

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0046/19	Amt 0 AZ: 0.14
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Finanz- und Verwaltungsausschuss	25.09.19/17.10.19	10	/	/
2.	Stadtrat	22.10.2019	einstimmig bestätigt		

Jahresabschluss zum 31.12.2018 der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

Die Stadt Aschersleben ist mit einem Stammkapitalanteil von 13.650 EUR (entspricht 17,33 % Anteil am Stammkapital) Mitgesellschafterin der VWG Wohnungsgesellschaft mbH „Vorharzer Heimstätte“ mit Sitz in Nachterstedt. Hauptgesellschafterin ist die Stadt Seeland mit einem Stammkapitalanteil von 65.100 EUR (82,67%)

Den Gesellschaftern obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie die Entscheidung über die Verwendung des Ergebnisses.

Geprüft wurde der Jahresabschluss der VWG Wohnungsgesellschaft mbH „Vorharzer Heimstätte“ zum 31.12.2018 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „DOMUS AG“, Zweigniederlassung Hannover. Es wurde gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz auch geprüft, ob die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Satzungsbestimmungen durchgeführt worden sind.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt und deshalb konnte am 3. Juni 2019 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

In der Aufsichtsratsitzung und der Gesellschafterversammlung am 17. Juni 2019 wurde der Jahresabschluss bereits ausführlich beraten.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 verwaltete die Gesellschaft 683 eigene Wohnungen sowie neun Gewerbeeinheiten und 29 Wohnungen für Dritte. Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2018 25,0 % (Vorjahr: 23,5 %).

Im Berichtsjahr 2018 wurden keine aktivierungspflichtigen Investitionen abgeschlossen, um eine weitere Konsolidierung der Finanzen zu erreichen. Dies ist

gelingen, so dass die Gesellschaft am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von 573 Tsd. EUR sowie Bausparguthaben von 115 Tsd. EUR verfügte. Allerdings wurden auch im Berichtsjahr Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von rund 317 Tsd. EUR durchgeführt. Ein Teil davon wurde zur Vorbereitung größerer Investitionen für das Jahr 2019 und 2020 verwendet (Sanierung Lindenstraße 14 und Schulstraße 18).

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 355,8 Tsd. EUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 7.877,7 Tsd. EUR).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund dauernder Wertminderung, die im Vorjahr zu dem hohen Jahresfehlbetrag geführt hatten, sind im Berichtsjahr 2018 nicht vorgenommen worden. Diese Abschreibungen betragen im Vorjahr 2017 7.696,4 Tsd. EUR.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag ist durch den ausgewiesenen Jahresüberschuss zwar gesunken, beträgt dennoch 3.485,5 Tsd. EUR. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand, da für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten zu erwarten sind. Zu dieser positiven Fortführungsprognose gehört allerdings zwingend, dass die Aufwendungen zur Bedienung der Kredite eine Annuität von 5 % nicht überschreiten. Die Gefahr einer Insolvenz ist damit latent vorhanden. Die Gesellschaft war und ist in der Lage, neben den fälligen Forderungen die Instandhaltung der Objekte zu gewährleisten, sowie planmäßige Sanierungen durchzuführen.

Nach der Einschätzung des Geschäftsführers ist die Gesellschaft aufgrund der schwachen Innenfinanzierungskraft und der Tatsache, dass eine nochmalige Kreditaufnahme sowie eine signifikante finanzielle Unterstützung durch die beiden Gesellschafter nicht möglich ist, auf Dauer nicht in der Lage, den Immobilienbestand langfristig zu sanieren. Von der Geschäftsführung wurden im Laufe des Jahres 2018 Lösungsvorschläge vorgestellt, die im Wesentlichen vom Aufsichtsrat und den Gesellschaftern getragen werden.

Außerdem muss die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem finanzierenden Finanzinstitut nach Einschätzung des Geschäftsführers weitergeführt werden. Dazu gehört die erneute Prolongation verschiedener Darlehens, dessen Zinsbindungen in den nächsten Jahren ausläuft. Der Umgang mit diesen Darlehen wird wesentlich davon abhängen, zu welchen Beschlüssen die Gesellschafter und die Bank im Zuge des weiterführenden Konzeptes kommen.

Die Liquiditätsrechnung nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der dafür vereinnahmten Anzahlungen zum 31. Dezember 2018 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von 404,9 Tsd. EUR (Nettoumlaufvermögen) gedeckt ist.

Unter der Annahme, dass die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) jedoch erst mittelfristig verwertet (veräußert) werden können, beträgt die Überdeckung zum 31. Dezember 2018 lediglich 196,4 Tsd. EUR (Vorjahresstichtag: 248,0 Tsd. EUR). Die Gesellschaft verfügt insoweit über nur sehr geringe Liquiditätsreserven für unvorhergesehene Geschäftsvorfälle.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft schätzt ein, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind im Lagebericht zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, und die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

Aus dem Prüfbericht zum Jahresabschluss sind keine Tatsachen zu entnehmen, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung die Entlastung zu verwehren.

Zuständigkeit: §§ 45 Abs. 1, 131 KVG LSA i.V.m. § 46 Abs. 1 GmbHG

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „DOMUS AG“ geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2018 der VWG Wohnungsgesellschaft mbH „Vorharzer Heimstätte“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister wird angewiesen, in der Gesellschafterversammlung der VWG Wohnungsgesellschaft mbH „Vorharzer Heimstätte“ folgenden Beschlüssen zuzustimmen:
 - a) Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018,
 - b) Beschluss zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018,
 - c) Beschluss zur Entlastung des Geschäftsführers Herrn Reiner Olbrich für das Geschäftsjahr 2018 und

- d) Beschluss zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 355.755,67 EUR auf neue Rechnung.

Oberbürgermeister

Anlage:

(PDF-Datei im Ratsinformationssystem)

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018 der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

Dezernent/Amtsleiter/Projekt-leiter/Betriebsleiter