

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0327/21	Amt 0 AZ: 0.14
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1 .	Finanz- und Verwaltungsausschuss	15.09.21/07.10.21	9	/	/
2 .	Stadtrat	13.10.2021	- einstimmig bestätigt -		

Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 31.12.2020 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „DOMUS AG“ Berlin, 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 26. April 2021 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

In der Gesellschafterversammlung am 30. Juni 2021 wurde der Jahresabschluss bereits ausführlich beraten.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 besaß die Gesellschaft 676 eigene Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten in den Ortschaften Nachterstedt, Hoym, Frose und Neu Königsau. Für Dritte wurden 22 Wohnungen verwaltet. Im Berichtsjahr konnten fünf weitere Grundstücke am Baugebiet Neuer Ring verkauft werden, wobei für vier Grundstücke die Kaufpreiszahlung erst im Januar 2021 realisiert wurde.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 28,5 % (Vorjahr: 28,8 %).

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird im Berichtsjahr unverändert durch hohe Wohnungsleerstände und einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung sowie der planmäßige Kapitaldienst 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 Instandhaltungsschuld (5,8 Mio. EUR) weisen die Wirtschaftsprüfer ausdrücklich hin.

Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von 65,0 Tsd. EUR (Vorjahr: 212,5 Tsd. EUR).

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 3.208,0 Tsd. EUR aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt. Der Geschäftsführer beurteilt die Entwicklung der Gesellschaft insgesamt unverändert als äußerst problematisch. Der Leerstand hat sich zum Vorjahr auf hohem Niveau verfestigt, der Sanierungsschuld konnte nur marginal abgebaut werden, die Innenfinanzierungskraft ist zu gering, die Verschuldung mit 301,00 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche immer noch zu hoch.

In Kenntnis dieser sehr schwierigen Lage der VWG haben sich Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung entschlossen, Maßnahmen auf den Weg zu bringen, die eine langfristige Lösung der bestehenden Probleme bieten. Es wurde sich nach ausführlichen Diskussionen auf den Gesamtverkauf der Immobilien an einen Privatinvestor und die Liquidation der Gesellschaft nach dem Verkauf der Immobilien geeinigt.

Die entscheidenden Abstimmungen der Gesellschafter erfolgten am 6. und 7. April 2021 in den jeweiligen Stadtratssitzungen.

Die Häuser- und Wohnungsbestände der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte wurden am 20.05.2021 notariell verkauft.

Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 19.07.2021 und der Besitzübergang am 20.07.2021.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des Immobilienbestandes wurde das Kreditengagement der finanzierenden Bank vollständig beendet. Die bisherigen 4 Mitarbeiter der Gesellschaft wurden von der Gesellschaft des Käufers übernommen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft schätzt ein, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020,
 - b) Beschluss zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020,
 - c) Beschluss zur Entlastung des Geschäftsführers Herrn Reiner Olbrich für das Geschäftsjahr 2020 und
 - d) Beschluss zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 64.991,56 EUR auf neue Rechnung.

Oberbürgermeister

Anlagen:

(PDF-Datei im Ratsinformationssystem)

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020 der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: EUR
Zur Deckung werden verwendet:
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von: EUR
erwartete Einnahmen: EUR

☐ anzeigepflichtig ☐ genehmigungspflichtig
☐ Bekanntmachung ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant: ☐ Ja ☐ Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar: ☐ Ja ☐ Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner:

Amtsleiter