

Beteiligungsbericht

der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2018

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 seit 09.01.2017
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Kolkwitz

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

Herr Jörg Krakow (Stadtverordneter der Stadt Peitz)
Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz -
hier gemäß Beschluss der SVV Peitz vom 30.11.2016

- Herr Andreas Chrobot (Stadtverordneter der Stadt Peitz)
 Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz -
 hier gemäß Beschluss der SVV Peitz vom 30.11.2016
- Herr Fritz Handrow (ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz)
 Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde
 Kolkwitz (bis zum 28.02.2018)
- Herr Karsten Schreiber (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz)
 Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde
 Kolkwitz (seit dem 01.03.2018)
- Herr Christoph Neumann (Amtsleiter, stellvertr. Amtsdirektor des Amtes Burg)
 Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters
 Gemeinde Burg (Spreewald)
- Frau Ramona Noack (ehemalige Betriebsratsvorsitzende)
 Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzende) – (bis zum
 12.04.2018)
- Herr Karlheinz Schiller (Betriebsratsvorsitzender)
 Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzender) – (seit dem
 13.04.2018)

Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung:

Stadt Peitz

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

Gemeinde Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen

Gemeinde Dissen-Striesow

Gemeinde Schmogrow-Fehrow

Gemeinde Werben

Frau Petra Krautz, als Vertreter der Gesellschafter Gemeinde Burg
 (Spreewald), Briesen, Schmogrow-Fehrow, Dissen-Striesow, Werben

Gemeinde Kolkwitz

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

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

Kennzahl	2018 Ist	2017 Ist	2016 Ist
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)			
Anlagenintensität in %	90,67	90,78	92,26
Eigenkapitalquote in % (ohne SoPo)	22,16	20,94	19,44
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)			
Anlagendeckungsgrad II in %	79,49	79,56	78,89
Zinsaufwandsquote in %	10,89	11,58	12,64
Liquidität 3. Grades in %	87,68	88,36	77,92
Cashflow (in EUR)			
- Jahresergebnis	122.026,96	343.389,38	-85.012,67
+ Abschreibungen	1.233.019,83	1.229.588,53	1.317.751,58
+/- 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	1.355.046,79	1.572.977,91	1.232.738,91
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)			
- Gesamtkapitalrentabilität in %	2,13	2,80	1,62
Umsatz (in EUR)	5.317.384,88	5.318.553,34	5.159.020,71
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in EUR)	122.026,96	343.389,38	-85.012,67
Personalbestand (§ 61 Nr. 2)			
Anzahl der Beschäftigten	14	14	14
Personalaufwandsquote in Prozent	11,96	11,27	11,86

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. Auch im Jahr 2018 verringert sich der relative Anteil des Anlagevermögens weiter gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung würde dem entgegenwirken.

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 2018 konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden. Hauptursache ist das positive Ergebnis in 2018, aber auch die rückläufige Bilanzsumme.

Finanzanalyse:

Anlagendeckungsgrad II: Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Finanzierung langfristiger Investitionen mit langfristigem Kapital. Im Jahr 2018 hat sich der Deckungsgrad geringfügig verringert.

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

Liquiditätsanalyse:

Liquidität 3. Grades: Die Liquidität des 3. Grades gibt den Grad der Deckung kurzfristiger Verbindlichkeiten durch das Umlaufvermögen an. Der Anteil hatte sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr etwas verringert.

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

Rentabilitätsanalyse:

Gesamtkapitalrentabilität: Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten im Unternehmen investierten Kapitals an. Im Jahr 2018 liegt die Kennzahl weiterhin im positiven Bereich, obwohl gegenüber dem Vorjahr ein geringer Rückgang zu verzeichnen ist.

Umsatz/Jahresüberschuss: Der Umsatz liegt auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Im Jahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 122,0 TEUR ausgewiesen.

Personalaufwand:

Die Personalaufwandsquote zeigt in welcher Höhe der Umsatz für Personalaufwendungen in Anspruch genommen wird, sie hat sich in 2018 bei gleichem Personalbestand auf 11,96 % erhöht.

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

Darstellung des Geschäftsverlaufes

a) Allgemeines

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

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

Ziele der Gesellschaft ist vorrangig – unter dem Postulat der Daseinsvorsorge – eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

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

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

Dies setzt die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH mit dem beschlossenen Stadtumbaukonzept der Stadt Peitz um, welches in der zweiten Phase den weiteren Rückbau von 80 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vorsieht.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 5.254,4 TEUR (Vorjahr 5.250,0 TEUR), wobei 1.694,3 TEUR (Vorjahr 1.555,1 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung bei den Sollmieten betrug 609 TEUR (Vorjahr 613,9 TEUR). Sie ist stark von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 50,9 TEUR (Vorjahr 52,6 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

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

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

Mit einem weiteren der regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Leerstand im Bestand im Jahresverlauf von 15,7 % im Vorjahr auf einen Stand von 16,6 % zum Abschluss des Jahres 2018 deutlich angestiegen.

Um dieser Entwicklung des steigenden Leerstandes zu begegnen, ist es erforderlich, wie bereits in anderen Regionen der Lausitz praktiziert, den Bestand der Wohnungen durch Rückbau zu verringern und den Marktbedingungen anzupassen.

Die Mietentwicklung ist geprägt von leicht gestiegenen Mieten von durchschnittlich 4,76 EUR/m² (Vorjahr 4,69 EUR/m²), die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,77 EUR/m² entspricht, jedoch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 5,03 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2018) liegt.

Eine Erhöhung der Bestandsmieten durch Vergleichsmieterhöhungen erfolgte im Wirtschaftsjahr nicht.

Im Bereich Neuvermietung konnte im Jahr 2018 eine durchschnittliche Miete von 5,05 EUR/m² erzielt werden.

Im Bereich der Betriebskosten sind die Aufwendungen für die warmen Betriebskosten um 24,1 TEUR gesunken. Die kalten Betriebskosten hingegen sind im laufenden Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen konstant geblieben.

Vor allem die fallenden Energiekosten – insbesondere für die Beheizung der Gebäude – sowie die geringeren Kosten für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wirkten im Geschäftsjahr 2018 kostensenkend.

Insgesamt haben sich die Betriebskosten für das Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 42,0 TEUR verringert.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass sich, trotz der derzeitigen geringen Preisanstiege für die Energie und der derzeitigen Stabilisierungen bei den anderen Betriebskostenpositionen, die sogenannte zweite Miete zukünftig weiter – zu Lasten aller – erhöhen wird.

d) Instandhaltungen/ Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden aktivierungsfähige Investitionen in Höhe von 45,9 TEUR getätigt. Dabei entfallen auf Investitionen für die Erneuerung der Hausmeisterfahrzeuge 26,6 TEUR sowie auf Büroeinrichtung 16,7 TEUR.

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

Die wesentlichsten Baumaßnahmen im Bereich der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren die Erneuerung der Balkonanlage am Objekt Kackrower Str. 20 -22 in Kolkwitz für 103,2 TEUR, die Erneuerung der Zuwegung sowie der Müllstandsplätze am Objekt in Lieberose im Wertumfang von 69,0 TEUR und der Teilumbau des eigengenutzten Geschäftshauses in Peitz für 90,0 TEUR.

Weiterhin wurden 45 Wohnungen, die aufgrund der Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen sanierungs- und modernisierungsbedürftig waren, im Gesamtwertumfang von 353,2 TEUR als Einzelmaßnahme saniert und modernisiert.

Dabei wurden am Standort Peitz für 27 Wohnungen 221,5 TEUR, am Standort Kolkwitz für zehn Wohnungen 76,4 TEUR, am Standort Burg für sechs Wohnungen 36,8 TEUR

und an den Standorten Lieberose und Fehrow für zwei Wohnungen 18,5 TEUR aufgewandt.

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung belief sich insgesamt auf 805,1 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 175,9 TEUR erhöht. Vom vorgenannten Gesamtaufwand wurden 189,7 TEUR für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2018 eingesetzt.

e) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2018 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um acht Wohnungen vermindert. Dies resultiert aus dem Verkauf des Objektes Jamlitz, an der Glashütte 7/8.

Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

- 1.209 Wohnungen,
- 4 Gewerbeobjekte
- 2 eigengenutzte Objekte

f) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine neuen Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.264,9 TEUR getilgt.

Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 22.662,5 TEUR im Vorjahr auf 21.415,6 TEUR.

Der Zinsaufwand im Jahr 2018 betrug 579,2 TEUR. Er verminderte sich um 36,9 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

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

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2018 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 14 Angestellte, davon zwei Teilzeitbeschäftigte und zwei Hausmeister, zur Verfügung.

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

Eine Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2018 im Rahmen einer Betriebsvereinbarung. Damit wurde ein erster Schritt zur Angleichung der Löhne und Gehälter an die vergleichbaren Löhne und Gehälter der Wohnungswirtschaft eingeleitet.

h) Sonstige wesentliche Vorgänge

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

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

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.321,2 TEUR auf 32.898,9 TEUR verringert.

Vom Gesamtvermögen entfallen 90,7 % (Vorjahr 90,8 %) auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das bilanzielle Eigenkapital in Höhe von 7.288,9 TEUR (Vorjahr 7.166,9 TEUR) entspricht 22,2 % (Vorjahr 20,9 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 122,0 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 2018 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 2018 über eine Barliquidität von 973,8 TEUR (Vorjahr 1.011,9 TEUR).

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von 122,0 TEUR entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis nach Steuern. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 221,4 TEUR verringert. Dies resultiert aus geringeren Bestandsveränderungen von 168,7 TEUR, einem um 175,9 TEUR höherem Instandhaltungsaufwand sowie um 69,7 TEUR gesunkenem übrigen Aufwand gegenüber dem Vorjahr.

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

Prognosebericht

Die Gesellschaft plant für das Geschäftsjahr 2019 bei erwarteten Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 5.130,3 TEUR und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 2.541,7 TEUR einen Jahresüberschuss von 133,9 TEUR.

Die erwarteten Umsatzerlöse ergeben sich aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen i. H. v. 4.177,2 TEUR, zu erwartenden Mietminderungen von 612,4 TEUR aufgrund von Leerständen sowie Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung i. H. v. 1.565,5 TEUR.

Dabei sind die Umlageerlöse aus Betriebskosten für die genutzte Fläche berücksichtigt, wobei bei den Ausgaben die Aufwendungen für Betriebskosten ungemindert zum Ansatz kommen.

Ferner wird mit Erlösen aus Dienstleistungen für die Verwaltung fremden Grundbesitzes beziehungsweise die Verwaltung von Wohnungseigentum i. H. v. 57,2 TEUR gerechnet.

Die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untergliedern sich in die erforderlichen Betriebskostenzahlungen von 1.826,7 TEUR und die Instandhaltungskosten von 700,0 TEUR sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung i. H. v. 15,0 TEUR.

Für planbare Instandhaltungen werden im Jahr 2019 250,0 TEUR der Gesamtsumme von 700,0 TEUR fest für größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingestellt.

Der verbleibende Betrag von 450,0 TEUR dient zur Absicherung von nicht planbaren Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Wertumfang von 300,0 TEUR und zur Deckung der laufenden Instandhaltungsarbeiten i. H. v. 150,0 TEUR.

Die Personalaufwendungen werden entsprechend der geplanten Neuordnung der Vergütungsstruktur in Höhe von 624,1 TEUR geplant.

Neben der Erhöhung der Löhne und Gehälter, die langfristig zur Angleichung an ein branchenübliches Vergütungsniveau führen soll, ist jedoch bis zum Jahr 2019 eine weitere Anpassung des Personalbestandes durch das altersbedingte Ausscheiden eines Mitarbeiters vorgesehen.

Diese letzte Maßnahme dient zur langfristigen Anpassung des Personalbestandes an die durch den Anstieg des Leerstandes und die vorgesehenen Abrissmaßnahmen sich verringernden Verwaltungsarbeiten.

Der geplante Zinsaufwand von 538,6 TEUR ergibt sich aus der in den Darlehensverträgen vereinbarten Annuität unter Berücksichtigung der Tilgungen.

Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein für ihre Größe angemessenes Risikomanagement, welches einerseits die immobilienpezifischen Risiken und andererseits die Unternehmensrisiken berücksichtigt.

Die Kontrolle der Unternehmensrisiken, wie fortfolgend die Managementrisiken, die Risiken aus der Finanzierung sowie rechtliche Risiken, die sowohl den Bereich der Finanzierung als den rechtlichen Bereich des Unternehmens im Allgemeinen umfassen, erfolgt durch die Geschäftsführung mittels monatlicher Soll/Ist-Abrechnungen sowie einer mittelfristigen und langfristigen Planung, die die Auswirkungen der einzelnen Risiken auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft zeigen.

Im Bereich der immobilienpezifischen Risiken werden in der Risikogruppe der Standort- und Marktrisiken die Risiken des Immobilienmarktes und die Standortrisiken durch die regelmäßige Analyse der Entwicklung der Region erkannt, so dass die erforderlichen Reaktionen erfolgen können.

Ferner unterliegen in dem Bereich der immobilienpezifischen Risiken in der Risikogruppe der Objektrisiken - vor allem das Mietwertrisiko, durch den Vergleich der Mieten mit den Mitbewerbern, das Bewirtschaftungskostenrisiko, durch die Beobachtung

der Entwicklung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie die Risiken aus der Gebäudesubstanz, durch die regelmäßige technische Überwachung der Gebäude - einer besonderen Kontrolle.

Damit ist das Risikomanagement derart ausgerichtet, dass die für die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH wichtigen Chancen und Risiken im Markt, an den Objekten, im Betrieb und im Bereich der Finanzierung rechtzeitig erkannt und die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Jahr 2019 werden keine nennenswerten Veränderungen der Rahmenbedingungen erwartet.

Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals, welches im Planungszeitraum bis 2025 um rund 8,4 Millionen EUR auf 12,9 Millionen EUR reduziert werden soll, und der gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätsslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.

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

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

In einem zweiten Abschnitt ist ferner der Abriss der Objekte R.-Wagner-Str. 1 - 4 und 5 - 8 im Jahr 2020 vorgesehen.

Die dabei zu berücksichtigenden Abrisskosten in den einzelnen Jahren stellen insofern kein zusätzliches Risiko dar, da von einer Kostenübernahme im Rahmen der Abrissförderung durch das Land Brandenburg im Zusammenhang mit dem INSEK ausgegangen wird.

Sollte die Förderung der Abrisskosten nicht oder nicht in voller Höhe durch den Fördermittelgeber erfolgen, werden die erforderlichen Mittel durch die Gesellschaft in die daraufhin zu ändernden Wirtschaftspläne für den Planungshorizont bis zum Jahr 2020 zu Lasten von anderen Kostenpositionen berücksichtigt werden.

Somit kann das Ziel der marktgerechten Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage nach Wohnraum in der Planungsperiode bis zum Jahr 2021 umgesetzt werden.

In der Folge können dann die Mieten nachfrageorientiert erhöht werden.

Gleichzeitig wird der Zustand des verbleibenden Wohnungsbestandes durch stetige Instandhaltungen und Modernisierungen verbessert. Damit erfolgt einerseits der konsequente Werterhalt des Bestandes und andererseits steigert sich die Vermietbarkeit der Wohnungen.

Es bestehen Risiken aufgrund des Bescheides vom 17. Juni 2009, in dem der Landkreis Spree-Neiße als untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gegen die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH im Rahmen der Durchführung des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur

Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Gefahrenforschungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 BBodSchG auf dem Grundstück Dammzollstr. 19 in Peitz (ehemaliges Gaswerk) angeordnet hat. Gegen diesen Bescheid wurde seitens der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH fristgemäß Einspruch eingelegt und beantragt, die sofortige Vollziehung auszusetzen, da seitens des Landkreises Spree-Neiße keine Ermittlungen hinsichtlich des Verursachers geführt wurden, weiterhin die bekannten Verursacher trotz finanzieller Leistungsfähigkeit nicht herangezogen und augenscheinlich die Träger öffentlicher Gewalt bevorzugt werden.

Über diesen Widerspruch wurde bislang seitens der erlassenden Behörde nicht entschieden. Die aus Vorsichtsgründen für die Kosten der Altlastenuntersuchung gebildete Rückstellung wurde im Jahr 2010 an die Kostenentwicklung angepasst, so dass eine weitere Erhöhung im Jahr 2018 nicht erfolgte.

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

Trotz dieser schwer kalkulierbaren Risiken, deren Auswirkungen jedoch für die nächste Zeit als gering bewertet werden, ist der Bestand der Gesellschaft in den nächsten Jahren gesichert.

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

Nr.	Wirtschaftsjahr 2018	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	1.692.623,00 €

III.5 Weitere Informationen

Bilanz 2018

Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2018 Ist	2017 Ist	2016 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	29.828.870,89	31.066.434,85	32.385.883,72
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.571.567,87	1.673.708,29	1.558.970,75
- Forderungen und sonst. VM	505.536,35	448.438,62	459.496,48
- Kassenbestand/Bankguthaben	973.801,97	1.011.916,29	676.997,47
Umlaufvermögen	3.050.906,19	3.134.063,20	2.695.464,70
Rechnungsabgrenzungsposten	18.894,62	19.496,01	20.669,18
Aktiva	32.898.671,70	34.219.994,06	35.102.017,60
- 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	316.965,18	-26.424,20	58.588,47
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	122.026,96	343.389,38	-85.012,67
Eigenkapital	7.288.874,75	7.166.847,79	6.823.458,41
Sonderposten Investitionszuschüsse	373.995,95	383.479,19	392.962,43
Rückstellungen	67.074,55	104.561,25	99.364,48
Verbindlichkeiten	25.124.751,20	26.516.780,47	27.731.747,34
- darunter: Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.415.576,37	22.662.517,19	23.865.918,35
- darunter: Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.692.623,00	1.742.623,00	1.792.626,42
Rechnungsabgrenzungsposten	43.975,25	48.325,36	54.484,94
davon: kurzfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) < 1 Jahr	3.479.694,71	3.546.919,30	3.459.095,44
davon: langfr. Fremdkapital (VB+Rückst.+RAP) > 5 Jahre	16.421.593,84	17.549.789,40	18.726.800,99
Passiva	32.898.671,70	34.219.994,06	35.102.017,60

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2018 Ist	2017 Ist	2016 Ist
GuV			
- Umsatzerlöse	5.317.384,88	5.318.553,34	5.159.020,71
aus der Hausbewirtschaftung	5.254.360,41	5.249.976,16	5.088.139,56
aus der Betreuungstätigkeit	50.936,07	52.584,57	53.081,16
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.088,40	15.992,61	17.799,99
- unfertige Leistungen	-78.159,31	90.532,10	12.895,91
aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00
- sonstige betriebliche Erträge	88.973,05	75.941,31	208.833,30
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.590.746,72	-2.457.470,16	-2.733.944,43
davon: Betriebskosten	-1.784.696,72	-1.826.712,88	-1.715.443,93
davon: Instandhaltungen	-805.068,78	-629.243,88	-1.011.362,04
davon: andere Aw Hausbewirtschaftung	-981,22	-1.513,40	-7.138,46
Rohergebnis	2.737.451,90	3.027.556,59	2.646.805,49
- Personalaufwand	-628.662,72	-591.837,14	-603.594,18
- Abschreibungen	-1.233.019,83	-1.229.588,53	-1.317.751,58
- sonst.betriebl. Aufwendungen	-202.073,75	-271.390,76	-186.770,77
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	29.369,97	26.368,68	30.006,71
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-579.236,21	-616.104,06	-651.971,09
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	123.829,36	345.004,78	-83.275,42
außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
außerordentlicher Aufwand	0,00	0,00	0,00
Steuern	-1.802,40	-1.615,40	-1.737,25
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	122.026,96	343.389,38	-85.012,67