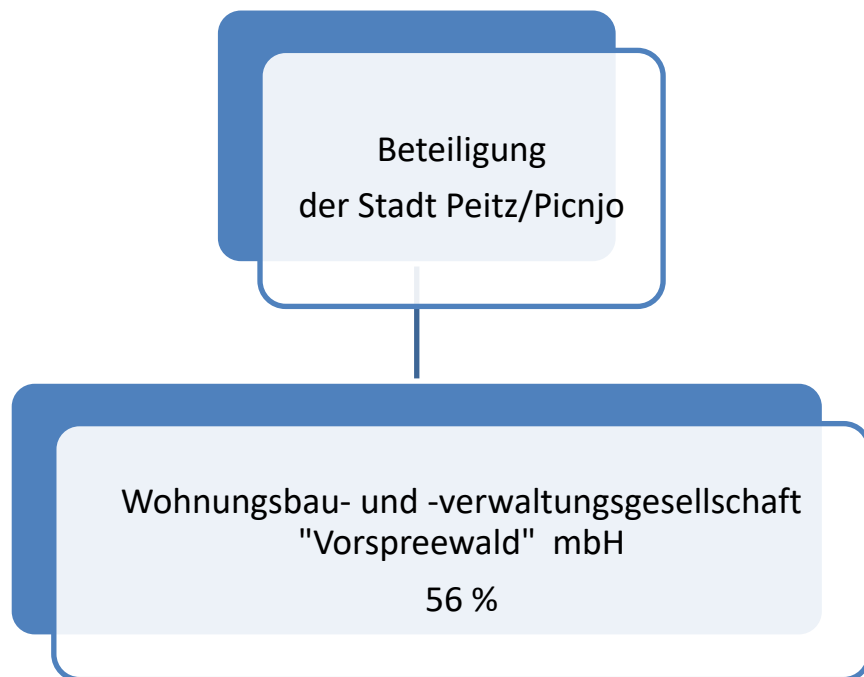


Beteiligungsbericht

der Stadt Peitz/Picnjo für das

Geschäftsjahr 2023

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



II. Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Peitz/Picnjo 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/Picnjo	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/Peitz)

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz/Picnjo

Herr Jörg Krakow (Bürgermeister der Stadt Peitz/Picnjo)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz/Picnjo

Herr Andreas Chrobot (Stadtverordneter der Stadt Peitz/Picnjo)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz/Picnjo

Herr Karsten Schreiber (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz) – bis 12.03.2023

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz

Frau Martina Rentsch (Fachbereichsleiterin Hauptverwaltung) – ab 13.03.2023

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz

Herr Tobias Hentschel (Amtsdirektor des Amtes Burg) – bis 28.02.2023

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters

Gemeinde Burg (Spreewald)

Herr Christoph Neumann (Amtsleiter Hauptverwaltung, stellvertretender Amtsdirektor des Amtes Burg) – ab 01.03.2023

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters

Gemeinde Burg (Spreewald)

Frau Ramona Noack (Betriebsratsvorsitzende)

Berufenes Aufsichtsratsmitglied

Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung:

Stadt Peitz/Picnjo

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

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 – bis 28.02.2023

Herr Tobias Hentschel (Amtsdirektor des Amtes Burg), als Vertreter der Gesellschafter der Gemeinde Burg (Spreewald), Briesen, Schmogrow-Fehrow, Dissen-Striesow, Werben – ab 01.03.2023

Gemeinde Kolkwitz

Frau Martina Rentsch, Hauptamtsleiterin der Gemeinde Kolkwitz, als Vertreter des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz – bis 12.03.2025

Herr Karsten Schreiber (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz), als Vertreter des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz – ab 13.03.2023

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

Kennzahl	2023 Ist	2022 Ist	2021 Ist
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)			
Anlagenintensität in %	87,33	89,59	90,74
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	29,46	27,87	26,00
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		-	-
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)			
Anlagendeckungsgrad II in %	59,92	57,91	58,44
Zinsaufwandsquote in %	6,92	7,51	8,31
Liquidität 3. Grades in %	61,91	82,29	71,77
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	474.990,60	333.257,39	176.638,60
+ Abschreibungen	1.134.704,93	1.164.103,81	1.113.367,21
+/- 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	1.609.695,53	1.497.361,20	1.290.005,81
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)			
- Gesamtkapitalrentabilität in %	3,04	2,64	2,13
Umsatz (in EUR)	5.623.740,40	5.533.821,30	5.340.755,72
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	474.990,60	333.257,39	176.638,60
Personalbestand (§ 61 Nr. 2)			
Anzahl der Beschäftigten	14	15	14
Personalaufwandsquote in Prozent	14,21	13,39	13,25

Vermögensanalyse:

Anlagenintensität: Die Anlagenintensität gibt Aufschluss darüber, welchen Anteil das Anlagevermögen an der Bilanzsumme hat. Ein hoher Wert drückt ein anlageintensives Unternehmen mit hohem finanziellem Risiko und geringer finanzieller Flexibilität aus. Im Jahr 2023 erhöht sich der relative Anteil des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr.

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 2023 konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden. Hauptursache ist das positive Ergebnis 2023.

Finanzanalyse:

Anlagendeckungsgrad II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2023 hat sich der Deckungsgrad 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 hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr verringert.

Cashflow: Der Cashflow kennzeichnet den periodischen Zahlungsmittelüberschuss des Unternehmens. Im Jahr 2023 liegt der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund des positiven Ergebnisses 2023 wieder über dem Vorjahreswert.

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2023 liegt die Kennzahl über dem Vorjahreswert.

Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz liegt über dem Vorjahreswert. Im Jahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 474.990,60 EUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Personalaufwandsquote: Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz für Personalaufwendungen in Anspruch genommen wird. Sie hat sich in 2023 auf 14,21 % (Vj. 13,39 %) erhöht. Weitere Tarifanpassungen sind in 2023 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 im Bestand.

Ziel 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 betrugen im Geschäftsjahr 5.538,9 TEUR (Vorjahr 5.450,3 TEUR).

Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 344,5 TEUR (Vorjahr 395,1TEUR). Sie verringerte sich aufgrund von steigenden Vermietungszahlen und damit verbundenen sinkenden Wohnungsleerständen gegenüber dem Vorjahr, da sie von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt ist.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 53,3 TEUR (Vorjahr 53,6 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Im Vermietungsprozess ergaben sich im Umfeld der allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutliche Veränderungen.

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 von 9,8 % im Vorjahr auf einen Stand von 9,4 % zum Abschluss des Jahres 2023 verringert werden.

Die Angebotspreise und –mieten im Land Brandenburg zeigen sich laut BBU im Wesentlichen unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und stiegen im Jahr 2023 weiter an.

Die Mietentwicklung bei der Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten auf durchschnittlich 4,97 EUR/m² (Vorjahr 4,91 EUR/m²), die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von

5,27 EUR/m² entspricht, jedoch noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 5,64 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2023) liegt.

Eine Erhöhung der Bestandsmieten durch Vergleichsmieterhöhungen erfolgte im Wirtschaftsjahr nicht.

Im Bereich Neuvermietung konnte im Jahr 2023 eine durchschnittliche Miete von 5,47 EUR/m² (Vorjahr 5,23 EUR/m²) erzielt werden.

Im Bereich der Betriebskosten sind die Aufwendungen für die warmen Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 TEUR gestiegen und für die kalten Betriebskosten um 77,6 TEUR gestiegen.

Als deutlicher Kostenfaktor für den geringen Anstieg der warmen Betriebskosten wirkten die über den Jahresverlauf gewährten Beträge durch die Entlastungspakete der Bundesregierung, die die stark gestiegenen Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude für die Mieter gemindert haben.

Insgesamt erhöhten sich die Betriebskosten für das Jahr 2023 inflationsbedingt im Vergleich zum Vorjahr um 90,9 TEUR.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich mit den 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 2023 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von 569,7 TEUR getätigt. Dabei entfallen auf die Anschaffung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens 4,1 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 Einzelwohnungsmodernisierung von 51 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren.

Für diese als Einzelmaßnahme durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden subsumiert 510,6 TEUR aufgewandt. Davon entfielen 243,6 TEUR auf 26 Wohnungen am Standort Peitz/Picnjo, 157,5 TEUR auf 12 Wohnungen am Standort Kolkwitz und 109,2 TEUR auf 13 Wohnungen an den Standorten Burg, Schmogrow-Fehrow, Cottbus und Tauer.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 811,5 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 122,6 TEUR vermindert. Im vorgenannten Gesamtaufwand wurden 300,9 TEUR für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2023 eingesetzt.

f) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2023 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Verkauf des Objektes Mittelstraße 16 in Peitz um fünf Wohnungen.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

1.124	Wohnungen,
4	Gewerbeobjekte
2	eigengenutzte Objekte

g) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Darlehen in Höhe von 1.153,0 TEUR zur Finanzierung der Baumaßnahme - Durchführung der Fassadendämmung und nachträglicher Anbau von Balkonen an den MFH K.-Liebknecht-Str. 3/4, R.-Breitscheid-Str. 31/33, 35/37 und 39/41 in Peitz abgeschlossen. Von der Gesamtsumme wurden im Jahr 2023 300,0 TEUR in Anspruch genommen.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.060,7 TEUR getilgt.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 16.133,6 TEUR im Vorjahr auf 15.404,3 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2023 betrug 389,2 TEUR. Er verminderte sich um 26,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

h) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2023 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 14 Angestellte, davon 3 Hausmeister, zur Verfügung.

Im Rahmen der Berufsausbildung befand sich ein Auszubildender im Unternehmen.

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

Eine Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2023 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) Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Finanzielle Leistungsindikatoren, die im Vergleich zum Vorjahr dargestellt werden, sind für die Gesellschaft bedeutsam.

	2023	2022
Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m2 Wohnfläche	4,87 EUR/m2	4,81 EUR/m2
Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag	9,50 %	9,80 %
Solllmieten	3.996 TEUR	3.961 TEUR

j) Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2023 nicht aufgetreten.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 86,6 TEUR auf 28.404,2 TEUR erhöht.

Vom Gesamtvermögen entfallen 87,3 % (Vorjahr 89,6 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 8.366,6 TEUR (Vorjahr 7.891,6 TEUR) entspricht 29,5 % (Vorjahr 27,9 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 475,0 TEUR.

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 2023 über eine Barliquidität von 967,3 TEUR (Vorjahr 463,0 TEUR).

Ertragslage

Die Erhöhung des Jahresergebnisses 2023 im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis steigender Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie nahezu unveränderter Aufwendungen in Verbindung mit einer im Vergleich zum Vorjahr deutlichen angestiegenen Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.

Aufgrund der Verrechnung des zu versteuernden Einkommens mit den bestehenden Verlustvorträgen in der Körperschaftssteuer führt das erzielte Jahresergebnis nicht zu einer ertragssteuerlichen Belastung der Gesellschaft.

Fazit

Der Verlauf des Geschäftsjahres wich in einzelnen Bereichen von der Planung ab. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.538,9 TEUR (Plan 5.628,0 TEUR) resultieren aus geringeren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung, der Umlagenabrechnung und einer gesunkenen Erlösschmälerung von 372,0 TEUR (Plan 388,7 TEUR) in Verbindung mit leicht geringeren Sollmieten von 3.996,0 TEUR im Vergleich zum Wirtschaftsplan.

Im Ergebnis der tatsächlich erzielten Umsatzerlöse und deutlich geringerer Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten von 565,3 TEUR im Vergleich zum Wirtschaftsplan und gering veränderter Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandhaltung konnte ein von der Planung abweichendes höheres Rohergebnis von 3.007,8 TEUR (Plan 2.759,8 TEUR) erreicht werden. Im Ergebnis erzielte die Gesellschaft ein deutlich höheres Jahresergebnis von 475,0 TEUR (Plan 134,6 TEUR).

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

Prognosebericht

Die Prognose für 2024 basiert auf der für die Wohnungsbau- und –verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH erstellten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken, Auswirkungen der Corona-Pandemie und, soweit abschätzbar, potenzielle Auswirkungen des Ukraine-Krieges berücksichtigt.

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2024 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.916,8 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 3.355,0 TEUR einen Jahresüberschuss von 285,3 TEUR.

Für die Planung wird eine durchschnittliche Leerstandsquote von 9,0 % erwartet und zugrunde gelegt.

Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 2.340,0 TEUR und die Instandhaltungskosten von 1.000,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 15,0 TEUR.

Aus dem Verkauf von sechs Eigentumswohnungen aus dem Bestand wird ein Erlös von 240,0 TEUR erwartet. Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2024 investive Maßnahmen im Gesamtumfang von 670,0 TEUR. Sie sollen mit bereits mit Förderbescheid zugesagten Zuschüssen der öffentlichen Hand (322,4 TEUR) sowie aus Eigenmitteln (347,6 TEUR) finanziert werden.

Im Instandhaltungsplan wurden als planbare Sanierungen und Modernisierungen 500,0 TEUR, nicht planbare Einzelwohnungsmodernisierungen für 350,0 TEUR eingestellt. Der verbleibende Betrag von 150,0 TEUR dient zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten.

Berücksichtigt wurde die fortlaufende stufenweise Angleichung der Löhne und Gehälter in Anlehnung an den Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft. Dazu sind neben der tariflichen Steigerung jährliche stufenweise Anpassungen der Löhne und Gehälter von 2,5 % geplant. Ergänzend erfolgt im Jahr 2024 die Auszahlung einer Inflationsprämie in Höhe von 3,0 TEUR, die entsprechend der gesetzlichen Regelungen steuer- und abgabenfrei ist.

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

Der geplante Zinsaufwand von 428,4 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 2024 sowie der anschließenden Mittelfristplanungen für die Jahre 2024 bis 2029 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 werden in die Betrachtung der Risiken, die sich aus der Energiekrise, der steigenden Inflation und der abflauenden Corona-Pandemie sowie speziell 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 könnten längere Fehlzeiten der Mitarbeiter aufgrund zunehmend altersbedingter Erkrankungen zu kompensieren sein.

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.

Die Risiken der abflauenden Corona-Pandemie zeigen sich vor allem in unterbrochenen Lieferketten und steigenden Preisen. Im Ergebnis führen die vorgenannten Risiken zu Terminverschiebungen bei durchzuführenden Baumaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung

und Modernisierung sowie zu einer erschwerten Zusammenarbeit mit den Mietern, Lieferanten, Dienstleistern und Behörden.

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 2024 werden keine nennenswerten Veränderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen erwartet. Jedoch werden sich die Risiken der potentiellen Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie zusätzlich die Auswirkungen des Ukraine-Krieges 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 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 2029 trotz geplanter Neukredite zu einer Reduzierung um rund 5,1 Millionen EUR auf 11,0 Millionen EUR führt 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 2023	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	1.442.623,00 €

III.5 Weitere Informationen

Bilanz 2023

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2023 Ist	2022 Ist	2021 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	24.804.062,81	25.369.112,03	26.377.173,89
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.862.557,27	1.764.917,85	1.701.415,96
- Forderungen und sonst. VM	757.339,90	708.224,56	605.675,42
- Kassenbestand/Bankguthaben	967.299,25	463.008,24	369.499,31
Umlaufvermögen	3.587.196,42	2.936.150,65	2.676.590,69
Rechnungsabgrenzungsposten	12.886,81	12.346,22	15.773,35
Aktiva	28.404.146,04	28.317.608,90	29.069.537,93
-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	0,00	0,00
- Gewinnvortrag/Verlustvortrag	1.041.717,02	708.459,63	531.821,03
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	474.990,60	333.257,39	176.638,60
Eigenkapital	8.366.590,23	7.891.599,63	7.558.342,24
Sonderposten Investitionszuschüsse	327.879,75	336.162,99	345.546,23
Rückstellungen	165.257,40	90.526,41	85.324,41
Verbindlichkeiten	19.497.250,29	19.950.056,01	21.042.477,05
-darunter: Verbindlichkeiten Kreditinstitute	15.404.254,63	16.133.579,10	17.437.060,14
-darunter: Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.442.623,00	1.542.623,00	1.542.623,00
Rechnungsabgrenzungsposten	47.168,37	49.263,86	37.848,00
davon: kurzfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) < 1 Jahr	5.794.446,67	3.567.881,29	3.729.581,85
davon: langfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) > 5 Jahre	6.496.235,18	6.799.625,59	7.855.446,33
Passiva	28.404.146,04	28.317.608,90	29.069.537,93

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	20223 Ist	2022 Ist	2021 Ist
GuV			
- Umsatzerlöse	5.623.740,40	5.533.821,30	5.340.755,72
aus der Hausbewirtschaftung	5.538.851,68	5.450.311,87	5.251.223,57
aus der Betreuungstätigkeit	53.272,20	53.594,96	53.075,82
aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.616,52	29.914,47	36.456,33
- unfertige Leistungen	128.086,33	23.458,00	69.253,45
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
- sonstige betriebliche Erträge	33.806,37	33.388,42	43.352,31
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.777.836,86	-2.753.570,78	-2.842.692,88
davon: Betriebskosten	-1.965.652,44	-1.818.764,05	-1.822.770,37
davon: Instandhaltungen	-811.545,99	-934.069,56	-1.019.466,76
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-638,43	-737,17	-455,75
Rohergebnis	3.007.796,24	2.837.096,94	2.610.668,60
- Personalaufwand	-787.041,22	-729.649,85	-695.846,27
- Abschreibungen	-1.134.704,93	-1.164.103,81	-1.113.367,21
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-260.791,12	-227.296,45	-218.797,40
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	40.421,57	34.291,29	39.142,61
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-389.153,54	-415.544,33	-443.625,33
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	476.527,00	334.793,79	178.175,00
außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00	0,00
Steuern	-1.536,40	-1.536,40	-1.536,40
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	474.990,60	333.257,39	176.638,60