



Beschlussvorlage 0679/23

Jahresabschluss 2022 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH

Allgemeine Informationen

Datum	20.06.2023	Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Amt	Rechtsamt	Aufgestellt von	Elstermann, Nelli
Aktenzeichen	31 10 06	Beschlusskontrolle	25.09.2023

Mitzeichnung

Name	Amt	Name	Amt
Ost, Christine	Rechtsamt		

Dr. Silvia Ristow
Oberbürgermeisterin

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Ja	Nein	Enthaltungen	Änderung
Haushalts- und Finanzausschuss	24.08.2023				
Hauptausschuss	24.08.2023				
Stadtrat	31.08.2023				

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
--	-------------------------------

Erläuterungen

Gewinnausschüttung an die Stadt in Höhe von 400.000 €.

1. Inhaltsangabe

Die 100%ige städtische Tochtergesellschaft, die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einer Bilanzsumme in Höhe von rund 88 Mio. € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 464 T€.

Für die erforderlichen Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung zum Jahresabschluss 2022 und zur Entlastung des Aufsichtsrates holt die Oberbürgermeisterin als Vertreterin der Stadt ein Votum des Stadtrates ein.

2. 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, beschließt über die Ergebnisverwendung und über die Entlastung des Aufsichtsrates.

Gemäß § 131 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vertritt der Oberbürgermeister die Stadt in der Gesellschafterversammlung der BWG. Für die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2022 holt die Oberbürgermeisterin ein Votum des Stadtrates ein.

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

Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfbericht zum Jahresabschluss mit Stichtag 31.12.2022 testiert der Geschäftsführung eine zutreffende Darstellung der Lage der Gesellschaft und der Chancen und Risiken ihrer zukünftigen Entwicklung¹. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt.

¹ Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022, Seite 24.

Analyse des Jahresabschlusses 2022

Bestand. Die Gesellschaft verwaltete im zurückliegenden Geschäftsjahr hauptgeschäftlich 3 345 Wohnungen (Vorjahr: 3 377), 59 Gewerbeeinheiten² (Vorjahr: 55), 942 Stellplätze³ (Vorjahr: 888) und 175 Mietgaragen (Vorjahr: 163), darüber hinaus 427 Pachtverträge (Vorjahr: 439) und 7 Flächennutzungsverträge (Vorjahr: 7).

Für andere Eigentümer verwaltet wurden zum Stichtag 31.12.2022 36 Wohnungen (Vorjahr: 42), 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 4), 6 Garagen und Stellplätze (Vorjahr: 6).

Die Anzahl der Wohnungen ging gegenüber dem Vorjahr vor allem durch Rückbaumaßnahmen (35) und Verkauf unwirtschaftlicher Objekte (9) zurück.

Bewirtschaftete Einheiten	2022	2021	2020
Wohnungen gesamt	3 345	3 377	3 468
davon leer	280	349	403
Leerstand (in %)	8,4	10,3	11,6

Leerstand. Die Leerstandsquote betrug 8,4 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % bzw. 69 Wohnungen gesunken. Diese Entwicklung ist vor allem der Vermietung von Wohnungen an ukrainische Geflüchtete geschuldet (62 Wohnungen zum 31.12.2022).

	12/2016	12/2017	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021	12/2022
Leerstand	10,05 %	13,03 %	11,3 %	10,9 %	11,6 %	10,3 %	8,4 %

Leer gezogene Wohnungen für Sanierungen: 5 Wohneinheiten (Vorjahr: 9 Wohneinheiten), für geplanten Abriss: 77 Wohneinheiten (Vorjahr: 87 Wohneinheiten) oder für geplante Verkäufe: 16 Wohneinheiten (Vorjahr: 15 Wohneinheiten) machen insgesamt 35,0 % (Vorjahr: 28,7 %) des Leerstandes aus. Markt- und lagebedingte Vermietungsschwierigkeiten bedingen den restlichen Anteil des Leerstandes.

1. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 464 T€ (Vorjahr: + 112 T€).

Diese Entwicklung ist auf

- höhere Erlöse aus Vermietung (+ 174 T€),
 - höhere Abrissfördermittel (+ 98 T€) und
 - höhere Erträge aus Anlagenverkäufen (+ 261 T€)
- zurückzuführen.

Für Instandhaltung an Wohngebäuden wurden im Geschäftsjahr 2022 4.513 T€ (Vorjahr: 4.520 T€) aufgebracht. Das entspricht einem Durchschnittssatz von ca. 20,96 €/m² bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 22,30 €/m²). Darüber hinaus wurden 2.375 T€ (Vorjahr: 3.162 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen an Gebäuden aufgewendet.

² Darunter 4 Antennenanlagen und 4 vermietete Dachflächen für Photovoltaikanlagen..

³ Darunter 186 Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren.

Umsatzerlöse.

Angaben (in T€)	2022		2021		2020		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2022/2021	WiPlan/Ist 2022
Umsatzerlöse	15.913	15.502	15.426	15.703	15.696	15.764	487	411

Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

a)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: Vermietung und Verpachtung, Umlagen für Betriebskosten abzüglich Erlösschmälerungen	15.845 T€
b)	Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	51 T€
c)	Betreuungstätigkeit	13 T€
d)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3 T€

Zu a): Insgesamt erhöhen sich die Erlöse aus dem Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) im Vergleich zum Vorjahr um 436 T€ (+ 4,5 %). Die Erhöhung resultiert aus gestiegenen Sollmieten⁴ (+ 174 T€) und erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (+ 262 T€).

Zu b): Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen steigen zum Vorjahr um 51 T€. Der Verkauf betrifft ein Objekt aus dem Umlaufvermögen verkauft.

Zu c): Die Erlöse der Privaten Hausverwaltung (13 T€) sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Zum 31.12.2022 verwaltete die Gesellschaft 36 Wohnhäuser, 4 Gewerbeeinheiten sowie 6 Stellplätzen / Garagen.

Der Aufsichtsrat beschloss im Oktober 2018 die Einstellung der Abteilung Private Wohnungsverwaltung nach Auslaufen der jeweiligen Verträge.

Sonstige betriebliche Erträge. Als größte Positionen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zu verzeichnen: Zuschreibungen, Anlagenverkäufe, Investitionszulage und Fördermittel für geplanten Abriss.

Die Zuschreibungen erfolgten aufgrund von Wertaufholungen i. H. v. 301 T€ (Vorjahr: 316 T€).

Die BWG erhielt im Geschäftsjahr 2022 Abrissfördermittel im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-Ost i. H. v. 144 T€ (Vorjahr: 53 T€), einen Umweltbonus i. H. v. 7 T€ und es wurden Fördermittel i. H. v. 318 T€, (Vorjahr: 1.330 T€) ausgezahlt.

Die Erträge aus Anlagenverkäufen betragen 301 T€ (Vorjahr: 40 T€) und resultieren aus dem Verkauf von drei Grundstücken und zwei Grundstücksteilflächen. Für zwei Verkäufe aus dem Vorjahr erfolgte die Eigentumsübertragung im Jahr 2022, so dass sie dem Jahr 2022 zugerechnet wurden.

Angaben (in T€)	2022		2021		2020		Veränderung	
	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist	WiPlan	Ist 2022/2021	WiPlan/Ist 2022
Sonstige betr. Erträge	996	494	613	411	686	370	383	502

⁴ Sollmiete zum 31.12.2022: 4,94 €/m², 31.12.2021: 4,92 €/m², zum 31.12.2020: 4,84 €/m².

Betrieblicher Aufwand

Angaben (in T€)	2022		2021		2020		Veränderung	
	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist 2022/2021	Plan/Ist 2022
Aufwand bezogene Lieferungen und Leistungen	10.579	10.155	9.659	9.516	9.349	9.745	920	424
Personalaufwand	1.944	1.977	1.898	1.900	1.870	1.849	46	-33
Abschreibungen	3.138	2.998	3.287	2.997	3.816	3.132	149	140
Sonst. betr. Aufwendungen	1.306	613	966	913	617	886	340	693

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung an Gebäuden und Außenanlagen und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

Die insgesamt im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Aufwendungen sind in erhöhten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (diese vor allem durch um 537 T€ gestiegene Ausgaben für Heiz-, Wasser- und Warmwasserkosten) sowie gestiegene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke begründet.

Personalaufwand. Die Personalkosten erhöhen sich um 46 T€ (2,4 %) im Vergleich zum Vorjahr, bleiben aber unter der geplanten Aufwendungen für 2022.

Die Gesellschaft beschäftigte im zurückliegenden Geschäftsjahr durchschnittlich 32 Arbeitnehmer/innen (Vorjahr: 30).

Abschreibungen. Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen i. H. v. 2.828 T€ (gegenüber 2.910 T€ im Jahr 2020) und außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 310 T€ (gegenüber 248 T€ im Jahr 2021) aufgrund dauerhafter Wertminderung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen verzeichnen einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 693 T€, aufgrund der Bildung einer Drohverlustrückstellung i. H. v. 440 T€ für die unrentierliche Sanierungsverpflichtung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Markt 28.

2. Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (3.476 T€) kann die planmäßigen Tilgungen (2.622 T€) und Zinsen (328 T€) im Berichtsjahr vollständig decken. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (3.383 T€) wurde zum größten Teil durch eine Neukreditaufnahme i. H. v. 4.000 T€ finanziert.

Die aus dem Cash-Flow-Wert und der Höhe der Tilgungen gebildete Liquiditätskennziffer (Tilgungskraft⁵), hat sich im Geschäftsjahr auf 1,23 (Vorjahr: 0,96) erhöht.

⁵ Die Tilgungskraft spiegelt die Fähigkeit des Unternehmens wider, aus dem laufenden Cashflow die Tilgungsleistungen zu erbringen.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der BWG stellt sich wie folgt dar:

Angaben (in T€)	2022 Ist	2021 Ist	2020 Ist	Angaben (in T€)	2022 Ist	2021 Ist	2020 Ist
Anlagevermögen	79.695	79.954	79.188	Eigenkapital	57.578	57.514	57.802
Umlaufvermögen	8.700	6.363	6.407	Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.115	1.179	1.243
				Rückstellungen	1.735	1.303	1.338
				Verbindlichkeiten	27.772	26.209	25.075
Aktiver RAP	25	28	1	Passiver RAP	221	139	138
Summe Aktiva	88.420	86.345	85.596	Summe Passiva	88.420	86.345	85.596

Das Gesamtvermögen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 2.075 T€ auf 88.420 T€, hauptsächlich durch Anstieg des Umlaufvermögens auf der Aktivseite und der Verbindlichkeiten und Rückstellungen auf der Passivseite.

Anlagevermögen. Die Verminderung des Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 254 T€ ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie Umwidmungen in das Umlaufvermögen zurückzuführen. Diesen stehen Investitionen (3.487 T€) und Zuschreibungen (301 T€) gegenüber.

Umlaufvermögen. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist hauptsächlich bedingt durch gestiegene unfertige Leistungen und gestiegene flüssige Mittel durch die erhöhten Vorauszahlungen der Mieter aufgrund der Energiepreisentwicklungen.

Eigenkapital. Die Erhöhung des Eigenkapitals um 64 T€ im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der Ausschüttung an die Gesellschafterin für 2021 (400 T€). Dieser steht der Jahresüberschuss für 2022 (464 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Gesamtkapital x 100) beträgt 65,1 % (Vorjahr: 66,6 %).

Verbindlichkeiten. Im Geschäftsjahr erfolgten planmäßige (2.621 T€) und außerplanmäßige Tilgungen (30 T€), denen neue Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.000 T€ gegenüberstehen.

4. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungsinstrumentariums und der Geschäftsführertätigkeit ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

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

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.

Im Rahmen der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine beihilferechtliche Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, ob die im Jahr 2022 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 2022 im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost⁷ Abrissfördermittel i. H. v. 144,4 T€ sowie Fördermittel für die Förderung des Absatzes von elektrisch betriebenen Fahrzeugen i. H. v. 6,5 T€. Außerdem wurden Fördermittel in Höhe von 317,5 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.

Zwischen Stadt und BWG besteht eine Schuldanererkennungserklärung für Altschulden bei der Deutschen Kreditbank AG, für das der Kommune gemäß Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages zur Wohnungsversorgung an die Kommune anteilig zugeordneten volkseigenen Vermögens. Die Restschuld beläuft sich auf 3.514 T€ (Stand: 31.12.2022). Eine Beihilfeprüfung erübrigt sich, da Beginn der Bürgschaften vor Beginn der Geltung des EU-Beihilferechts liegt.

6. Zukünftige Entwicklung

Bestand. Die Geschäftsführung geht - wie bereits in Vorjahresberichten - davon aus, dass die BWG im Jahr 2030 unter 2 800 Wohneinheiten vermietet haben wird und dass die Risiken unwirtschaftlicher Investitionen in Immobilien mit stadtprägendem Charakter nur besondere Einzelfälle bleiben.

Investitionen. Hauptaugenmerk der Gesellschaft bleibt für die Zukunft die moderate Bestandssanierung bzw. die überdurchschnittliche Instandhaltung des Bestandes. Aufgrund wirtschaftlicher Gesichtspunkte wird die BWG in naher Zukunft nicht schwerpunktmäßig in den Neubau und in die grundhafte Sanierung investieren.

Durch die regelmäßigen Miet- bzw. Pachteinahmen sowie durch sorgfältige Planung des Instandhaltungsmanagements und der Investitionen sieht die Geschäftsführung die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig als gesichert an.

Zukunftsrisiken. Die Geschäftsführung sieht das Fehlen einer Planungssicherheit bei der Ausrichtung der Energiewende sowie deutlich erhöhte Baupreise, Lieferengpässe für Baumaterialien und verstärkte Verknappung der Handwerkerkapazitäten als mögliche Zukunftsrisiken an.

Planung 2023-2025. Die Planung geht von Umsätzen aus Mieten und Pachten zwischen 11.696 T€ für das Jahr 2023 und 12.032 T€ für das Jahr 2025 aus. Die Wirtschaftsplanung 2023 bis 2027 geht von sinkenden Jahresüberschüssen aus: 157 T€ (2023), 34 T€ (2025), 36 T€ (2026), 160 T€ (2026). Für das Jahr 2024 wird sogar mit einem Verlust gerechnet: - 36 T€ (2024).

Für die Jahre 2023-2025 sind Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlich 5.300 T€

⁷ Das seit 2002 bestehende Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost und das Programm Stadtumbau West (seit 2004) wurden im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammen geführt. Im Ergebnis der Evaluierung der Stadtumbauprogramme wird das erfolgreiche Instrument der Sicherung für Altbauten und andere das Stadtbild prägende Gebäude für alle Städtebauförderungsprogramme mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil eingeführt und ein wirksamer Beitrag zur Funktionsfähigkeit und sozialen Stabilität in Städten und Gemeinden geleistet. (vgl. auch unter [BMWSB - Stadtumbau \(bund.de\)](https://www.bund.de/Content/DE/Bilder/Bilder_1/17/17_03/17_03_14/BMWSB-Stadtumbau.pdf), letzter Zugriff: 20.06.2023).

⁸ Prüfbericht Jahresabschluss 2022 BWG, S. 23.

vorgesehen.

Für 2023 ist eine Grundmieterhöhung geplant.

Gewinnabführung. Zur Gewinnverwendung wird durch die Geschäftsführung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 400.000 € voll auszuschütten. Der verbleibende Betrag i. H. v. 63.9523,66 € wird dem Gewinnvortrag zugeführt.

Die Geschäftsführung erachtet es jedoch für die weitere Entwicklung der BWG als erforderlich, dass die Gesellschafterin die Ausschüttungsplanung zukunftsorientiert gestaltet. So könnte ein Großteil des Jahresüberschusses in den eigenen Bestand der Gesellschaft reinvestiert werden.⁹

Die Gesellschaft verfügt über eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur und weist gute absolute Kennzahlen auf. Die Geschäftsführung sieht es jedoch als geboten an, einer weiteren Verringerung der Eigenkapitalquote bzw. Erhöhung des Verschuldungsgrades entgegenzuwirken.¹⁰

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkungen sollten für den wirtschaftlichen Erhalt eines Unternehmens in den Ausschüttungsentscheidungen berücksichtigt werden. Es ist geboten, dass Geschäftsführung und Aufsichtsrat eine vorsichtige Einschätzung der Situation vornehmen und ggf. notwendige Maßnahmen einleiten.

Die kompletten Unterlagen zum Jahresabschluss 2022 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).

Als Beratungsunterlage stehen die **Anlagen 1 bis 6** zur Verfügung.

3. Beschlussvorschlag

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

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) ermächtigt die Oberbürgermeisterin, bzw. zu 2. ihren Stellvertreter, in der Gesellschafterversammlung der BWG folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Jahresabschluss 2022 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH wird festgestellt.
2. Die im Geschäftsjahr 2022 amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates werden für diesen Zeitraum entlastet.

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 463.952,66 € wird an Höhe von 400.000,00 € an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Der verbleibende Betrag in Höhe von 63.952,66 € wird dem Gewinnvortrag zugeführt. Auszahlungstermin für die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von insgesamt 400.000 € ist der 12.09.2023.

⁹ Lagebericht, Seite 8.

¹⁰ Lagebericht, Seite 4.

Anlagen

- Anlage 1: Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2022
- Anlage 2: Bilanz zum 31.12.2022
- Anlage 3: Gewinn und Verlustrechnung zum 31.12.2022
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- Anlage 5: Bericht des Aufsichtsrates gem. § 52 GmbHG i. V. m. § 171 AktG und Pkt. 2.5 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der BWG
- Anlage 6: Beschlussvorlage Nr. 05/2023, Jahresabschluss der BWG für das Geschäftsjahr 2023 zur Aufsichtsratssitzung der BWG vom 28.06.2023