

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0169/20	Amt 0 AZ: 0.14
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.09.20/30.09.20	10	/	/
2.	Stadtrat	08.10.2020	- einstimmig bestätigt -		

Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 obliegen 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 31.12.2019 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 13. Februar 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

In der Aufsichtsratssitzung und der Gesellschafterversammlung am 27. Mai 2020 wurde der Jahresabschluss bereits ausführlich beraten.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 verwaltete die Gesellschaft 677 eigene Wohnungen sowie acht Gewerbeeinheiten und 22 Wohnungen für Dritte. Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2019 28,8 % (Vorjahr: 25 %).

Da das Geschäftsjahr 2018 vor allem der Erhöhung der Liquidität diene, konnten im Berichtsjahr Mittel für aktivierungspflichtige Sanierungen aufgebracht werden. Die Mietsteigerungen aus aktivierungspflichtig modernisieren Wohnungen hatten jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf die Umsatzerlöse.

Im Geschäftsjahr 2019 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 212,5 Tsd. EUR (Vorjahr: 355,8 Tsd. EUR). Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr in Höhe von 111,0 Tsd. EUR vorgenommen (Vorjahr: 0,0 Tsd. EUR). Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 3,27 Mio. EUR aus.

Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt. Die Gefahr einer Insolvenz ist allerdings latent vorhanden.

Die Gesellschaft war und ist in der Lage, neben den fälligen Forderungen die Instandhaltung der Objekte zu gewährleisten, sowie planmäßige Sanierungen durchzuführen.

Der Geschäftsführer beurteilt die Entwicklung der Gesellschaft als äußerst problematisch. Nach der Einschätzung des Geschäftsführers ist es für die Gesellschaft unter den gegebenen Umständen auf Dauer nicht möglich, den Immobilienbestand langfristig zu sichern. Die Gründe seien: eine schwache Innenfinanzierungskraft, kein weiterer finanzieller Zuschuss durch die Gesellschafter, keine zusätzliche Kreditaufnahme möglich (nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag), eine ungünstige demographische Entwicklung, ständig steigender Leerstand und ständig steigender Sanierungsstau.

Die Prüfgesellschaft weist auf folgende bestandsgefährdende Tatsachen hin:

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird im Berichtsjahr unverändert durch hohe Wohnungsleerstände (31. Dezember 2019: 28,8%; Vorjahr: 25,0%) und durch einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung (2019: 625,8 Tsd. EUR; Vorjahr: 590,5 Tsd. EUR) sowie der planmäßige Kapitaldienst (707,0 Tsd. EUR; Vorjahr: 699,0 Tsd. EUR) wirken sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränken insoweit die Investitionsmaßnahmen. Auf das Risiko steigender Leerstände infolge unzureichender Instandhaltung sowie den bestehenden Instandhaltungsstau (5,82 Mio. EUR) weisen wir ausdrücklich hin.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2019 bilanziell überschuldet; es wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 3,27 Mio. EUR ausgewiesen. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird durch den Geschäftsführer jedoch nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, vorerst bis zum Jahr 2021, die Zahlungsfähigkeit gemäß dem in der Aufsichtsratsitzung am 17. Juli 2019 beschlossenen Wirtschaftsplan grundsätzlich gewährleistet ist. Die Finanzlage bleibt jedoch angespannt.

Die Liquiditätsrechnung unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen zum 31. Dezember 2019 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von 216,6 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 2019 lediglich 59,2 Tsd. EUR (Vorjahresstichtag: 196,4 Tsd. EUR). Die Gesellschaft verfügt insoweit über nur sehr geringe Liquiditätsreserven für unvorhergesehene Geschäftsvorfälle

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft schätzt ein, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019,
 - b) Beschluss zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019,
 - c) Beschluss zur Entlastung des Geschäftsführers Herrn Reiner Olbrich für das Geschäftsjahr 2019 und
 - d) Beschluss zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 212.498,31 EUR auf neue Rechnung.

Oberbürgermeister

Anlage:

(PDF-Datei im Ratsinformationssystem)

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

