

Stadtratsitzung am 15.06.2010

Vorlage der geprüften Jahresabschlüsse 2008 gem. der Geschäftsordnung des Stadtrates

a) Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen einschließlich Beteiligungsbericht

Nach Mitteilung der StäWo vom 5. Mai 2010 ergeben sich aus dem Abschlussbericht folgende Feststellungen:

1. Der **Jahresabschluss 2008** wurde von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München, gesetzlich geprüft. Im Bericht vom 30.10.2009 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.
2. Der **Genehmigungsbeschluss** (Aufsichtsratsitzung vom 23.02.2010, Gesellschafterversammlung vom 23.02.2010) lautet:

Beschluss:

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2008 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 Jahresüberschuss 2008 in Höhe von 196.310,59 € auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

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 2008 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Die Gesellschafterin schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an und stellt den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2008 nebst Lagebericht fest.

Die Gesellschafterin schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrates an und beschließt einstimmig, den Jahresüberschuss 2008 in Höhe von 196.310,59 € auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2008.

3. Erläuterungen:

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

Das Ergebnis verbesserte sich auf einen Jahresüberschuss in Höhe von 196.311 € (Vorjahr: Fehlbetrag 246.028 €) und ist durch geringere Instandhaltungsausgaben bedingt. Die Ertragslage ist zufriedenstellend (Vorjahr: „nicht voll zufrieden stellend“).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr geordnet. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Insgesamt ist die Finanzlage als positiv zu beurteilen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 17,7 % (Vorjahr 15,3 %) der Bilanzsumme. Die Vermögenslage ist auch in 2008 nicht mehr durch eine bilanzielle Überschuldung gekennzeichnet. Durch die Eigentumsübertragung der Objekte Margeritenstraße 1–15 zum 1.10.2007 hat sich die Eigenkapitalsituation verbessert, liegt aber noch im unteren Bereich vergleichbarer Unternehmen. Auch ist durch die von der Stadt Wolfratshausen abgegebene Patronatserklärung der Fortbestand der Gesellschaft gesichert.

Zwischenzeitlich wurde die Modernisierung Margeritenstr. 5-15 sowie der Neubau Margeritenstr. 15a begonnen. Die Kosten werden auf 3,2 Mio € geschätzt, wovon die StäWo Eigenmittel in Höhe von 0,4 Mio € übernimmt.

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.

Für größere Modernisierungen ist die Aufnahme von Fremdkapital notwendig. Durch nachhaltige Investitionen in die Instandhaltung wird ein langsamer Abbau des Sanierungsstaus erreicht. Auch ist durch weiterhin geringe Mietausfälle, bei auch in Zukunft guter Vermietbarkeit des Bestandes, weiterhin von einer guten Ertragslage auszugehen.

Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit wird auch in den kommenden Jahren die Aufrechterhaltung und weitere Sanierung des Immobilienbestandes sein. Durch die Grundstücksübertragungen in 2007 wurden Maßnahmen eingeleitet, die die Gesellschaft auf gesunde wirtschaftliche Beine stellen. Dadurch werden nunmehr Neubaumaßnahmen oder General-sanierungen ermöglicht. Ein umfassendes Portfoliomanagement wurde zwischenzeitlich aufgebaut.

Inwieweit sich die Folgen der Finanzmarktkrise auf die Vermietungssituation auswirken, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Seit 01.01.2005 ist ein Geschäftsführer (in Teilzeit) tätig.

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

Stadt Wolfratshausen
- Stadtkämmerei -

A1/Abt. 11 - Zü

Bericht für das Wirtschaftsjahr 2008

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 153.400 €
Übertragung Margeritenstr.1-15: 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 Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung beträgt: 196.310,59 €

(Vorjahr – Fehlbetrag: - 246.027,70 €)
- g) Kreditaufnahme: Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2008: 6.031.582,15 €

(Vorjahr: 6.223.694 €).
- 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 30.10.2009).