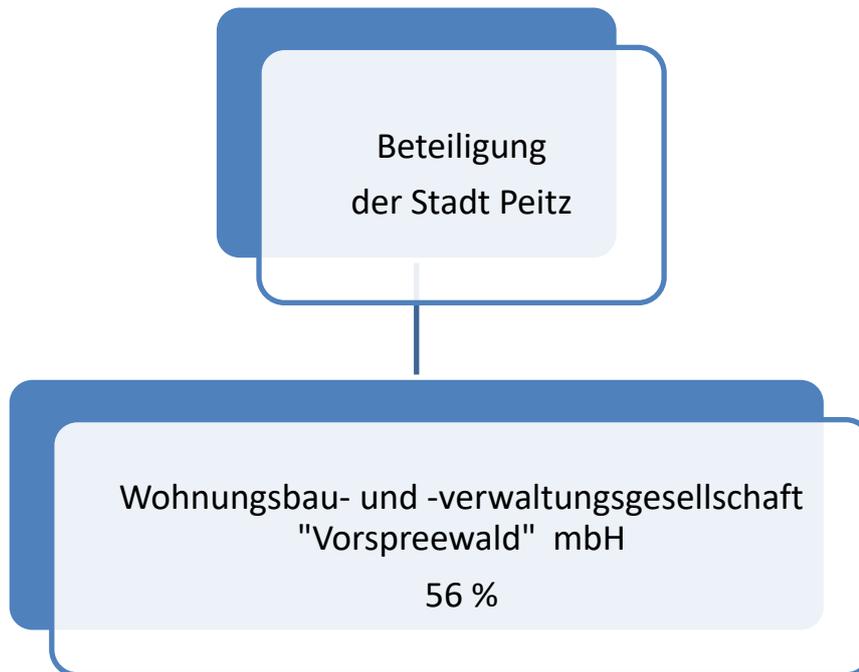


Beteiligungsbericht
der Stadt Peitz für das
Geschäftsjahr 2021

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

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	2021 Ist	2020 Ist	2019 Ist
	Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)		
Anlagenintensität in %	90,74	90,85	91,01
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	26,00	24,40	22,93
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-	-	-
	Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)		
Anlagendeckungsgrad II in %	58,44	55,45	72,32
Zinsaufwandsquote in %	8,31	9,34	10,34
Liquidität 3. Grades in %	71,77	77,68	80,56
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	176.638,60	173.158,33	-80.329,44
+ Abschreibungen	1.113.367,21	1.113.688,69	1.230.606,13
+/- Zun./Abnahme von Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
+ außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
- außerordentliche Erträge	0,00	-1,00	0,00
Ergebnis Cashflow	1.290.005,81	1.286.846,02	1.150.276,69
	Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)		
- Gesamtkapitalrentabilität in %	2,13	2,21	1,47
Umsatz (in EUR)	5.340.755,72	5.288.180,18	5.238.199,37
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	176.638,60	173.158,33	-80.329,44
	Personalbestand (§ 61 Nr. 2)		
Anzahl der Beschäftigten	14	12	15
Personalaufwandsquote in Prozent	13,25	12,83	12,21

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 2021 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 2021 konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden. Hauptursache ist die rückläufige Bilanzsumme und das positive Ergebnis 2021.

Finanzanalyse:

Anlagendeckungsgrad II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2021 hat sich der Deckungsgrad wieder etwas erhöht.

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 2021 gegenüber dem Vorjahr weiter verringert.

Cashflow: Der Cashflow kennzeichnet den periodischen Zahlungsmittelüberschuss des Unternehmens. Im Jahr 2021 liegt der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund des positiven Ergebnisses 2021 wieder über dem Vorjahreswert.

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2021 liegt die Kennzahl etwas unter dem Vorjahreswert.

Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz liegt etwas über dem Vorjahreswert. Im Jahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 176,6 TEUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz für Personalaufwendungen in Anspruch genommen wird, sie hat sich in 2021 auf 13,25 % (Vj. 12,83 %) erhöht. Weitere Tarifanpassungen sowie eine zusätzliche Corona-Zahlung sind in 2021 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, bewirtschaftet und betreut die Gesellschaft Bauten und Grundstücke aus ihrem Bestand und verwaltet 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.

Zur Schaffung einer langfristigen Grundlage für die Entwicklung der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH werden die Gesellschafter in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung ein neues Strategiekonzept entwickeln, welches im Anschluss durch die Gesellschafter beschlossen wird.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 5.251,2 TEUR (Vorjahr 5.220,5 TEUR), wobei 1.674,0 TEUR (Vorjahr 1.644,6 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 462,5 TEUR (Vorjahr 438,0 TEUR). Sie erhöhte sich von unterjährigen Wohnungsleerständen infolge von Einzelwohnungsmodernisierungen gegenüber dem Vorjahr, da sie von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt ist.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 53,1 TEUR (Vorjahr 52,5 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

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

Die steigende Anzahl junger Familien mit Kindern führt jedoch zu einer steigenden Nachfrage nach Vier- und Fünf-Zimmerwohnungen auf der einen Seite.

Andererseits kommt es durch den wachsenden Anteil an Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten zu einem erhöhten Bedarf an Zwei-Zimmerwohnungen.

In der Folge führt der überwiegende Anteil an Drei-Zimmerwohnungen im Bestand zu einem Überangebot derselben.

Weiterhin kommt es durch den steigenden Anteil älterer Mieter zu einer wachsenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum, der aus dem vorhandenen Wohnungsbestand der Gesellschaft nicht vollumfänglich abgedeckt werden kann.

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

Durch ein aktives Vermietungsmanagement konnte die Leerstandsquote geringfügig von 12,1 % im Vorjahr auf einen Stand von 12,0 % zum Abschluss des Jahres 2021 verringert werden.

Die Angebotspreise und –mieten im Land Brandenburg zeigen sich laut BBU im Wesentlichen unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und stiegen im Jahr 2021 weiter an.

Die Mietentwicklung bei der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten auf durchschnittlich 4,88 EUR/m² (Vorjahr 4,84 EUR/m²), die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 5,05 EUR/m² entspricht, jedoch noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 5,41 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2021) liegt.

Eine Erhöhung der Bestandsmieten durch Vergleichsmieterhöhungen erfolgte im Wirtschaftsjahr nicht.

Im Bereich Neuvermietung konnte im Jahr 2021 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 99,1 TEUR und für die kalten Betriebskosten um 27,3 TEUR gesunken.

Als deutlicher Kostenfaktor für den Anstieg der Betriebskosten wirkten die im Verlauf des Jahres steigenden Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude.

Insgesamt haben sich die Betriebskosten für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 71,8 TEUR erhöht.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich mit dem deutlich steigenden Energiepreisen gravierende Erhöhungen der warmen Betriebskosten sowie der stark steigenden Inflation und den damit verbundenen Kostensteigerungen für alle Betriebskostenpositionen, die sogenannte zweite Miete zukünftig weiter – zu Lasten aller – drastisch erhöhen wird.

d) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von 9,5 TEUR getätigt. Dabei entfallen auf die Anschaffung von immateriellen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens 5,9 TEUR.

e) 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 Sanierung Fassade incl. der Stuckelemente am Objekt

Peitz, Markt 7 für 113,4 TEUR, die Sanierung des Treppenhauses und Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren im Objekt Kolkwitz, OT Krieschow. Am Sportplatz 2-5 für 66,3 TEUR die Neugestaltung der Außenanlagen an den Objekten Peitz, R.-Breitscheid-Str. 35/37 für 61,3 TEUR und die Erneuerung des Daches und der Fassadenanstrich am Objekt Kolkwitz, OT Krieschow, Kackrower Str. 11 für 57,8 TEUR.

Weiterhin wurden 55 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 475,0 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert.

Dabei wurden am Standort Peitz für 32 Wohnungen 265,1 TEUR, am Standort Kolkwitz für 15 Wohnungen 144,2 TEUR, am Standorten Burg, Schmogrow-Fehrow und Tauer für 7 Wohnungen 65,7 TEUR aufgewandt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 1.019,5 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 227,1 TEUR verringert. Vom vorgenannten Gesamtaufwand wurden 224,5 TEUR für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 eingesetzt.

f) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

1.129	Wohnungen,
4	Gewerbeobjekte
2	eigengenutzte Objekte

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine neuen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.359,1 TEUR getilgt.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 18.775,5 TEUR im Vorjahr auf 17.437,1 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2021 betrug 443,6 TEUR. Er verminderte sich um 50,6 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

h) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2021 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 14 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 2021 im Rahmen einer Tarifierungsanpassung 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.

i) Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2021 nicht aufgetreten.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.179,7 TEUR auf 29.069,5 TEUR verringert.

Vom Gesamtvermögen entfallen 90,7 % (Vorjahr 91,8 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 7.558,3 TEUR (Vorjahr 7.381,8 TEUR) entspricht 26,0 % (Vorjahr 24,4 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 176,6 TEUR.

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

Finanzlage

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nach. Sofern Skontovereinbarungen mit Lieferanten bestanden, wurden diese konsequent genutzt.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2021 über eine Barliquidität von 369,5 TEUR (Vorjahr 598,4 TEUR).

Ertragslage

Die geringfügige Abweichung des Jahresergebnisses 2021 vom Vorjahr ist das Ergebnis gleichbleibender Umsatzerlöse und Erträge ohne Berücksichtigung der im Vorjahr erhaltenen Zuschüsse sowie nahezu unveränderter Aufwendung ohne Beachtung der Vorjahreskosten für den Rückbau.

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 5.251,2 TEUR (Plan 5.180,6 TEUR) sind aufgrund gestiegener Umsätze aus der Umlagenabrechnung und trotz einer leicht erhöhten Erlösschmälerung von 462,5 TEUR in Verbindung mit leicht gesunkenen Sollmieten von 3.930,5 TEUR höher als geplant.

Im Ergebnis der höheren Umsatzerlöse und höherer Aufwendungen im Bereich der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 169,5 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 2.610,6 TEUR (Plan 2.639,5 TEUR) erreicht werden. Durch geringere Abschreibungen in Höhe von 25,1 TEUR sowie um 15,1 TEUR gegenüber dem Plan gestiegene Zinsen und ähnliche Erträge und andere geringfügige Abweichungen wurde in der Folge ein um -10,4 TEUR zur Planung abweichendes Jahresergebnis erzielt.

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

Prognosebericht

Die Prognose für 2022 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 2022 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.227,7 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 2.660,7 TEUR einen Jahresüberschuss von 213,7 TEUR.

Für die Planung wird eine durchschnittliche Leerstandsquote von 12,6 % erwartet und zugrunde gelegt.

Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.845,7 TEUR und die Instandhaltungskosten von 800,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 15,0 TEUR.

Im Instandhaltungsplan wurden als planbare Sanierungen und Modernisierungen 400,0 TEUR, nicht planbare Einzelwohnungsmodernisierungen für 250,0 TEUR eingestellt. Der verbleibende Betrag von 150,0 TEUR dient zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2022 investive Maßnahmen im Gesamtumfang von 2.446,0 TEUR. Von dieser Summe werden 150,0 TEUR aus dem Eigenkapital und 2.296,0 TEUR aus neu aufzunehmenden Darlehen finanziert.

Die Personalaufwendungen in Höhe von 749,4 TEUR werden unter Beachtung der gültigen Betriebsvereinbarung geplant, wobei die seit dem Jahr 2018 begonnene stufenweise Anpassung der Löhne und Gehälter in Anlehnung an den Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft fortgeführt werden soll. Dazu sind neben den tariflichen Anpassungen jährliche stufenweise Anhebungen der Löhne und Gehälter von 2,5 % geplant.

Damit der Personalbedarf gedeckt bleibt, werden nachfolgend ausscheidende Mitarbeiter durch Neueinstellungen ersetzt.

Der geplante Zinsaufwand von 424,1 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 2022 sowie der anschließenden Mittelfristplanungen für die Jahre 2023 bis 2028 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 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 einbezogen.

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 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 Mietwertisiko, 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 2022 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 selbstständiger 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 Schrumpfungprozesse, die alle wesentlichen Wirtschafts- und Lebensbereiche umfassen, führen zu besonderem entwicklungspolitischen 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 und des Krieges in der Ukraine 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 CO₂-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 2021	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	1.542.623,00 €

III.5 Weitere Informationen

Bilanz 2021

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2021 Ist	2020 Ist	2019 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	26.377.173,89	27.481.036,89	28.608.666,89
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.701.415,96	1.631.442,89	1.590.276,08
- Forderungen und sonst. VM	605.675,42	523.004,23	515.567,99
- Kassenbestand/Bankguthaben	369.499,31	598.371,08	702.195,82
Umlaufvermögen	2.676.590,69	2.752.818,20	2.808.039,89
Rechnungsabgrenzungsposten	15.773,35	15.346,33	18.446,71
Aktiva	29.069.537,93	30.249.201,42	31.435.153,49
-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	531.821,03	358.662,70	438.992,14
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	176.638,60	173.158,33	-80.329,44
Eigenkapital	7.558.342,24	7.381.703,64	7.208.545,31
Sonderposten Investitionszuschüsse	345.546,23	355.029,47	364.512,71
Rückstellungen	85.324,41	98.847,15	80.659,18
Verbindlichkeiten	21.042.477,05	22.373.318,04	23.744.435,56
-darunter: Verbindlichkeiten Kreditinstitute	17.437.060,14	18.775.509,81	20.099.809,33
-darunter: Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.542.623,00	1.592.623,00	1.642.623,00
Rechnungsabgrenzungsposten	37.848,00	40.303,12	37.000,73
davon: kurzfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) < 1 Jahr	3.729.581,85	3.543.985,24	3.485.736,99
davon: langfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) > 5 Jahre	7.855.446,33	7.855.446,33	13.481.521,22
Passiva	29.069.537,93	30.249.201,42	31.435.153,49

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH EUR)	2021 Ist	2020 Ist	2019 Ist
GuV			
- Umsatzerlöse	5.340.755,72	5.288.180,18	5.238.199,37
aus der Hausbewirtschaftung	5.251.223,57	5.220.545,01	5.174.307,07
aus der Betreuungstätigkeit	53.075,82	52.451,98	51.661,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.456,33	15.183,19	12.230,42
- unfertige Leistungen	69.253,45	45.697,11	18.557,94
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
- sonstige betriebliche Erträge	43.352,31	328.575,35	55.328,75
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.842.692,88	-3.011.257,40	-2.828.309,81
davon: Betriebskosten	-1.822.770,37	-1.764.172,99	-1.806.590,15
davon: Instandhaltungen	-1.019.466,76	-1.246.627,50	-1.021.311,32
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-455,75	-456,91	-408,34
Rohergebnis	2.610.668,60	2.651.195,24	2.483.776,25
- Personalaufwand	-695.846,27	-669.973,81	-632.006,76
- Abschreibungen	-1.113.367,21	-1.113.688,69	-1.230.606,13
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-218.797,40	-239.421,43	-194.974,54
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	39.142,61	40.786,46	36.750,95
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-443.625,33	-494.171,94	-541.467,17
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	178.175,00	174.725,83	-78.527,40
außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00	0,00
Steuern	-1.536,40	-1.567,50	-1.802,04
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	176.638,60	173.158,33	-80.329,44