

**Vorlage**

14.08.2015

# **Beteiligungsbericht**

**Jahr 2015**

Fortschreibung für das Wirtschaftsjahr 2014

**Städtische Wohnungsgesellschaft**

**Tangerhütte mbH**

## 1.0 Darstellung der Beteiligung

Kontakte:

Städtische Wohnungsgesellschaft Tangerhütte GmbH

Bismarckstraße 43

39517 Tangerhütte

Tel.: 03935 /9330-0

Fax : 03935-21 11 59

E-Mail: [info@swg-tangerhuette.de](mailto:info@swg-tangerhuette.de)

Internet: [www.swg-tangerhuette.de](http://www.swg-tangerhuette.de)

Gründung der Gesellschaft :	07.11.1990
Datum der aktuellen Fassung des Gesellschaftervertrages:	09.11.2006
Stammkapital	25.564,59 €

### Beteiligungsverhältnisse

Alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Stadt Tangerhütte

### Gegenstand des Unternehmens/Gesellschaftsverlauf

Gegenstand des Unternehmens ist eine vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverwaltung der breiten Schichten der Bevölkerung ( gemeinnütziger Zweck ). Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle Bereiche der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurecht ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen , Läden und Gewerbebauten, sozial, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

### Organe der Gesellschaft:

Gesellschafterversammlung

Aufsichtsrat

Geschäftsführung

### Geschäftsführung und Vertretung

Zum Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Ing. Wasserversorgung/Abwasserbehandlung, Bauingenieur für Hochbau, Dipl. Betriebs. u. Immobilienwirt Gerd Wetzig bestellt.

### Aufsichtsrat

Gemäß Gesellschaftervertrag hat die Wohnungsgesellschaft einen Aufsichtsrat, der aus 9 Mitgliedern besteht:

Die Mitglieder entsendet der Stadtrat.

### Aufsichtsratsmitglieder

<b>Aufsichtsrat</b>
Frau Birgit Schäfer /gem Stadtratsbeschluss
Herr Marcus Graubner
Frau Edith Braun
Herr Hermann Dahms
Herr Gerhard Borstell
Herr Dieter Pasiciel
Herr Karl-Heinz Papenbroock
Herr Uwe Zischkale
Herr Bodo Strube

### Gesellschafterversammlung

Der Bürgermeister, Herr Andreas Brohm, vertritt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in der Gesellschafterversammlung.

### Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Herr Andreas Brohm, Bürgermeister der Einheitsgemeinde der Stadt Tangerhütte.

### Beteiligung an anderen Unternehmen

Beteiligungsverhältnisse zu anderen Unternehmen bestehen nicht

## **1.1. Wirtschaftsjahr 2014 / Grundzüge des Geschäftsverlaufes**

### **Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014**

#### **Geschäftstätigkeit**

Das Unternehmen verwaltet vorrangig den eigenen Wohnungsbestand. Über Verwalterverträge werden auch Eigentumsanlagen und Mietwohnhäuser verwaltet. Im Zuge der Verwaltung werden Instandsetzungen und Modernisierungen geplant, finanziert und umgesetzt. Im Zusammenhang der Mieterstrukturen bietet das Unternehmen entsprechende Wohnungen für entsprechende Preissegmente an.

#### **Wohnungsbestand**

Die Wohnungsgesellschaft verwaltet per 31.12.2014- 435 Wohnungen mit 23.694 m<sup>2</sup> sowie 6 Gewerbeeinheiten mit 827 m<sup>2</sup>. Über Fremdverwaltung wurden 348 Wohnungen, 11 Gewerbe und 20 sonstige Einheiten verwaltet, sowie zusätzliches Garten und Pachtland ( ca.37.000 m<sup>2</sup> ).

#### **Vermietung**

Der Wohnungsleerstand lag zum Ende des Geschäftsjahres bei 25,75 % (Vorjahr 23,68 %). Die Erlösschmälerungen durch Leerstand liegen 366 T€ (Vorjahr 342 T€). Die nicht umlegbaren Betriebskosten aus dem Wohnungsleerstand blieben konstant, insgesamt 43 T€ ( Vorjahr 47 T€) .Die Durchschnittsmiete lag zum Jahresende bei 4,52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,46 €/m<sup>2</sup>)

### **Instandsetzung und Modernisierung**

Insgesamt wurden für Klein- und Kleinstreparaturen 163 T€ in den Wohnungsbestand investiert.

### **Vermögenslage**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich insgesamt auf ca. 7,8 Mio. € (Vorjahr 8,2 Mio.€) inklusive der Inanspruchnahme der KK-Linie in Höhe von 280 T€. Dem gegenüber steht eine Bilanzsumme in Höhe von 11,7 Mio €. Im Geschäftsjahr 2014 nahmen die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 381 T€ ab. Der Verschuldungsgrad liegt bei 66,4 %.

### **Eigenkapital**

Aufgrund des Bilanzergebnisses in Höhe von ca. -705,3 T€ reduziert sich das Eigenkapital auf 3.143 Mio. € (26,6 %). Das Bilanzergebnis ergibt sich aus der laufenden Abschreibung des Anlagevermögens in Höhe von 285 T€ und der Sonderabschreibung aufgrund von strukturellen Leerstand in Höhe von 739 T€

### **Mietschulden**

In 2014 gab es reale Forderungen aus Mietschulden in Höhe von 13,9 T€ (Vorjahr 32,7 T€). Hierbei handelt es sich meist um Forderungen die über einen gerichtlichen Titel bzw. Zahlungsvereinbarungen gesichert sind.

### **Verwaltung**

In der Verwaltung arbeiten:	Geschäftsführer	1
	Buchhaltung	1
	Sekretariat/Fremdverwaltung	2
	Bewirtschaftung	1

Weiterhin arbeiten 6 nebenamtliche Hausmeister für die Gesellschaft.

## **Beschluss der Gesellschafterversammlung**

- Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt
- Der Jahresüberschuss in Höhe von 48,9 T€, wird gegen die Verlustvorträge verrechnet

## **Beschlüsse des Aufsichtsrates**

Im Geschäftsjahr fanden zwei Sitzungen statt, in denen folgende Beschlüsse gefasst wurden.

Unter anderem wurden verabschiedet:

- Entlastung des GF für das Geschäftsjahr 2013
- Verwendung des Jahresergebnisses 2013
- Haushaltsplan 2014
- Investitionsplan 2014
- Bestellung des Wirtschaftsprüfers
- Vermögensübertragung der Wohnungen aus den Ortsteilen an die SWG Tangerhütte mbH

## **Entwicklung der Gesellschaft**

Das Entwicklungskonzept für die Städtische Wohnungsgesellschaft Tangerhütte mbH wurde von der FH Stendal in einer Präsentation in den Räumen der FH Stendal vorgestellt. An dieser Präsentation nahmen die Gläubiger der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende teil. Im wesentlichen wurde die Entwicklung der SWG in zwei Szenarien ( best.-Worst Case ) bis zum Jahr 2025 dargestellt Die Best Case Variante stellt die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens nach der Vermögensübertragung des Immobilienbestandes aus den Ortsteilen der Einheitsgemeinde dar. Ein weiterer Bestandteil ist die Portfolio Analyse des zukünftigen Wohnungsbestandes sowie eine SWOT Analyse über die Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken des Unternehmens. Zwischenzeitlich wurde in der Einheitsgemeinde ein neuer Bürgermeister gewählt, der seinen Dienstantritt im November 2014 hatte. Die alte Bürgermeisterin wurde per Abwahlverfahren mit deutlicher Mehrheit abgewählt. Der bis zu diesem Zeitpunkt vom Landrat eingesetzte Bürgermeister beendete seine Tätigkeit im September 2014. Bis zum Zeitpunkt des Amtsantrittes des neuen Bürgermeisters Herrn Brohm konnten keine Fortschritte oder Entscheidungen ( der Verwaltung der Einheitsgemeinde ) hinsichtlich der Vermögensübertragung von Wohnungen an die SWG erfolgen.

Desweiteren informierte die Geschäftsführung der SWG , Gläubiger und Gesellschafter zum Liquiditätsengpass zum Jahresende 2014. In verschiedenen Sitzungen mit allen Beteiligten unter Einbeziehung des Stadtrates wurde zur Sicherung der Liquidität des Unternehmens eine Tilgungsaussetzung für verbürgte Darlehen bis Ende 2015 genehmigt.

Parallel hierzu wurde ein ergänzendes Entwicklungskonzept für die SWG Tangerhütte in Auftrag gegeben. Hier wird berücksichtigt, dass eine Vermögensübertragung von Wohnungen der

Einheitsgemeinde an die SWG nicht erfolgen wird. Die Mieteinnahmen werden derzeit für die Konsolidierung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte benötigt.

Das Entwicklungskonzept soll Ende Juni 2015 vorliegen. Alle Partner werden an dem Konzept beteiligt und gehört. Nach Vorlage des Konzeptes wird der Stadtrat in einer Präsentation vom Auftragnehmer des Entwicklungskonzeptes, der DOMUS AG, informiert.

Anfang des Jahres 2015 trat das Aufsichtsratsmitglied Herr Papenbrock zurück. In einer Gesellschafterversammlung im April 2015 wurde Frau Schäfer wegen nicht Wahrnehmung ihres Aufsichtsratsmandats abberufen.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde wird im November 2015 über das Entwicklungskonzept des Wohnungsunternehmens beraten und entscheiden. Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen die weitere Tilgungsaussetzung bis Ende 2020. Mit diesem frei werdenden Mitteln sollen der Instandhaltungsstau und somit die Neuvermietung von Wohnraum verbessert werden. Auch die Verbesserung der Liquidität spielt hier eine wesentliche Rolle. Ab dem Jahr 2021 trägt sich das Wohnungsunternehmen wieder selbst und führt die Tilgung der verbürgten Darlehen wieder fort. Bis zum Jahr 2025 wird das Unternehmen keine Fremdmittel beantragen, durch die die Wiederaufnahme der Tilgung, reduzieren sich die Fremdmittel dann auf ca 4,0 Mio. €

## Grundzüge des Geschäftsverlaufes

### Gewinn u. Verlustrechnung

	Jahr 2014 T€	Jahr 2013 T€	Veränderung z.Vj. T€
Umsatzerlöse	1.527	1.596	- 69
Bestandsveränderung	- 58	- 48	- 10
Sonstg betr. Erträge	24	26	-2
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>1.493</b>	<b>1.574</b>	
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	555	599	-44
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	277	302	-25
Personalaufwand	261	250	11
Abschreibungen	285	283	2
Erfolgsabhängige Steuern	20	25	-5
Andere Sachaufwendungen	84	104	-20
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>1.482</b>	<b>1.563</b>	<b>-81</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	1	2	-1
Finanzaufwendungen	8	5	3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>
Neutrale Erträge	30	41	-11
Neutrale Aufwendungen	739	0	739
Neutrales Ergebnis	-709	-41	-750
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b><u>-705</u></b>	<b><u>49</u></b>	<b><u>-754</u></b>
<b><u>Fehlbetrag</u></b>			



## Bilanz

AKTIVA	31.12.2014	31.12.2013	Veränderungen - T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Sachanlagen	11.042	12.056	-1.015
Finanzanlagen	1	1	0
	<u>11.043</u>	<u>12.058</u>	<u>-1.015</u>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte	389	447	-58
Forderungen und sonstg .			
Vermögensgegenstände	217	231	-14
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben	86	96	-10
	<u>692</u>	<u>774</u>	<u>-82</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0	1
Bilanzsumme	<u>11.736</u>	<u>12.832</u>	<u>-1.096</u>
<b>Passiva</b>			
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
Gezeichnetes Kapital	26	26	0
Kapitalrücklage	55	55	0
Sonderrücklage	6.678	6.678	0
Verlustvortrag	- 2.911	- 2.960	23
Jahresüberschuss	- 705	49	-754
	<u>3.143</u>	<u>3.848</u>	<u>-705</u>

### Fremdmittel

Rückstellungen	62	68	- 6
Erhaltene Anzahlungen	508	511	-3
Verbindlichkeiten	8.013	8.397	-384
	<u>8.583</u>	<u>8.976</u>	<u>-393</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>2</u>
Bilanzsumme	<u>11.736</u>	<u>12.832</u>	<u>-1.096</u>

### **Wirtschaftliche Kennzahlen**

Bezeichnung	2014	2013	2012
	TE	TE	TE
Sachanlage	11.042	12.056	12.337
Eigenkapital	3.143	3.848	3.799
Bilanzsumme	11.736	12.832	13.183
Umsatzerlöse	1.527	1.596	1.597
Abschreibungen			
*planmäßige	285	283	262
*außerplanmäßige	739	0	0
Jahresergebnis	-705	49	23
Sollmieten	1.334	1326	1.321
Erlösschmälerung	366	342	308
Fremdkapitalzinsen	277	302	342
der Hausbewirtschaftung			

## Jahresprüfung 2014

Der Abschluss des Wirtschaftsjahres 2014 ist von der K+L Wirtschaftsprüfung GmbH geprüft worden  
Er wurde mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Nach Feststellung der  
Jahresrechnung 2014 durch den Aufsichtsrat am 02.09.2015 hat die Gesellschafterversammlung am -----dem  
Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

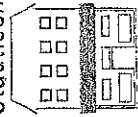
Tangerhütte,

Geschäftsführung



**Liquiditätsplanung für das Geschäftsjahr 2015**

		<b>Planzahlen</b>
		<b>*1) nach Tilgungsaussetzung</b>
		<b>Jahr 2015</b>
<b>Einzahlungen: Gesamt</b>		<b>1.626.000 €</b>
davon	Mieten	1.540.000 €
davon	Verwaltergebühren	84.000 €
davon	sonstg Einzahlungen	2.000 €
<b>Auszahlungen Gesamt</b>		<b>1.537.120 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>515.500 €</b>
davon	Wasser	82.000 €
davon	RWE	120.000 €
davon	Gas	105.000 €
davon	Vitera/ Brunata	35.000 €
davon	Strom	30.000 €
davon	Grundsteuern	32.300 €
davon	Abfallentsorgung	25.000 €
davon	Versicherung	14.000 €
davon	sonstg Betr-Kosten	3.000 €
davon	Straßenreinigung	16.000 €
davon	Schornsteinfeger	5.500 €
davon	Betriebskosten/ Heiz.kosten -Eigt Anlage	51.000 €
davon	Erstattg Hauswart-Leistg- Eigt Anlage	-3.300 €
<b>Pos.</b>	<b>Ausschüttung Betriebskosten 2014</b>	<b>35.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Instandhaltung</b>	<b>84.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Instandhaltung/ Umlage</b>	<b>27.600 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>249.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>sonst. betriebl. Aufwendg</b>	<b>67.920 €</b>
dav.	Post / Fernsprechkosten	3.700 €
dav.	Büromaterial	3.860 €
dav.	Raumkosten	2.700 €
dav.	Versicherung /Kfz-Versicherung	4.500 €
dav.	Kfz Kosten	19.960 €
dav.	Kosten Zahlungsverkehr	5.400 €
dav.	EDV Kosten	7.000 €
dav.	Kosten des Abschlusses	14.000 €
dav.	Beiträge / Umlagen	4.800 €
dav.	sonstg Verwaltungskosten	2.000 €
<b>Pos.</b>	<b>Umsatzsteuer</b>	<b>17.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>sonstige Ausgaben</b>	<b>5.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>16.000 €</b>
<b>Pos.</b>	<b>Zins / Tilgungsleistungen *(1)</b>	<b>520.100 €</b>
<b>Saldo Einnahmen/ Ausgaben</b>		<b>88.880 €</b>
Bankbestand am 01.01.2015		-269.245 €
		<b>-180.365 €</b>



Stellenplan - Städtischen Wohnungsgesellschaft Tangerhütte mbH

<b>Stellenplan</b>						
Städtische Wohnungsgesellschaft Tangerhütte mbH						
Bezeichnung	Zahl der Stellen für das Jahr 2015	Zahl d. Stellen		Vorjahr		Vermerk/ Erläuterungen
		Soll	Ist	Ist		
I. Geschäftsführer	1	1	1	1	1	
II. Sekretariat / Eigentumsverwaltung	1	1	1	1	1	
III. Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestand	1	1	1	1	1	
IV. Fremdverwaltung	1	1	1	1	1	
V. Buchhaltung	1	1	1	1	1	
<u>Anzahl Gesamt</u>	<u>5</u>	5	5	5	<u>5</u>	

