

Stadtratsitzung am 19.05.2009

Vorlage der geprüften Jahresabschlüsse 2007 gem. der Geschäftsordnung des Stadtrates

a) Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen einschließlich Beteiligungsbericht

Nach Mitteilung der StäWo vom 19. März 2009 ergeben sich aus dem Abschlussbericht folgende Feststellungen:

1. Der **Jahresabschluss 2007** wurde von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München, gesetzlich geprüft. Im Bericht vom 21.11.2008 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.
2. Der **Genehmigungsbeschluss** (Aufsichtsratsitzung vom 25.02.2009, Gesellschafterversammlung vom 25.02.2009) lautet:

Beschluss:

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2007 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 mit dem Lagebericht und den Erläuterungen ist von der durch den Aufsichtsrat bestellten Bavaria Revisions- und Treuhand AG geprüft worden.

Sie hat den Bestätigungsvermerk uneingeschränkt erteilt.

Der Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung werden durch den Aufsichtsrat keine Einwendungen erhoben und der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag der Geschäftsführung über die Gewinnverwendung überprüft.

Er schließt sich dem Vorschlag an, den Jahresfehlbetrag 2007 in Höhe von 246.027,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bericht des Aufsichtsrates wird wie vorgelegt beschlossen. Er wird dem Originalprotokoll beigelegt.

Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterin nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2007 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Die Gesellschafterin schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an und stellt den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2007 nebst Lagebericht fest.

Die Gesellschafterin schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrates an und beschließt einstimmig, den Jahresfehlbetrag 2007 in Höhe von 246.027,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2007.

Bericht für das Wirtschaftsjahr 2007

über Beteiligungen der Stadt Wolfratshausen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts (über 5 %)

Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen (StäWo)

- | | | |
|----|---|---|
| a) | Erfüllung des öffentlichen Zwecks:
(Betriebsgegenstand) | Vermietung, Verwaltung, Verwertung und Erwerb von Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstücken sowie Errichtung von Gebäuden aller Art |
| b) | Beteiligungsverhältnis: | 100 % Anteil Stadt Wolfratshausen |
| c) | Gezeichnetes Kapital
Übertragung Margeritenstr.1-15: | 153.400 €
1.426.000 € |
| d) | Zusammensetzung der Organe
der Gesellschaft: | Geschäftsführer seit 1. Januar 2005:
Lothar Ortolf

Aufsichtsrat:
1. Bürgermeister Helmut Forster
(= Vorsitzender)

sowie 6 Stadtratsmitglieder |
| e) | Bezüge der einzelnen Mitglieder
der geschäftsführenden Unternehmensorgane: | Geschäftsführung in Teilzeit |
| f) | Ertragslage: | Der Jahresfehlbetrag laut Gewinn- und Verlustrechnung beträgt: 246.027,70 €

(Vorjahr – Überschuss: 188.198,66 €) |
| g) | Kreditaufnahme: | Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2007: 6.223.694 €

(Vorjahr: 6.081.068 €). |
| h) | Bürgschaften: | Für den Erwerb der Wohnungen in der Margeritenstr. 10 – 22 besteht seit 2005 eine Bürgschaft der Stadt Wolfratshausen in Höhe von 1.980.000 €, für den Erwerb des Grundstückes in der Margeritensiedlung seit 2006 eine Bürgschaft in Höhe von 420.000 €. Zur Sicherung der Ansprüche der Mitarbeiter aus Leistungen der Zusatzversorgungskasse besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Stadt in Höhe von rund 116.000 €. Die Patronaterklärung der Stadt zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Gesellschaft beträgt 1.533.876 €. |
| i) | Prüfung: | Der Jahresabschluss wurde von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, 80506 München geprüft (Bericht vom 21.11.2008). |

3. Erläuterungen:

Die wirtschaftliche Lage der StäWo hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert.

Das Berichtsjahr schließt auf Grund höherer Instandhaltungsausgaben (insb. Sanierung zweier Tiefgaragen) mit einem Fehlbetrag in Höhe von 246.000 € ab (Vorjahr Jahresüberschuss 188.200 €).

Zahlungsverpflichtungen konnten im Berichtsjahr jederzeit erfüllt werden, die Liquiditätslage der Gesellschaft war geordnet, die Finanzlage als positiv zu beurteilen. Die Ertragslage der Gesellschaft ist unverändert nicht voll zufrieden stellend.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Höhe der Instandhaltungskosten bestimmt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 15,3% (Vorjahr 0,73 % der Bilanzsumme). Die Vermögenslage ist nicht mehr durch eine bilanzielle Überschuldung gekennzeichnet. Mit der Eigentumsübertragung Margeritenstraße 1–15 und der Bestellung der beiden Erbbaurechte in 2007 ist eine wesentliche Verbesserung der Vermögenslage verbunden. Durch die Eigentumsübertragung Margeritenstraße 1-15 hat sich die Eigenkapitalsituation verbessert und liegt im unteren Bereich vergleichbarer Unternehmen. Auch ist durch die von der Stadt Wolfratshausen abgegebene Patronatserklärung der Fortbestand der Gesellschaft gesichert.

Das Kernproblem ist weiterhin, dass die verwalteten Wohnungen nicht vollständig im Eigentum der Gesellschaft sind. Durch die Übertragung diverser Grundstücke in 2007 wurde nunmehr eine dauerhafte Lösung für die seit Jahren diskutierte Situation der Gesellschaft gefunden.

Der Sanierungsstau wird auf ca. 6 Mio € (ohne Projekt Margeritenstr. 1 – 15 und Sauerbacherstraße 15) auf die nächsten 15 Jahre geschätzt. Die Kosten der Modernisierung, Dachausbau und Anbau Margeritenstraße 5-15 in 2009/2010 werden auf ca. 3,2 Mio € kalkuliert, der Abbruch und Neubau Margeritenstraße 1 und 3 sowie Postgrundstück mit Tiefgarage werden auf ca. 4,7 Mio € geschätzt.

Durch nachhaltige Instandhaltungsausgaben wird ein langsamer Abbau des Sanierungsstaus erreicht. Auch durch die Mietmehreinnahmen der 70 Sozialwohnungen Gabriel, Mietmehreinnahmen durch die Maßnahme Margeritenstraße 5-15 (Schaffung von 18 zusätzlichen Wohnungen) und weiterhin geringe Mietausfälle, bei auch in Zukunft guter Vermietbarkeit des Bestandes, ist weiterhin von einer positiven Ertragslage auszugehen. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit wird auch in den kommenden Jahren die Aufrechterhaltung und weitere Sanierung des Immobilienbestandes sein.

Seit 01.01.2005 ist ein Geschäftsführer (in Teilzeit) tätig.

4. Der **Beteiligungsbericht** gemäß Art. 94 Abs. 3 GO liegt als Anlage bei.