

## **Stadtratsitzung am 12.04.2011 2011**

### **Vorlage der geprüften Jahresabschlüsse 2009 gem. der Geschäftsordnung des Stadtrates**

#### **a) Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen einschließlich Beteiligungsbericht**

Nach Mitteilung der StäWo vom 28. März 2011 ergeben sich aus dem Abschlussbericht folgende Feststellungen:

1. Der **Jahresabschluss 2009** wurde von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München, gesetzlich geprüft. Im Bericht vom 13.08.2010 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.
2. Der **Genehmigungsbeschluss** (Aufsichtsratsitzung vom 04.11.2010, Gesellschafterversammlung vom 04.11.2010) lautet:

#### **Beschluss:**

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2009 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 2009 in Höhe von 131.687,67 € 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 2009 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Die Gesellschafterin schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an und stellt den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2009 nebst Lagebericht fest.

Die Gesellschafterin schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrates an und beschließt einstimmig, den Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 131.687,67 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2009.

### 3. Erläuterungen: (Auszug aus dem Prüfungsbericht 2009)

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

Es wurde erneut ein zufrieden stellender Jahresüberschuss in Höhe von T€ 131,7 (Vj: T€ 196,3) erzielt.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr liegt unter anderem an den gestiegenen Sach- und Personalkosten, höheren Mietausfällen und höheren Abschreibungen, die hauptsächlich auf die Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Außerdem waren die Zinserträge bedingt durch das niedrige Zinsniveau stark rückläufig. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 18,0 % (Vj: 17,7 %) der Bilanzsumme. Durch die Eigentumsübertragung der Immobilien der Stadt Wolfratshausen im Jahr 2007 hat sich die Eigenkapitalsituation inzwischen wesentlich verbessert, liegt aber noch im unteren Bereich vergleichbarer Unternehmen.

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.

Durch nachhaltige Investitionen in die Instandhaltung wird ein langsamer Abbau des Sanierungsstaus erreicht. Durch steigende Mieterlöse nach Modernisierung und Neubautätigkeit sowie weiterhin geringe Mietausfälle, bei auch in Zukunft guter Vermietbarkeit des Bestands, ist weiterhin von einer positiven Ertragslage auszugehen.

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

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 2009**

### **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: 131.687,67 €  
  
(Vorjahr – Überschuss: 196.310,59 € )
- g) Kreditaufnahme: Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2009: 6.803.490,70 €  
  
(Vorjahr: 6.031.582,15 €).
- 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 121.000 €. Die Patronaterklärung der Stadt zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Gesellschaft wurde am 22.03.2011 aufgrund der Kapitalausstattung aufgehoben.
- i) Prüfung: Der Jahresabschluss wurde von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, 80506 München geprüft (Bericht vom 13.08.2010).