

07.10.2014

Beteiligungsbericht

Jahr 2014

Fortschreibung für das Wirtschaftsjahr 2013

**Städtische Wohnungsgesellschaft
Tangerhütte GmbH**

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

Internet: 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

Aufsichtsrat ab Jan 2013
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

Die Bürgermeisterin, Frau Birgit Schäfer, vertritt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in der Gesellschafterversammlung.

Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Frau Birgit Schäfer, Bürgermeisterin der Einheitsgemeinde der Stadt Tangerhütte

Beteiligung an anderen Unternehmen

Beteiligungsverhältnisse zu anderen Unternehmen bestehen nicht

1.1. Wirtschaftsjahr 2013 / Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013

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 31.12.2013- 435 Wohnungen mit 23.694 m² sowie 6 Gewerbeeinheiten mit 827 m². Über Fremdverwaltung wurden 348 Wohnungen, 11 Gewerbe und 20 sonstige Einheiten verwaltet, sowie zusätzliches Garten und Pachtland (ca.37.000 m²).

Vermietung

Der Wohnungsleerstand lag zum Ende des Geschäftsjahres bei 23,68 % (Vorjahr 19,4 %). Die Erlösschmälerungen durch Leerstand liegen 342 T€ (Vorjahr 308 T€). Die nicht umlegbaren Betriebskosten aus dem Wohnungsleerstand blieben konstant, insgesamt 47 T€ / Vorjahr 45 T€ .Die Durchschnittsmiete lag zum Jahresende bei 4,51 €/m² (Vorjahr: 4,46 €/m²)

Instandsetzung und Modernisierung

Insgesamt wurden für Klein- und Kleinstreparaturen 143 T€ in den Wohnungsbestand investiert.

Vermögenslage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich insgesamt auf ca. 8,4 Mio. € zusätzlich der Inanspruchnahme der KK-Linie in Höhe von 232 T€. Dem gegenüber steht eine Bilanzsumme in Höhe von 12,8 Mio €. Im Geschäftsjahr 2013 nahmen die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 355 T€ ab. Der Verschuldungsgrad liegt bei 63,3 %.

Eigenkapital

Aufgrund des Bilanzergebnisses in Höhe von ca. 48,9 T€ erhöht sich das Eigenkapital um 0,12 % auf 3.848 T €.

Mietschulden

In 2013 gab es reale Forderungen aus Mietschulden in Höhe von 32,7 T€ (Vorjahr 43,4 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.

Beschlüsse des Gesellschafters

Im Berichtsjahr wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Der Aufsichtsrat wird auf insgesamt 9 (vorher 6) Mitglieder erweitert und für drei Jahre berufen
- Aufsichtsratsvorsitzender ist Herr Gerhard Borstell, sein Stellvertreter ist Herr Dieter Pasiciel
- Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt
- Der Jahresüberschuss in Höhe von 23,4 T€, wird gegen die Verlustvorträge verrechnet

Beschlüsse des Aufsichtsrates

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

Unter anderem wurden verabschiedet:

- Entlastung des GF für das Geschäftsjahr 2012
- Verwendung des Jahresergebnisses 2012
- Haushaltsplan 2013
- Investitionsplan 2013
- Bestellung des Wirtschaftsprüfers
- Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat

Entwicklung der Gesellschaft

Im Januar 2013 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Die Gesellschafterversammlung beschließt, dass dieser aus 9 Mitgliedern besteht. Die Grundlage dieser Entscheidung liegt in der Verwaltungsreform und soll die Ortsteile der Einheitsgemeinde mehr in den Aufsichtsrat der Gesellschaft einbeziehen.

1. Entwicklungskonzept

Für das Jahr 2013 wurde ein unternehmerisches Entwicklungskonzept bis zum Jahr 2025 in Auftrag gegeben. Nach Vorlage des Konzeptes, werden weitere unternehmerische Entscheidungen getroffen.

Dieses Konzept wurde in zwei Teilbereiche vergeben:

a. Portfolioanalyse

Derzeit werden von der FH Stendal / Magdeburg zwei Arbeiten zum Entwicklungskonzept des Unternehmens erarbeitet. Dieses werden u.a. von Herrn Prof. Zischkale (FH Magdeburg) zum Thema: " Energetische Portfolioanalyse und Entwicklung von Ansätzen zur energetischen Sanierung von Liegenschaften der SWG Tangerhütte im ländlichen Raum Nord Sachsen – Anhalt mit perspektivisch zurückgehender Bevölkerungsentwicklung", begleitet.

b. Management Summary

Eine weitere Arbeit wird von der FH Stendal, von den Herren Professoren Dr. Wiedemer (Fachbereich Wirtschaft) und Herrn Professor von Velsen- Zerweck (Fachbereich Wirtschaft) betreut:

Der Fachbereich Wirtschaft der Hochschule Magdeburg – Stendal bietet seinem Regionalpartner, der Städtische Wohnungsgesellschaft Tangerhütte GmbH, an, ihn bei der Fortführung des Entwicklungskonzeptes für den Zeitraum 2013-2025 zu unterstützen. Die angebotenen Unterstützungsleistungen beinhalten im Wesentlichen (einzelne Arbeitspakete sind auf den folgenden Seiten dargestellt)

- ein Update der im Sanierungskonzept dargestellten relevanten Kennzahlen
- eine Weiterentwicklung der Darstellung des Konzeptes mit dem Ziel einer klaren Struktur und logischem Aufbau
- eine Ergänzung des Konzeptes um die Entwicklung von steuerungsbezogenen Management-Instrumente wie SWOT und / oder Balanced Scorecard mit dem Ziel, künftig leichter und direkter Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

Zur Durchführung des Projekts werden fünf Arbeitspakete definiert und etwa vier Mitarbeiter am Fachbereich Wirtschaft der Hochschule Magdeburg – Stendal beschäftigt, die die einzelnen Arbeitspakete als Team und mit verteilten Zuständigkeiten bearbeiten werden.

Diese Arbeit soll Ende März 2015 fertig sein. Derzeit finden hierzu Mieterbefragungen im Immobilienbestand der SWG und der fremd verwalteten Liegenschaften statt. Die Aufarbeitung der unternehmerischen Kennziffern wird zur Zeit erarbeitet, mit einem Ausblick zum Jahr 2025.

2. Übertragung von Anlagevermögen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in Ihre Gesellschaft SWG Tangerhütte mbH

Um die dauerhafte Bestandsfähigkeit des Unternehmens zu sichern, empfahl der Geschäftsführer dem Aufsichtsrat in seiner letzten Aufsichtsratssitzung im September 2013, den Immobilienbestand der neu hinzu gekommenen Ortschaften in die Gesellschaft zu übertragen. Der Beschluss wurde vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Die Gesellschafterversammlung wurde im Oktober 2013 hierzu informiert. Zwischenzeitlich wurde das Finanzamt hinsichtlich der evtl. anfallenden Grunderwerbsteuer mit eingebunden und befragt. Auch die IB Bank wurde hinsichtlich der Stark II Darlehen angeschrieben. Es ist vorgesehen die Darlehen bei der Stadt Einheitsgemeinde Tangerhütte zu belassen, für die Übertragung des Anlagevermögens, zahlt die SWG eine Kaufsumme in Höhe von 2,0 Mio.€, die in 10 Jahresscheiben gezahlt wird. Vermutlich geht es insgesamt um ein Anlagevermögen in Höhe von ca. 2,5 Mio.€ (ca. 180 WE – 250 WE). Nach Vorliegen aller Unterlagen soll die Kommunalaufsicht gehört werden und anschließend der Stadtrat zeitnah beschließen. Wir sind bemüht, diesen Beschluss bis Ende des Jahres 2014, durch den Stadtrat, herbei zu führen.

3. Liquidität

Insgesamt verfügt die SWG Tangerhütte mbH über eine KK-Linie in Höhe von 287 T€. Dieser ist derzeit mit einem angesparten Bausparvertrag in Höhe von ca. 55 T€ besichert worden. Der Kontokorrentkredit wurde per 31.12.2013 in Höhe von 232 T€ in Anspruch genommen. Es ist mittelfristig absehbar, dass die Leerstandszahlen im Unternehmen zunehmen werden (derzeit 23,68%).

Gemeinsam soll in den nächsten Monaten eine Arbeitsgruppe unter Federführung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte , hinsichtlich der Inanspruchnahme von Stadtumbau Ost Mittel, ihre Arbeit aufnehmen.

Gleichzeitig muss abgewartet werden , ob eine weitere Anpassung des AHG 6a zu erwarten ist.

Durch die Übertragung des Anlagevermögens durch den Gesellschafter werden ca. 400 T€ zusätzliche Mieteinnahmen gesichert.

In 2014 soll durch einen Misstrauensantrag durch den Stadtrat die Bürgermeisterin der Einheitsgemeinde abgewählt werden. Es ist möglich , dass durch politische Verschiebungen sich eine Vermögensübertragung zeitlich nach hinten verschiebt.

Grundzüge des Geschäftsverlaufes

Gewinn u. Verlustrechnung

	Jahr 2013 T€	Jahr 2012 T€	Veränderung z.Vj. T€
Umsatzerlöse	1.596	1.597	- 1
Bestandsveränderung	-48	-17	-31
Betriebsleistungen	1.548	1.580	-32
Aufwendungen f. bezogene Leistungen	599	667	-68
Wertschöpfung	949	913	36
Sonstige betrieblichen Erträge	67	36	31
Personalaufwand	250	217	33
Planmäßige Abschreibungen	283	262	21
Ertragsunabhängige Steuern	25	25	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	104	93	11
Betriebsaufwendungen	662	597	65
Betriebsergebnis (EBIT)	354	352	2
Finanzerträge	2	13	-11
Finanzaufwendungen	307	342	-35
Finanzergebnis	-305	-329	24
Gesamtergebnis vor Steuern	49	23	26
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>49</u>	<u>23</u>	<u>26</u>

Langfristiges Fremdkapital

Bankverbindlichkeiten	7.515	7.906	-391
Pensionsrückstellung	18	17	1
Sonstige	6	0	6
	<u>7.539</u>	<u>7.923</u>	<u>-384</u>

Kurzfristiges Fremdkapital

Sonstige Rückstellungen	50	63	- 13
Bankverbindlichkeiten	655	539	116
Erhaltene Anzahlungen	511	545	-34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115	99	16
Lieferantenverbindlichkeit	63	137	-74
Sonstige Verbindlichkeiten	43	70	-27
	<u>1.437</u>	<u>1.453</u>	<u>-16</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	8	8	0
Bilanzsumme	<u>12.832</u>	<u>13.183</u>	<u>-351</u>

Wirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012	2011	2010	2009
	T€	T€	T€	T€	T€
Gesamtkapital	12.832	13.183	12.999	13.210	13.500
Eigenkapital	3.848	3.799	3.776	3.743	3.736
Anlagevermögen	12.056	12.337	12.080	12.405	12.626
Anlagenzugang	1	543	21	43	12
Umsatzerlöse	1.596	1.597	1.570	1.553	1.646
Betriebsleistung	1.547	1.580	1.576	1.566	1.558
Wertschöpfung	948	913	1.049	921	928
Planm. Abschreibg	283	262	285	264	264
Jahresergebnis	49	23	34	7	-39
Netto-Cash-flow	332	285	296	271	237
Sollmieten	1.326	1.321	1.331	1.329	1.335
Erlösschmälerung	342	308	282	309	310
Zinsaufwand	307	342	412	477	484

Jahresprüfung 2013

Der Abschluss des Wirtschaftsjahres 2013 ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Paul, Hartmann & Koll. GmbH geprüft worden. Er wurde mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Nach Feststellung der Jahresrechnung 2013 durch den Aufsichtsrat am 09.09.2014 hat die Gesellschafterversammlung am 07.10.2014 dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

 Städtische Wohnungsgesellschaft
Tangerhütte GmbH
133 Märkische Straße 43
030517 Tangerhütte
Telefon: 039 35 / 93 30-0
Telefax: 039 35 / 21 11 88