

STADT BERNBURG (SAALE)

Der Oberbürgermeister

Amt: Rechtsamt

AZ: 31 10 06

Beschlusskontrolle:

Bernburg (Saale), 05.07.2018

Beschlussvorlage- Nr. 817/18 öffentlich

Betreff: Jahresabschluss 2017 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
Vorberatung Haushalts- und Finanzausschuss	16.08.2018	☐	☐	☐	☐
Vorberatung Hauptausschuss	16.08.2018	☐	☐	☐	☐
Entscheidung Stadtrat	23.08.2018	☐	☐	☐	☐

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Ja Die Gewinnausschüttung in Höhe von 484.000,00 € wurde im Haushaltsplan 2018
- ☒ unter Kostenstelle 522 100 99, Kostenträger 522 100, Sachkonto 4651 0001 veranschlagt.
- ☐ Nein ☐ nicht zur Verfügung

Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:

Amt: 30, Dez. I, BWG

☐ (ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Dr. Elstermann

Amt: 30

mitgezeichnet: Frau Ost, Rechtsamt

- Oberbürgermeister -**Beschlusskontrolle**

Die Umsetzung des Beschlusses ist an das Stadtratsbüro zu melden bis: sofort nach Umsetzung

Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Die 100%ige städtische Tochtergesellschaft, die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 89,1 Mio. € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 482 T€.

Für die erforderlichen Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2017 und zur Entlastung des Aufsichtsrates holt der Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt ein Votum des Stadtrates ein.

Begründung:

Die Stadt Bernburg (Saale) ist zu 100 % an der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG) beteiligt. Gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der BWG stellt die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss fest und beschließt über die Ergebnisverwendung und die Entlastung des Aufsichtsrates.

Formale Anmerkungen

Gegenstand. Aufgaben der Gesellschaft sind die Wohnungsverwaltung und der Wohnungsneubau, der Bau und Betrieb von Gebäuden sowie die sonstige Bewirtschaftung von Grundstücken.

Prüfung und Feststellung Jahresabschluss. Der Jahresabschluss wurde zum fünften Mal in Folge durch die DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Zweigniederlassung Hannover, geprüft.

Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Kurzanalyse des Jahresabschlusses 2017

1. Grundsätzliches

Der Prüfbericht zum Jahresabschluss mit Stichtag 31.12.2017 testiert der Geschäftsführung eine zutreffende Darstellung der Lage der Gesellschaft und ihrer zukünftigen Entwicklung (Prüfbericht, S. 13).

Die Gesellschaft verwaltete im zurückliegenden Geschäftsjahr hauptgeschäftlich 3 600 Wohnungen (Vorjahr: 3 613), 51 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 52), darunter 3 Antennenanlagen, 640 Stellplätze (Vorjahr: unverändert) und 133 Mietgaragen (Vorjahr: 165), darüber hinaus 507 Pachtverträge (Vorjahr: 658) und 8 (Vorjahr: 6) Flächennutzungsverträge.

Für andere Eigentümer verwaltet wurden zum Stichtag 31.12.2017 362 Wohnungen (Vorjahr: 352), 33 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: unverändert), 339 Garagen und Stellplätze (Vorjahr: unverändert).

Bewirtschaftete Einheiten. Die Anzahl der Wohnungen ging gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 13 Wohnungen zurück.

Bewirtschaftete Einheiten	2017	2016	2015
Wohnungen gesamt	3 600	3 613	3 654
davon leer	469	363	332
Leerstand (in %)	13,0	10,0	9,1

Leerstand. Die Leerstandsquote betrug 13,0 % und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % bzw. 106 Wohnungen. Gemäß dem Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. betrug die Leerstandsquote der kommunalen Wohnungsgesellschaften 2017 12,1 %.¹ Insgesamt steigt der Leerstand seit Anfang 2015 fortwährend und seit Beginn 2017 sprunghaft an. Eine Leerstandsquote von mehr als 10 % ist nach dem vom Verband der Wohnungswirtschaft ermittelten Schwellenwert zum Leerstand als kritisch zu beobachten.

	12/2015	03/2016	06/2016	09/2016	12/2016	03/2017	06/2017	09/2017	12/2017
Leerstand	9,11 %	9,13 %	9,80 %	10,27 %	10,05 %	10,83 %	12,32 %	12,44 %	13,03 %

Ursachen für die Leerstände sind:

- markt- und lagebedingte Vermietungsschwierigkeiten: Insgesamt sind 46 % des Leerstandes (217 Wohnungen) darauf zurückzuführen;
- leer gezogene Wohnungen für Sanierungen (119 Wohneinheiten), für geplanten Abriss (103 Wohneinheiten) oder für geplante Verkäufe (20 Wohneinheiten); Aussetzung Neuvermietung von einem Wohnblock am Standort Zepziger Weg (10 Wohneinheiten);
- demografischer Wandel und negative Entwicklungsprognose der Bevölkerungszahlen für die Stadt Bernburg (Saale), die zu einer geringeren Wohnungsnachfrage und damit zu einem höherem Leerstand führen. Für die Jahre 2016 - 2030 wird für die Stadt Bernburg (Saale) ein Bevölkerungsrückgang von mehr als 5 500 Personen (- 17,6 %) erwartet.² Selbst bei einer verhaltenen Betrachtung dieser Prognose, rechnet die BWG mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 2 000 Einwohnern.

2. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 482 T€ (Vorjahr: + 735 T€). Damit verschlechtert sich das Ergebnis um 253 T€.

Diese Entwicklung ist auf

- verminderte Erlöse aus Grundstücksverkäufen (680 T€),
- Bestandsminderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten (369 T€) und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (311 T€) sowie
- gestiegene Instandhaltungskosten (314 T€) zurückzuführen.

Für Instandhaltung an Wohngebäuden wurden im Geschäftsjahr 2017 4.055 T€ (Vorjahr: 3.741 T€) aufgebracht. Das entspricht einem Durchschnittssatz von ca. 19,24 €/m² (Vorjahr: 17,77 €/m²) bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche. Darüber hinaus wurden 1.655 T€ (Vorjahr: 1.012 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen an Gebäuden aufgewendet.

¹ Presseerklärung anlässlich der Vorstellung der Jahresstatistik 2017, vgl. Online unter https://www.vdwvdwg.de/presse/presseerklarungen/presseerklarungen/?layout=blog%2527&tx_ttnews%5Bttnews%5D=6153&cHash=f6e77c346232154ec6c731f940297797, letzter Zugriff: 05.07.2018.

² 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, vgl. Online unter https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Auf_einen_Blick/Bevoelkerung-_regionale-_Gliederung_/6_-_Regionalisierte-Bevoelkerungsprognose-2014-bis-2030/Gemeinden/nach-Prognosejahren/6_-_RBP-2014-2030-Gem.pdf, Seite 15-16, letzter Zugriff: 06.07.2018.

Umsatzerlöse. Die Umsatzerlöse vermindern sich im Vergleich zum Vorjahr um 575 T€.

Angaben (in T€)	2017		2016		2015		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2017/2016	WiPlan/Ist 2017
Umsatzerlöse	15.874	16.848	16.449	17.137	15.294	15.839	-575	-974

Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

a)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: Vermietung und Verpachtung, Umlagen für Betriebskosten abzüglich Erlösschmälerungen	15.431 T€
b)	Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	318 T€
c)	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	125 T€
d)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,3 T€

Zu a): Insgesamt erhöhen sich die Erlöse aus dem Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) im Vergleich zum Vorjahr um 107 T€ (0,7 %). Die Erhöhung resultiert aus Mieterhöhungen nach Modernisierung sowie der Vollausswirkung der Mieterhöhung des Vorjahres³ und der höheren Umlagen für Betriebskosten. Dem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stehen gestiegene Erlösschmälerungen aus Sollmieten gegenüber (+ 235 T€).

Zu b): Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen vermindern sich im Vergleich zum Vorjahr um 680 T€. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Erlöse aus dem Verkauf von 17 Grundstücken im Erschließungsgebiet „Süd-West“ (239 T€) sowie von einem Grundstück im Erschließungsgebiet „Brunnenstraße“ (65 T€) erzielt. Diesem Erlösrückgang stehen im Vergleich zum Vorjahr geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke i. H. v. 947 T€ gegenüber. Die für 2017 geplanten Erlöse aus Grundstücksverkäufen (1.342 T€) konnten nicht erzielt werden.

Zu c): Die Erlöse der privaten Hausverwaltung (125 T€) können trotz Anstieg der zu verwaltenden Einheiten (+ 10) im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig gesteigert werden (+ 5 T€). Damit können die Personalkostensteigerungen in diesem Bereich nicht kompensiert werden. Das Gesamtergebnis der privaten Hausverwaltung fällt mit 23,9 T€ geringfügig schlechter als im Vorjahr (- 23,3 T€) aus. Kostendeckung in der privaten Wohnungsverwaltung konnte somit auch 2017 nicht erreicht werden.

Sonstige betriebliche Erträge. Als größte Posten bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zu verzeichnen: Erträge aus Anlagenverkäufen, Zuschreibungen sowie die Einstellung von Erträgen aus Fördermitteln für geplanten Abriss. Die Erträge aus Anlagenverkäufen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 183 T€ (275 T€ im Jahr 2017 gegenüber 91 T€ im Jahr 2016) und es erfolgten Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen i. H. v. 110 T€ (Vorjahr: 80 T€). Die BWG erhielt im Geschäftsjahr 2017 Abrissfördermittel im Rahmen des Stadtumbaus-Ost i. H. v. 75 T€ Vorjahr: 193 T€).

Angaben (in T€)	2017		2016		2015		Veränderung	
	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist 2017/2016	WiPlan/Ist 2017
Sonstige betr. Erträge	611	579	624	264	1.259	549	-13	32

³ Sollmiete zum 31.12.2017: 4,64 €/m², zum 31.12.2016: 4,60 €/m², zum 31.12.2015: 4,39 €/m².

Betrieblicher Aufwand

Angaben (in T€)	2017		2016		2015		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2017/2016	Plan/Ist 2017
Material- aufwand	9.047	10.235	9.794	10.544	9.158	9.395	-747	-1.188
Personal- aufwand	1.963	2.041	2.010	2.034	1.955	1.960	-47	-78
Abschrei- bungen	3.489	3.050	3.447	2.902	3.462	2.661	42	439
Sonst. betr. Aufwen- dungen	595	820	715	776	1.166	1.215	-120	-225

Materialaufwand. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Betriebskosten für die Vermietungsobjekte, die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung an Gebäuden und Außenanlagen und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Die Betriebskosten verringern sich um 108 T€ im Vergleich zum Vorjahr, im Wesentlichen durch geringere Ausgaben für Heiz-, Wasser- und Warmwasserkosten (- 230 T€) und gesunkene Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr und Winterdienst (- 12 T€). Diesen geringeren Ausgaben stehen jedoch erhöhte nicht umlagefähige Betriebskosten (+ 64 T€) sowie die erstmalig anfallenden Aufzugskosten (+ 19 T€) gegenüber.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung an Gebäuden und Außenanlagen verzeichnen einen Anstieg um 313 T€ im Vergleich zum Vorjahr, hauptsächlich bedingt durch 397 T€ erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung an Wohngebäuden (2.886 T€ im Jahr 2017 gegenüber 2.490 T€ im Jahr 2016).

Personalaufwand. Die Personalkosten bleiben sowohl unter den geplanten, als auch unter den Vorjahresaufwendungen. Dies ist zum einen auf die Einsparung von insgesamt 1,6 Vollzeitstellen im Bauhof/ Technischer Service und der Finanzbuchhaltung zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen, zum anderen jedoch auf Langzeiterkrankungen mehrerer Mitarbeiter. Um die krankheitsbedingten Ausfälle teilweise zu kompensieren, wurden zeitweise geringfügig Beschäftigte angestellt.

Die Gesellschaft beschäftigte im zurückliegenden Geschäftsjahr durchschnittlich 36 Arbeitnehmer (Vorjahr: 36). Es wurde ein langfristiges, an die Entwicklung der Wohnbestände angepasstes Personalentwicklungskonzept aufgestellt, das ausgehend vom Personalbestand 2013 eine Reduzierung des Personals um ca. 20 % vorsieht (vgl. auch Lagebericht, Anlage 5). Die Personaleinsparungen sollen ausschließlich durch das planmäßige altersbedingte Ausscheiden des jeweiligen Mitarbeiters erreicht werden.

Abschreibungen. Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen i. H. v. 2.401 T€ (gegenüber 2.376 T€ im Jahr 2016) und außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 1.088 T€ (gegenüber 1.071 T€ im Jahr 2016) aufgrund dauerhafter Wertminderung. Insgesamt liegen damit die Abschreibungen mit 42 T€ über dem Niveau des Vorjahres.

Sonstige betriebliche Aufwendungen. Die geringeren Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen auf geringere Abrisskosten (- 85 T€) im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

3. Finanzlage

Der Cashflow (3.769 T€) kann vollständig die planmäßigen Tilgungen (2.897 T€) und Zinsen (494 T€) im Berichtsjahr decken. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (5.188 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit (außerplanmäßige Tilgungen und Ausschüttung an die Gesellschafterin) wurden durch eine Neukreditaufnahme i. H. v. 2.500 T€⁴ und das Abschmelzen von Liquiditätsüberhang für Investitionen aus dem Vorjahr finanziert. Im Ergebnis verringern sich die Zahlungsmittel (= flüssige Mittel) um 1.599 T€ auf 3.469 T€.

Die aus dem Cash-Flow-Wert und der Höhe der Tilgungen gebildete Liquiditätskennziffer (Tilgungskraft⁵), hat sich im Geschäftsjahr auf 1,30 (Vorjahr: 1,52) verschlechtert.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der BWG stellt sich wie folgt dar:

Angaben (in T€)	2017 Ist	2016 Ist	2015 Ist	Angaben (in T€)	2017 Ist	2016 Ist	2015 Ist
Anlagevermögen	80.343	78.260	79.681	Eigenkapital	57.883	58.013	57.665
Umlaufvermögen	8.741	10.756	7.913	Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.434	1.498	1.562
				Rückstellungen	1.670	1.542	1.388
				Verbindlichkeiten	27.941	27.783	26.800
Aktiver RAP	33	38	40	Passiver RAP	189	218	219
Summe Aktiva	89.117	89.054	87.634	Summe Passiva	89.117	89.054	87.634

Das Gesamtvermögen steigt gegenüber dem Vorjahr um 63 T€ auf 89.117 T€, hauptsächlich durch den Anstieg des Anlagevermögens auf der Aktivseite und die Zunahme der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Eingangsrechnungen auf der Passivseite.

Anlagevermögen. Der Anstieg des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf Investitionen (5.597 T€) und Zuschreibungen (110 T€) zurückzuführen. Diesen stehen planmäßige (2.401 T€) und außerplanmäßige (1.088 T€) Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen. Das im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Umlaufvermögen (- 2.015 T€) ist dem abgenommenen Bestand an liquiden Mitteln geschuldet. Letzterer ist durch eine größere Investitionstätigkeit und einen erhöhten Liquiditätsabfluss bedingt.

Eigenkapital. Der Rückgang des Eigenkapitals im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus

⁴ Geplant waren 5.500 T€, vgl. auch Lagebericht, Anlage 5, unter 2.2 Finanzlage.

⁵ Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit des Unternehmens wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen. Als kritischer Wert wird der Faktor 1,0 betrachtet.

dem Jahresüberschuss 2017 (482 T€), dem die Ausschüttung an die Gesellschafterin für 2016 (612 T€) entgegensteht.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Gesamtkapital x 100) beträgt 65,0 % (Vorjahr: 65,1 %).

5. Wesentliche Feststellungen im Rahmen des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Der Prüfbericht testiert die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Prüfung hat keine Besonderheiten ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

6. Würdigung beihilferechtlicher Sachverhalte im Rahmen der Abschlussprüfung, IDW PS 700⁶

Im Rahmen der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine beihilferechtliche Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, ob die im Jahr 2017 gezahlten Zuschüsse an die Gesellschaft eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, früher: EU-Vertrag) darstellen.

Die BWG erhielt im Jahr 2017 im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost⁷ Abrissfördermittel i. H. v. 75 T€ und Baukostenzuschüsse i. H. v. 1.350 T€ ausgezahlt.

Im Rahmen der Prüfung stellt der Wirtschaftsprüfer fest, dass die gewährten Beihilfen ordnungsgemäß im Jahresabschluss ausgewiesen wurden.⁸

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Bund-Länder-Förderprogramme durch die Fördermittel gebende Stelle beihilferechtlich untersucht werden.

Die Stadt Bernburg (Saale) bürgt in Höhe von 2.998 T€ (Restbürgschaftsbetrag zum 31.12.2017) für vier Kredite der Gesellschaft. Eine Beihilfeprüfung erübrigt sich, da Beginn der Bürgschaften vor Beginn der Geltung des EU-Beihilferechts liegt.

7. Zukünftige Entwicklung

Bestand. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die BWG im Jahr 2030 deutlich weniger als 3 000 Wohneinheiten vermietet haben wird.

Der Rückbau wird zur weiteren Reduzierung der Sachanlagen führen und die damit verbundenen außerplanmäßigen Abschreibungen werden das Betriebsergebnis belasten. Ebenfalls belastend für das Betriebsergebnis wird sich die Sanierung von unrentablen Immobilien auswirken, aufgrund der damit verbundenen außerplanmäßigen Abschreibungen.

Vermietung / Leerstand / Rückbau. Kurzfristig sieht die Geschäftsführung keine Risiken für den weiteren Geschäftsverlauf. Aufgrund der Klimaziele der Bundesregierung und der energetischen Anforderungen an Wohngebäude werden die Investitionskosten steigen und

⁶ Durch das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) wurde im Juni 2011 ein IDW Prüfungsstandard „Prüfung von Beihilfen nach Artikel 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) insb. zugunsten öffentlicher Unternehmen“ (IDW PS 700) vorgelegt. Der Prüfungsstandard legt dar, nach welchen Grundsätzen im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen zu beurteilen ist, ob erhaltene Beihilfen im Hinblick auf deren ordnungsgemäße Bilanzierung in Übereinstimmung mit dem EU-Beihilferecht gewährt und in Anspruch genommen wurden.

⁷ Bund und Länder stellen seit 2002 mit dem Programm "Stadtumbau Ost" Fördermittel zur Verfügung, mit denen, (Innen)Städte durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen gestärkt sowie durch den Abriss leer stehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen stabilisiert werden, vgl. auch unter http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauOst_node.html, letzter Zugriff: 05.07.2018.

⁸ Prüfbericht Jahresabschluss 2017 BWG, S. 23.

das würde nach Meinung der Geschäftsführung zu weiteren Mieterhöhungen führen. In Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, die weiterhin Bevölkerungsverluste prognostiziert, sowie den sinkenden Haushaltszahlen, rechnet die Geschäftsführung mit einer nicht unwesentlichen Zunahme des Leerstandes.

Um dem Bevölkerungsrückgang in der Stadt entgegenzuwirken, muss nach Meinung der Geschäftsführung über einen strukturierten Rückbau von Wohnraum nachgedacht werden, um die leerstandsbedingten Verluste wirtschaftlich vertretbar zu halten.

Investitionen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird die Gesellschaft zukünftig mit Nachdruck in den barrierearmen und altengerechten Ausbau der Großraumsiedlungen investieren, um entsprechende Angebote vorhalten zu können. Schwerpunkt hier ist die Aufwertung des Wohngebietes Süd-Ost durch Medienumstellung, Anbau von Fahrstühlen und Schaffung von altengerechtem Wohnraum.

Die ursprünglich für 2017 geplante Erschließung und der Verkauf entsprechender Grundstücke im 2. Bauabschnitt des Baugebietes Süd-West wurde in das Jahr 2018 verschoben, da das Umlegungsverfahren durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation nicht abgeschlossen werden konnte.

Planung 2018-2020. Geplant sind Instandhaltungsaufwendungen von 3.455 T€ im Jahr 2018 und jeweils 3.555 T€ in den Jahren 2019 und 2020.

Die Planung geht von Umsätzen aus Hausbewirtschaftung zwischen 10.755 T€ im Jahr 2018, 10.606 T€ für das Jahr 2019 und 10.627 T€ für das Jahr 2020 sowie Jahresüberschüssen zwischen 493 T€ (2018), 467 (2019) und 550 T€ (2020) aus.

Gewinnabführung. Zur Gewinnverwendung wird durch die Geschäftsführung vorgeschlagen, den gesamten Jahresüberschuss i. H. v. 481,8 T€ an die Stadt auszuschütten. Die Planung der Stadt sieht eine Ausschüttung i. H. v. 484 T€ vor. Der noch verbleibende Teilbetrag i. H. v. 2,2 T€ soll aus dem Gewinnvortrag entnommen werden.

Der Aufsichtsrat der BWG hat diese Ergebnisverwendung 2017 der Gesellschafterversammlung empfohlen (vgl. auch Anlage 7).

Diese Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage der BWG vereinbar. Die Geschäftsführung erachtet es jedoch für die Zukunftsfähigkeit des BWG als erforderlich, die Dreifachbelastung – Rückbaumaßnahmen, unwirtschaftliche Investitionen und Ausschüttungen an die Gesellschafterin neu zu bewerten.⁹ In diesem Zusammenhang empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung die ab 2019 geplanten Ausschüttungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren (vgl. auch Anlage 7).

Gemäß Haushaltsplanung der Stadt rechnet diese mit einer jährlichen Ausschüttung von der BWG in folgender Höhe:

	Gewinnabführung
2019	358 T€
2020	467 T€
2021	300 T€

Die kompletten Unterlagen zum Jahresabschluss 2017 der BWG liegen im Rathaus I, Rechtsamt, Zimmer 208 zur Einsichtnahme vor. Die Einsichtnahme wird empfohlen (um eine vorherige Anmeldung wird gebeten, Tel. 659 417).

⁹ Vgl. Lagebericht, Anlage 5.

Als Beratungsunterlage stehen die **Anlagen 1 bis 7** zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Haushalts- und Finanzausschuss und der Hauptausschuss empfehlen dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) ermächtigt den Oberbürgermeister, bzw. zu 2. seinen Stellvertreter, in der Gesellschafterversammlung der BWG folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Jahresabschluss 2017 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH wird festgestellt.
2. Die im Geschäftsjahr 2017 amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates werden für diesen Zeitraum entlastet.
3. Der Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 481.755,99 € wird an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Aus dem Gewinnvortrag in Höhe von 123.402,50 € werden 2.244,01 € entnommen und ebenfalls an die Gesellschafterin ausgeschüttet.
Auszahlungstermin für die gesamte Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von 484.000 € ist der 25.09.2017.
4. Die geplanten Ausschüttungen an die Gesellschafterin ab 2019 werden überprüft und gegebenenfalls reduziert.

Anlagen:

- Anlage 1: Unternehmensentwicklung ab 2007 der BWG
- Anlage 2: Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2017
- Anlage 3: Bilanz zum 31.12.2017
- Anlage 4: Gewinn und Verlustrechnung zum 31.12.2017
- Anlage 5: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017
- Anlage 6: Bericht des Aufsichtsrates gem. § 52 GmbHG i.V.m. § 171 AktG und Pkt. 2.5. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der BWG
- Anlage 7: Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 17.07.2018