfolgen und in Einzelfällen auch ausfallen werden.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Jahr 2021 werden keine nennenswerten Veränderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen erwartet. Jedoch werden sich die Risiken der Corona-Pandemie weiter 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. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gesellschaft dieser Pandemie ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen kann. Durch ein effizientes Krisenmanagement und mobiles Arbeiten unserer Mitarbeiter kann die Gesellschaft ihren Geschäftsbetrieb durchgehend sicherstellen.
Die Schwächungs- und Schrumpfungsprozesse, die alle wesentlichen Wirtschafts- und Lebensbereiche umfassen, führen zu besonderem entwicklungspolitischem Handlungsbedarf.
Vor allem der Rückzug aus der Braunkohleverstromung in den nächsten Jahren bis zum Jahr 2038 wird zu wirtschaftlichen Verwerfungen vor allem im Bereich der Beschäftigungsquote im Einzugsgebiet der Gesellschaft führen.
Damit verbunden kann ein Rückgang der Bevölkerungsdichte sein, der das Leerstandsrisiko der Gesellschaft stark beeinflussen kann.
Darauf reagiert die Gesellschaft durch konsequente Modernisierung und Sanierung der zu vermietenden Wohnungen und sichert damit den Wert des Wohnungsbestandes. Ferner erhöht sich die Qualität der anzubietenden Wohneinheiten und führt zu einer positiven Abgrenzung zu den Mitbewerbern.
Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals, welches im Planungszeitraum bis 2027 um rund 10,4 Millionen EUR auf 10,9 Millionen EUR reduziert werden soll, und der gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.
Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit besteht für die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH auch ein Liquiditätsrisiko, dass durch ein permanentes Liquiditätsmanagement überwacht wird.

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 2020 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.
Trotzdem wird sich die Gesellschaft den neuen Herausforderungen stellen müssen. Unter anderem wird es notwendig werden, neue Quartiersentwicklungen anzugehen. Dabei sollte altersgerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes und Investition in neue innovative Wohnkonzepte bedacht werden.
Die Klimaschutzdebatte, die sich momentan immer heftiger präsentiert, wird auch die Wohnungsbauunternehmen stetig tangieren. Dabei kann sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können fast ein Drittel der CO_2 –Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden.
Ein weiteres Betätigungsfeld ist die Digitalisierung. Die Gesellschaft investiert in den Ausbau neuer Technologien, z.B. in den Bereichen der Archivierung und der Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Erste Projekte konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden. Die damit verbundenen Effektivitätsgewinne werden weitere Chancen für die Gesellschaft eröffnen.
Digitale Kommunikationsplattformen verbessern den Dialog mit den Mietern. Dazu prüft die Gesellschaft die Einführung einer Mieter-App, die in vergleichbaren Unternehmen sehr positiv angenommen und vielfältig genutzt wird.

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

Nr.	Wirtschaftsjahr 2020	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 Gemeinden unmittelbar bzw. mittelbar auswirken	1.592.623,00 €

III.5 Weitere Informationen

Bilanz 2020

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	**2020 Ist**	**2019 Ist**	**2018 Ist**
Bilanz			
Anlagevermögen	**27.481.036,89**	**28.608.666,89**	**29.828.870,89**
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.631.442,89	1.590.276,08	1.571.567,87
- Forderungen und sonst. VM	523.004,23	515.567,99	505.536,35
- Kassenbestand/Bankguthaben	598.371,08	702.195,82	973.801,97
Umlaufvermögen	**2.752.818,20**	**2.808.039,89**	**3.050.906,19**
Rechnungsabgrenzungsposten	**15.346,33**	**18.446,71**	**18.894,62**
Aktiva	**30.249.201,42**	**31.435.153,49**	**32.898.671,70**
-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	358.662,70	438.992,14	316.965,18
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	173.158,33	-80.329,44	122.026,96
Eigenkapital	**7.381.703,64**	**7.208.545,31**	**7.288.874,75**
Sonderposten Investitionszuschüsse	**355.029,47**	**364.512,71**	**373.995,95**
Rückstellungen	**98.847,15**	**80.659,18**	**67.074,55**
Verbindlichkeiten	**22.373.318,04**	**23.744.435,56**	**25.124.751,20**
-darunter: Verbindlichkeiten Kreditinstitute	18.775.509,81	20.099.809,33	21.415.576,37
-darunter: Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.592.623,00	1.642.623,00	1.692.623,00
Rechnungsabgrenzungsposten	**40.303,12**	**37.000,73**	**43.975,25**
davon: kurzfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) < 1 Jahr	3.543.985,24	3.485.736,99	3.479.694,71
davon: langfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) > 5 Jahre	7.855.446,33	13.481.521,22	16.421.593,84
Passiva	**30.249.201,42**	**31.435.153,49**	**32.898.671,70**

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	**2020 Ist**	**2019 Ist**	**2018 Ist**
GuV			
- Umsatzerlöse	5.288.180,18	5.238.199,37	5.317.384,88
aus der Hausbewirtschaftung	5.220.545,01	5.174.307,07	5.254.360,41
aus der Betreuungstätigkeit	52.451,98	51.661,88	50.936,07
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.183,19	12.230,42	12.088,40
- unfertige Leistungen	45.697,11	18.557,94	-78.159,31
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
- sonstige betriebliche Erträge	328.575,35	55.328,75	88.973,05
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-3.011.257,40	-2.828.309,81	-2.590.746,72
davon: Betriebskosten	-1.764.172,99	-1.806.590,15	-1.784.696,72
davon: Instandhaltungen	-1.246.627,50	-1.021.311,32	-805.068,78
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-456,91	-408,34	-981,22
Rohergebnis	**2.651.195,24**	**2.483.776,25**	**2.737.451,90**
- Personalaufwand	-669.973,81	-632.006,76	-628.662,72
- Abschreibungen	-1.113.688,69	-1.230.606,13	-1.233.019,83
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-239.421,43	-194.974,54	-202.073,75
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	40.786,46	36.750,95	29.369,97
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-494.171,94	-541.467,17	-579.236,21
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	**174.725,83**	**-78.527,40**	**123.829,36**
außerordentliche Erträge	**0,00**	**0,00**	**0,00**
außerordentlicher Aufwand	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Steuern	-1.567,50	-1.802,04	-1.802,40
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**173.158,33**	**-80.329,44**	**122.026,96**