



Beteiligungsbericht

der Stadt Burg Stargard
für das Haushaltsjahr 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Vorwort.....	3
2. Allgemeiner Teil	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Übersicht über die Beteiligungen.....	3
2.3 Bürgschaften	3
3. Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	4
3.1. Gegenstand des Unternehmens.....	4
3.2 Organisation	5
3.2.1 Anschrift der Gesellschaft	5
3.2.2 Organe der Gesellschaft	5
3.2.3 Geschäftsführung.....	5
3.2.5 Verwalter	5
3.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung	6
3.3.1 Geschäft und Rahmenbedingungen	6
3.3.2 Ertragslage	7
3.3.3 Finanzlage	8
3.3.4 Vermögenslage.....	10
3.3.5 Chancen und Risiken.....	11
3.3.6 Prognose	12
4. Anlagen	13
4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2019 bis 31.12.2019	13
4.2 Bilanz zum 31.12.2019.....	14
4.3 Betriebliche Kennzahlen	15
4.4 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	15

1. Vorwort

Mit diesem Beteiligungsbericht informiert die Stadt Burg Stargard über die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Unternehmen im Jahr 2019 und schafft damit ein hohes Maß an Transparenz und öffentlicher Kontrolle für den „Konzern Stadt“.

Die Stadt Burg Stargard lässt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung wesentliche Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge im Bereich der Wohnungswirtschaft durch eine kommunale Gesellschaft erbringen.

Unser städtisches Unternehmen erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben zuverlässig und auf hohem Niveau im Interesse der Bürgerinnen und Bürger.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 73 Abs. 3 KV M-V hat die Gemeinde zum Ende eines Haushaltsjahres einen Bericht über die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen zu erstellen und diesen Bericht bis zum 30. September des Folgejahres der Gemeindevertretung und der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

2.2 Übersicht über die Beteiligungen

Gesellschaft	Stammkapital	Beteiligung	Beteiligung in %
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	300.000 DM (153.387,56 €)	300.000 DM (153.387,56 €)	100
Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	120.000,00 €	9.984,00 €	8,32

Der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollenseesee in dem die Stadt Burg Stargard Mitglied ist, hat eine Beteiligung an der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg in Höhe von 8,32 %.

2.3 Bürgschaften

Bürgschaftsnehmer	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard	768.645,01 €	670.763,05 €	570.875,02 €
Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH Neubrandenburg	723.513,96 €	599.191,03 €	526.141,01 €
Summe	1.492.158,97 €	1.269.954,08 €	1.097.016,03 €

3. Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

HRB 919 AG Neubrandenburg

3.1. Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Mieten. Die Gesellschaft fühlt sich insbesondere dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Beteiligung an anderen Gesellschaften bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben.

Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll sich an einer Kostendeckung (einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens) orientieren.

Werden die Interessen der Stadt Burg Stargard durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Gesellschaft berührt, so ist der Bürgermeister zu unterrichten. Zu diesem Zweck kann der Bürgermeister von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft und Einsicht in die Akten verlangen. Der Geschäftsführung steht ein gleiches Informationsrecht gegenüber der Stadt zu, wenn durch Planungen bzw. sonstige Vorhaben der Stadt Burg Stargard die Interessen der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH berührt werden.¹

¹ Quelle: § 2 Gesellschaftsvertrag Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard

3.2 Organisation

3.2.1 Anschrift der Gesellschaft

c/o Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Telefon: 039603-253-0
E-Mail: t.lorenz@stargarder-land.de

3.2.2 Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

3.2.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer Herr Uwe Mattis
Dewitzer Chaussee 5
17094 Burg Stargard

Telefon: 039603-23030
E-Mail: mattis@msw-anwalt.de

3.2.4 Aufsichtsrat

Herr Heinz Beisheim	seit 25.03.2015
Herr Hartmut Rose	seit 26.06.2019
Frau Christel Schumann	seit 26.06.2019
Herr Manfred Holey	seit 26.06.2019
Herr Rene´ Frehse	seit 26.06.2019
Herr Steffen Mietzner	seit 26.06.2019
Frau Inge Düsing	seit 26.06.2019

3.2.5 Verwalter

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg

Ansprechpartnerin:
Uta Christmann
Telefon: 0395 4553-202
E-Mail: u.christmann@neuwoba.de

3.3 Wirtschaftliche Lage und Entwicklung²

3.3.1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2019 über 239 Wohnungen mit insgesamt 13.325,27 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2019, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2019 setzt sich wie folgt zusammen:

	WEAnzahl	%----
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
Teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
Modernisierungsbedürftige Wohnungen	1	0,4
Wohnungsbestand insgesamt	239	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 135 (Vorjahr i.H. von T€ 115). Abweichend zur Planung sind niedrigere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (30 T€).

	Plan 2019	IST 2019	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	1.049	1.040	-9
Bestandsveränderung	0	2	2
Sonstige betriebliche Erträge	5	40	35
Aufwand Hausbewirtschaftung	713	576	-137
Rohergebnis	341	506	165
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	174	177	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	94	97	3
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	95	93	-2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-27	135	162
Jahresüberschuss	-27	135	162

² Quelle: Jahresabschluss Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2019

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,49 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 12 % in 2019 auf dem gleichen Niveau wie die Vorjahresfluktuation. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2017	2018	2019
Zahl der Einwohner	4.947	4.921	4.918

Per 31.12.2019 standen 9 Wohnungen (Vorjahr 10 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

3.3.2 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019			2018			Veränderungen
	T€	€/m ²	%	T€	€/m ²	%	T€
		(m ²)			(m ²)		
		13.482			13.482		
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.040	77,14	96,7	1.039	77,06	99,3	1
Bestandsveränderungen	2	0,15	0,2	-7	-0,52	-0,7	9
Sonstige betriebliche Erträge	33	2,45	3,2	14	1,04	1,4	19
Betriebsleistung	1.075	79,74	100,1	1.046	77,58	100,0	29
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	351	26,03	32,7	341	25,29	32,6	10
lfd. Instandhaltung	222	16,47	20,6	178	13,2	17	44
Personalkosten	4	0,3	0,4	4	0,3	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	82	6,08	7,6	83	6,16	7,9	-1
übrige Aufwendungen	3	0,22	0,3	3	0,22	0,3	0
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	662	49,1	61,6	609	45,17	58,2	53
Ergebnis vor Kapitaldienst	413	30,64	38,4	437	32,41	41,8	-24
Zinsen (Objektkredite)	93	6,9	8,6	129	9,57	12,3	-36
Abschreibungen	177	13,13	16,5	176	13,05	16,8	1
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	143	10,61	13,3	132	9,79	12,7	11
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			0			0

Ergebnis andere Tätigkeiten	0	0	0
Betriebs-/Finanzergebnis	<u>143</u>	<u>132</u>	<u>11</u>
Neutrale Erträge	7	9	-2
Neutrale Aufwendungen	15	26	-11
C. Neutrales Ergebnis	<u>-8</u>	<u>-17</u>	<u>9</u>
Jahresergebnis	<u>135</u>	<u>115</u>	<u>20</u>

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 11 verbessert. Dies ist hauptsächlich auf die geringeren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und die niedrigeren Zinsaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 93 (Vorjahr T€ 129) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2019 hauptsächlich durch Abschreibungen auf Umlaufvermögen (T€ 13) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	727	725	2
mietfreie Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-25	-26	1
Umlagen	332	335	-3
	<u>1.032</u>	<u>1.031</u>	<u>1</u>

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ergebnisentwicklung irrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 222 (Vorjahr T€ 178) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 16,47 (Vorjahr € 13,20) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

3.3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 0,71 % und 4,84 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 24 Monaten und 9 Jahren und 10 Monaten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Für 1 Darlehen mit Zinsbindungsende zum 31.10.2019 konnte eine Prolongationsvereinbarung getroffen werden. Der Zinssatz verringert sich ab 2019 von 4,60 % auf 0,81 %.

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2019 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 377 (Vorjahr T€ 312).

	2019 T€	zum Vergleich 2018 T€	Veränderungen T€
1. laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	135	115	20
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	177	176	1
Zunahme/Abnahme(-) der Rückstellungen	-3	-66	63
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus			0
Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-39	8	-47
Abnahme (+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus			0
Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	16	-65	81
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen			0
des Anlagevermögens	0	17	-17
Zinsaufwendungen/Zinserträge	93	129	-36
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	377	312	65
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des			
Sachanlagevermögens	0	33	-33
Auszahlungen für Investitionen in AV	0	-77	77
<u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u>	0	-44	44
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-307	-320	13
Gezahlte Zinsen	-93	-129	36
<u>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</u>	-400	-449	49
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	388	569	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-23	-181	-158
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	365	388	-23

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

	2019	zum Vergleich 2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	377	312	65
gezahlte Zinsen	-93	-129	36
	284	183	101
planmäßige Tilgung	-307	-320	13
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-23	-137	114

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2019 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2019 bestehende Kreditvolumen von T€ 4.229 in rd. 14 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (25 Jahre) liegt.

3.3.4 Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 52) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	6.464	90	6.641	90	-177
Umlaufvermögen	750	10	735	10	15
Gesamtvermögen	7.214	100	7.376	100	-162
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	2.562	36	2.430	33	132
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	3.914	54	4.229	58	-315
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	22	0	25	0	-3
Verbindlichkeiten	704	10	680	9	24
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Gesamtkapital	7.214	100	7.376	100	-162

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2019 und 31.12.2018 folgende Finanzierungsstruktur.

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderungen T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.464	6.641	-177
Eigenkapital	2.562	2.430	132
Deckungslücke	3.902	4.211	-309
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.919	4.234	-315
Finanzierungsüberhang	17	23	-6

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 40 % (Vorjahr 37 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100 % (Vorjahr 100 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.562 gegenüber T€ 2.430 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 162 niedrigeren Bilanzsumme von 33 % im Vorjahr auf 36 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

3.3.5 Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen.

Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen

Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates bestanden in 2019 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt.

3.3.6 Prognose

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Aus der Planung für das Jahr 2020-2023 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

4. Anlagen³

4.1 Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019 €	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.040.156,88	1.038.667,42	1.053.142,35
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.584,80	-6.786,21	-12.366,84
Sonstige betriebliche Erträge	40.164,43	22.770,00	92.546,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	575.535,99	521.929,42	548.459,66
Rohergebnis	506.370,12	532.721,79	584.862,30
Personalaufwand	3.755,04	3.755,04	3.755,04
Soziale Abgaben	695,28	696,40	649,72
Abschreibungen auf Sachanlagen	176.990,40	175.751,17	173.800,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	97.324,25	109.160,78	90.230,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	139,47	89,03	102,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	92.732,27	128.751,94	175.235,42
Jahresüberschuss	135.012,35	114.695,49	141.294,05
Gewinnvortrag	114.695,49	141.294,05	169.463,09
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-114.695,49	-141.294,05	-169.463,09
Bilanzgewinn	135.012,35	114.695,49	141.294,05

³ Quelle: Jahresabschlüsse Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard 2017 - 2019

4.2 Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	2019 €	2018 €	2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.395.585,52	6.572.575,92	6.687.057,39
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	68.159,50	68.159,50
3. Anlagen im Bau		0,00	33.953,16
Anlagevermögen insgesamt	6.463.745,02	6.640.735,42	6.789.170,05
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	325.284,65	323.699,85	330.486,06
2. Vorräte	7.274,15	4.941,41	4.218,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.350,40	12.081,49	9.405,16
2. Sonstige Vermögensgegenstände	46.584,91	5.707,85	9.728,08
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	365.140,42	388.596,22	569.398,28
Umlaufvermögen insgesamt	750.634,53	735.026,82	923.235,73
Bilanzsumme	7.214.379,55	7.375.762,24	7.712.405,78
Passivseite	2019 €	2018 €	2017 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	153.387,56	153.387,56	153.387,56
II. Kapitalrücklage	97.897,90	97.897,90	97.897,90
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	709.084,50	709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00	97.000,00	97.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	1.318.289,78	1.203.594,29	1.062.300,24
IV. Bilanzgewinn	135.012,35	114.695,49	141.294,05
Eigenkapital insgesamt	2.510.672,09	2.375.659,74	2.260.964,25
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen	51.935,93	53.822,09	55.708,25
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	26.643,15	29.959,56	96.050,36
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.988.858,39	4.293.305,09	4.619.876,73
2. Erhaltene Anzahlungen	342.449,38	342.056,46	341.259,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.884,16	5.721,09	4.008,42
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.772,61	24.153,84	79.790,11
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	240.036,57	243.005,79	245.916,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.334,87	1.334,87	1.477,96
Verbindlichkeiten insgesamt	4.618.335,98	4.909.577,14	5.292.329,35
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.792,40	6.743,71	7.353,57
Bilanzsumme	7.214.379,55	7.375.762,24	7.712.405,78

4.3 Betriebliche Kennzahlen

	2019	2018	2017
	€	€	€
Eigenkapitalquote (%)	35,5	32,9	30,0
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,2	3,3	4,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,3	4,7	6,2
Cashflow nach DVFA/SG (Tsd. €)	310,1	288,6	314,8
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	14	24	16
Anlagendeckungsgrad I (%)	39,7	36,6	34,1
Anlagendeckungsgrad II (%)	100,3	100,3	100,9
1. Liquiditätsgrad (%)	49,9	54,6	66,7
3. Liquiditätsgrad (%)	102,5	103,2	108,1

4.4 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018	2017
	€	€	€
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je m²/Monat (€)	4,49	4,48	4,47
Betriebskosten je m²/Monat (€)	1,34	1,28	1,25
Heizkosten je m²/Monat (€)	0,77	0,80	0,89
Instandhaltungskosten (durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)			
je m²/Monat (€)	1,37	1,10	1,22
je m²/jährlich (€)	16,44	13,20	14,64
Fremdkapitalzinsen je m²/Monat (€)			
(durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)	0,57	0,80	1,08
Anteil an Kaltmiete (%)			
a) Zinsen	13,10	18,3	24,6
b) Kapitaldienst	56,50	63,6	60,2
Verwaltungskosten je WE (€)			
(durchschnittliche WE)	359,25	364,18	361,47
Grundstücke und Gebäude (Wohn-bauten) je m² (€)			
(Stichtagswerte)	474,38	487,51	452,66
Durchschnittliche Verschuldung je m² (€)	295,87	318,45	341,90
Anteil Erlösschmälerung (%)	3,7	3,9	2,8
Fluktuationsquote (%)	12,10	12,6	10,4
Forderungsausfallquote(%)	1,10	0,5	0,4
Bewirtschaftungsrisiko (%)	4,47	3,77	2,71

Burg Stargard, 16.07.2020

gez. Lorenz

Bürgermeister