## **Stadt Wolfratshausen** 2023

- Stadtkämmerei -

Referat 02 - Finanzen

### Stadtratssitzung am 25.04.2023

# Vorlage der geprüften Jahresabschlüsse 2021 gem. der Geschäftsordnung des Stadtrates

## a) Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen und StäWo Dienstleistungs-GmbH einschließlich Beteiligungsbericht

Nach Mitteilung der StäWo vom 01. März 2023 ergeben sich aus dem Abschlussbericht folgende Feststellungen:

- Die Jahresabschlüsse 2021 der Städtischen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Wolfratshausen und der StäWo Dienstleistungs-GmbH wurden von Julia Heinzelmeier, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin, 86551 Aichach, gesetzlich geprüft. In den Berichten vom 11.11.2022 (StäWo) und 21.10.2022 (StäWo DL) wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.
- **2.** Der **Genehmigungsbeschluss** (Aufsichtsratssitzung vom 21.11.2022, Gesellschafterversammlung vom 21.11.2022) lautet:

#### Beschluss des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss der StäWo 2021:

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2021 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 mit dem Lagebericht und den Erläuterungen ist von der durch den Aufsichtsrat bestellten Wirtschaftsprüferin Julia Heinzelmeier, Aichach, 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 gesamten Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 607.190,26 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

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

#### Beschlussempfehlung des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung der StäWo:

Die Gesellschafterin nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2021 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Die Gesellschafterin schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates an und stellt den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 nebst Lagebericht 2021 fest.

Die Gesellschafterin schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrates an und beschließt einstimmig, den gesamten Jahresüberschuss 2021 in Höhe von **607.190,26 €** in die Gewinnrücklagen einzustellen

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021.

#### Beschluss des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss der StäWo DL 2021:

Der Aufsichtsrat nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2021 der **StäWo Dienstleistungs-GmbH** sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Der Geschäftsführer weist darauf hin, dass aufgrund der Verluste des Geschäftsjahres 2020 und des Gründungsjahres 2019 das Stammkapital der Gesellschaft von € 25.000,00 aufgebraucht wurde und

sich ein Kapitalfehlbetrag von € 21.089,17 ergeben hatte, dass bei Thesaurierung des Jahresgewinns 2021 von 34.236,80 das Stammkapital auf € 13.147,63 ansteigen lässt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 mit dem Lagebericht und den Erläuterungen ist von der, durch die Gesellschafterin StäWo, bestellten Wirtschaftsprüferin Julia Heinzelmeier, Aichach, 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 StäWo als Gesellschafterin der StäWo Dienstleistungs-GmbH in 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 gesamten Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 34.236,80 in das Eigenkapital einzustellen und zur Deckung des Jahresfehlbetrages zu verwenden.

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

## Beschlussempfehlung des Aufsichtsrats an die StäWo als Gesellschafterin der StäWo Dienstleistungs-GmbH für die Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterin nimmt den vorgelegten Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfungsbericht 2021 sowie die Erläuterungen des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Die Gesellschafterin schließt sich den Empfehlungen des Aufsichtsrates der StäWo an und stellt den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 nebst Lagebericht 2021 fest.

Die Gesellschafterin schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrates der StäWo an und beschließt einstimmig, den Jahresüberschuss in Höhe von € 34.236,80 in das Eigenkapital einzustellen und zur Deckung des Jahresfehlbetrages zu verwenden.

Die Gesellschafterin beschließt die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2021.

#### 3. Erläuterungen: (Auszug aus dem Prüfungsbericht 2021)

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr weiterhin stabil. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund von Mehrerlösen aus der Betriebskostenabrechnung von T€ 84 und höherer Monatsmieten nach Neuvermietungen (T€ 6) um 3,0 % auf T€ 3.254 gestiegen. Gleichzeitig ergab sich eine um T€ 21 geringere Bestandserhöhung bei den abgerechneten Betriebskosten als im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen um T€ 32 aufgrund des Wegfalls der Weiterberechnung von Personalkosten an die Tochtergesellschaft (T€ 52). Dafür wurden Korrekturen aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2015-2018 von T€ 19 berücksichtigt. Die Betriebskosten stiegen um T€ 56 aufgrund von höheren Heizkosten und der Legionellenprüfung. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um T€ 58, der Personalaufwand um T€ 21 aufgrund der Stundenaufstockung des neu bestellten Mitgeschäftsführers. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um T€ 14 zurück aufgrund von geringeren Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen von T€ 7 und geringere EDV-Kosten von T€ 4. Die Zinsaufwendungen konnten um T€ 56 reduziert werden durch zinsgünstige Umschuldungen, die Ertragsteuern fielen um T€ 111 aufgrund des Wegfalls der Gewerbesteuer. Der Jahresüberschuss erhöhte sich somit um T€ 81 auf T€ 607.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 10,4 % leicht unter dem Vorjahr von 11,9 %, die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 3,7 %, im Vorjahr bei 4,1 %. Der Rückgang ist auf ein rückläufiges Ergebnis vor Ertragsteuern bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals zurückzuführen. Mit beiden Kennzahlen liegt die Gesellschaft jedoch über dem Branchendurchschnitt.

Die von der Gesellschaft durchschnittlich erzielte Nettowohnungsmiete lag 2021 bei € 7,86/qm, im Vergleich zu € 7,82/qm im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen (€ 7,61/qm). Wohnungsleerstände und Mietminderungen bewegen sich wie im Vorjahr auf sehr niedrigem Niveau.

Die umfangreichen Investitionen in den Gebäudebestand sollen in Zukunft für eine stabile Vermietbarkeit und stabile Mieterträge sorgen.

Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr geordnet. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit durch den Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.262) erfüllt werden. Die liquiden Mittel betrugen zum 31.12.2021 T€ 2.679, im Vergleich zu T€ 1.935

im Vorjahr. Hiervon sind T€ 619 (Vj. T€ 308) frei verfügbar, da der Differenzbetrag fünf Bausparverträge betrifft, die als Tilgungsinstrument für Darlehen angespart werden. In 2021 wurden Auszahlungen für Investitionen in Höhe von T€ 812 getätigt, was im Wesentlichen den Zugang des Erbbaurechts und die Gebäudeherstellungskosten der Kräuterstraße betrifft. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 294 resultiert aus der Erhöhung des Kassenkredits bei der Stadt Wolfratshausen von T€ 800 und der Rückzahlung des an die Tochtergesellschaft ausgereichten Darlehens von T€ 100. Gleichzeitig wurden T€ 606 Darlehenstilgungen bezahlt. Zum 31.12.2021 beläuft sich der kurzfristige Kassenkredit auf T€ 4.453. Er kann jederzeit durch ebenfalls zinsgünstige langfristige Darlehensmittel abgelöst werden, wodurch das langfristige Vermögen gedeckt wäre

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber 2020 auf 21,7 % der Bilanzsumme gestiegen, da sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 608 oder 9,7 % erhöht hat, die Bilanzsumme jedoch nur um 3,2 % gestiegen ist. Die Vermögenslage sowie die Eigenkapitalsituation haben sich durch die Übertragung der Immobilien von der Stadt Wolfratshausen seit dem Jahr 2007 wesentlich verbessert. Die Eigenkapitalquote liegt aber noch im unteren Bereich vergleichbarer Unternehmen. Die Geschäftsführung weist hier im Lagebericht auf die bestehenden stillen Reserven im Immobilienbestand der Gesellschaft hin.

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

Der Geschäftsführer weist im Lagebericht auch auf die wirtschaftliche Lage der 100%-igen Tochtergesellschaft StäWo Dienstleistungs-GmbH hin. Sie hat in 2021 die beiden großen Generalübernehmerverträge mit der Stadt Wolfratshausen "Sanierung der städtischen Immobilie Untermarkt 10" und "Sanierung des Rathaus-Cafés" fortgeführt.

Daraus erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von T€ 928, inklusive GÜ-Aufschläge von T€ 84. Diese reichten aus um die Personal- und Verwaltungskosten der Gesellschaft von T€ 50 zu decken. Aufgrund dessen schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 34 und einem positiven Eigenkapital von T€ 13 ab. Beide Projekte werden in 2022 abgeschlossen.

Die Tochtergesellschaft konnte das von der Stäwo gewährte Darlehen aufgrund von operativen Liquiditätsüberschüssen bereits 2021 vorzeitig zurückzahlen.

Laut Geschäftsführung hatte die Coronakrise in 2021 nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Stäwo. Es kam in geringem Maße zu Stundungen von Mietforderungen sowie in Einzelfällen zu Verzögerungen bei der Planung der Aufstockung Kräuterstraße und den Baumaßnahmen der Tochtergesellschaft. Kostenerhöhungen konnten durch Vereinbarung fester Stundensätze und die Gewährung von Nachlässen sowie die Verwendung alternativer, aber gleichwertiger Baumaterialien ausgeglichen werden.

Der Aufsichtsrat hat 2020 die Dachaufstockung in der Kräuterstr. 1,3,5 mit einem Budget von T€ 2.068 genehmigt. Durch die Baumaßnahme sollen sechs neue EOF-geförderte Wohnungen entstehen. Die jeweiligen Grundstücke wurden 2021 in Erbpacht mit einer Laufzeit von 66 Jahren übertragen. In 2021 wurden für die Baumaßnahme T€ 762 aktiviert. Die Dachaufstockung wird über ein EOF Förderdarlehen der Labo von T€ 883, einen Förderzuschuss von T€ 122 und aus Eigenmitteln der Stäwo finanziert werden. Die Geschäftsleitung veranschlagt zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von ca. T€ 56. Die Einnahmen sollen Kosten und Tilgung decken können und einen Überschuss generieren. Im Zuge der Aufstockung wurde der Beschluss gefasst, die bestehende Gas-Heizanlage, die mit den zusätzlichen Wohnungen an ihre Belastungsgrenze gestoßen wäre, durch eine neue Pellets-Anlage als externes Modul außerhalb des Objektes, zu ersetzen. Für die neue Heizanlage sind T€ 190 budgetiert. Hierfür wurde ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von T€ 67 bewilligt.

Der Neubau Schlesierstr. 1, 3 konnte mit aktivierten Gesamtkosten von T€ 11.377 unter dem genehmigten Budget von T€ 12.412 realisiert werden. Daher wird in 2022 ein KfW-Darlehen um ca. T€ 100 reduziert. Bisher wurden für den Neubau Darlehen in Höhe von T€ 6.203 und ein Zuschuss von T€ 1.052 in Anspruch genommen. Weitere Darlehensmittel von T€ 4.827 können 2022 abgerufen werden. Sie wurden aus Eigenmitteln und einem Kassenkredit der Stadt Wolfratshausen vorfinanziert.

Außerdem wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 302 (Vj. T€ 244) durchgeführt, die aus Eigenmitteln finanziert wurden. Hierdurch soll eine langfristig gute Vermietbarkeit gewährleistet werden. Laut Aussage der Geschäftsleitung ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Wolfratshausen ungebrochen, was durch die sofortige Vermietung der 52 Wohnungen in der Schlesierstraße

und der neuen Dachgeschosswohnungen in der Kräuterstraße, nach Fertigstellung sowie der zügigen Neuvermietung frei werdender Bestandswohnungen deutlich wird.

Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit wird auch in den kommenden Jahren die Aufrechterhaltung und die weitere Sanierung des Immobilienbestands sein. Dabei wird die energetische Sanierung eine wichtige Rolle spielen. Hier soll, sofern wirtschaftlich sinnvoll, durch Fassadenvollwärmeschutz bei den Bestandswohnungen CO2 eingespart werden. Weiterhin sollen weitere Gas-/Pelletsanlagen zur Nutzung regenerierbarer Energien errichtet und Dächer der Gesellschaft mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Über weitere umweltschonende Projekte wie z.B. überdachte Außenstellplätze mit Solarpanelen wird beraten. Im Wirtschaftsplan 2022-2026 sind für 2022 Instandhaltungen von T€ 353 vorgesehen.

Für das Jahr 2022 und die Planungsjahre bis 2026 werden keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken befürchtet. Die Geschäftsführung rechnet aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wegen des bestehenden Wohnungsmangels mit geringem Leerstand und sehr guter Vermietbarkeit der neuen Wohnungen. Durch langjährige Investitionstätigkeit konnte der Sanierungsstau erheblich abgebaut werden, wodurch in Zukunft von guter Vermietbarkeit zu stabilen Mieten auszugehen ist. Die aktuelle 5- Jahresplanung zeigt eine Steigerung der Mieterlöse von T€ 2.549 in 2022 bis T€ 2.652 in 2026 aufgrund der Neubau-/Sanierungsmaßnahmen. Trotz hoher Instandhaltungsaufwendungen zwischen 2022 und 2026 werden Jahresüberschüsse zwischen T€ 359 und T€ 526 erwartet. Für 2022 wird ein Jahresüberschuss von T€ 526 erwartet.

Die Neubaumaßnahmen sind über langfristige und zinsgünstige Darlehen finanziert. Die Zins- und Tilgungsleistungen sind durch die Mieteinnahmen gedeckt. Nach Planung der Geschäftsleitung steigt die Liquidität ab 2023 erheblich an, da vereinbarte Darlehen für die Schlesier- und Kräuterstraße bisher nicht abgerufen und die Maßnahmen durch den kurzfristigen Kassenkredit der Stadt Wolfratshausen und durch Eigenmittel vorfinanziert wurden.

Die Mietaußenstände sind gering und werden von der Gesellschaft aktiv verfolgt, so dass sich Mietminderungen und Mietausfälle seit Jahren auf sehr niedrigem Niveau befinden.

Die Geschäftsführung sieht die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und des Ukraine Krieges als kritisch und schwer einschätzbar. Es könnten sich die Einkommensverhältnisse der Mieter verschlechtern und so zu Mietausfällen oder –stundungen führen. Derzeit bewegen sich diese noch auf sehr niedrigem Niveau. Finanzielle Ausfälle bei Mietern können evtl. durch Transferleistungen ausgeglichen werden.

Seit dem Ausbruch des Ukraine Krieges sind die Energiekosten massiv gestiegen. Die Geschäftsleitung sieht hier das Risiko, dass einkommensschwächere Haushalte nicht mehr in der Lage sein könnten die Mietnebenkosten bzw. hohe Nebenkostennachzahlungen zu finanzieren. Auch hieraus können Erlösausfälle resultieren. Daher hat die Stäwo im Frühjahr 2022 die Heizkostenvorauszahlungen um 15 % erhöht.

Die Gesellschaft wird durch weitere energetische Sanierungen versuchen, die Heizkosten wirtschaftlich zu halten und CO2 einzusparen.

Seit 2019 ist die Nachfolge des langjährigen Geschäftsführers Herrn Ortolf geregelt. Er ist seit Mai 2019 in Altersteilzeit. Gleichzeitig wurde im Mai 2019 Herr Alischer als technischer Leiter in Teilzeit eingestellt, der nach eingehender Einarbeitung zum 01.01.2021 zum einzelvertretungsberechtigten Mitgeschäftsführer bestellt wurde und 2022 seine Arbeitsstunden kontinuierlich auf Vollzeit ausbaut. Herr Ortolf ist zum 30.04.2022 ausgeschieden, somit ist der Prozess des gleitenden Wechsels mit überleitender Mitarbeit abgeschlossen.

Die StäWo Dienstleistungs-GmbH hat 2021 die Sanierungsarbeiten im Rahmen der beiden Generalübernehmerverträge (GÜ-Vertrag) mit der Stadt Wolfratshausen fortgesetzt. In dem GÜ-Vertrag für das Projekt "Sanierung Untermarkt 10" mit einem Auftragsvolumen (reine Projektkosten) von € 3,4 Mio. netto ist die Vergütung sämtlicher Projektkosten und ein 10%-igen Aufschlag auf die Projektkosten (GÜ-Aufschlag) vereinbart. Das Projekt sollte anfänglich bis September 2022 abgeschlossen sein. Nach der erteilten Baugenehmigung in 2020 wurde mit der Sanierung der städtischen Immobilie begonnen und in 2021 mit Schwerpunkt Innenausbau fortgeführt. Dabei wurden T€ 806 Projektkosten inkl. GÜ-Aufschlag an die Stadt Wolfratshausen weiterberechnet. Im April 2020 beschloss die Gesellschafterversammlung die Übernahme der Renovierungsarbeiten am Rathaus-Café mit einem aktualisierten Auftragsbudget von T€ 562. Auch hier ist im GÜ-Vertrag eine 100%-ige Kostenübernahme vereinbart und ein pauschaler GÜ-Aufschlag von T€ 38. In 2021 wurde mit der Sanierung der Sanitäranlagen, dem Einbau einer neuen Lüftungsanlage und weiteren Innenausbauten begonnen. Es wurde in 2021 ein Umsatz von T€ 122 erzielt. Das Projekt sollte planmäßig bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse von T€ 928 (Vj. T€ 467) erzielt, davon T€ 84 (Vj. T€ 42) GÜ-Aufschläge. Die GÜ-Aufschläge waren 2021 ausreichend um die Verwaltungsaufwendungen der Gesellschaft von T€ 50 (Vj. T€ 75) zu überkompensieren, wodurch ein Jahresüberschuss von T€ 34 (Vj. Jahresfehlbetrag von T€ 32) entsteht. In der Planung vom November 2021 wurden noch Umsatzerlöse von T€ 2.408 und ein Jahresüberschuss von T€ 124 ausgewiesen. Der ursprünglich geplante Umsatz wurde 2021 nicht erreicht, da sich die Fertigstellung beider Projekte weiter in das Jahr 2022 verschob.

Die Geschäftsleitung plant nun durch die Verzögerung der beiden Projekte für 2022 Umsatzerlöse (weiterberechnete Projektkosten plus GÜ-Aufschlag) von ca. T€ 2.937. Der GÜ-Aufschlag beträgt dabei T€ 254 und deckt laut Planung sämtliche Personal- und Verwaltungskosten der Gesellschaft. Es ergibt sich für 2022 ein Jahresüberschuss von T€ 148, der die Verluste des Gründungsjahres und des Planungsjahres 2020 von insgesamt T€ 46 ausgleicht. Kumuliert ergibt sich somit bis 31.12.2022 ein positives Ergebnis von T€ 136.

Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr geordnet. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Zur Finanzierung der anfänglichen Gründungs- und Verwaltungskosten wurde Ende 2020 ein Kassenkredit bei der Gesellschafterin in Höhe von T€ 100 in Anspruch genommen, welcher in 2021 aus den laufenden Einnahmen zurückgezahlt wurde. Der verfügbare Bestand an liquiden Mittel beträgt zum 31.12.2021 T€ 131 (Vj. T€ 92). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und kurzfristigen Rückstellungen sind durch die liquiden Mittel und die kurzfristigen Forderungen gedeckt.

Da die Gesellschaft von der Stadt Wolfratshausen laut GÜ-Vertrag Abschlagszahlungen in Höhe der geleisteten Projektkosten und der noch zu erwartenden Rechnungen zuzüglich GÜ-Aufschlag anfordern kann, ist eine ausreichende Liquidität dauerhaft gewährleistet. In 2021 wurden von der Stadt Wolfratshausen T€ 100 kurzfristige Liquiditätshilfe überwiesen, die mit späteren Rechnungen verrechnet werden.

Da keine Investitionen geplant sind, zeigt der Wirtschaftsplan einen Liquiditätsüberschuss von T€ 231 bis Ende 2022.

Das Stammkapital von T€ 25 wurde durch die Anfangsverluste 2019 und 2020 von T€ 46 aufgebraucht und es ergab sich zum 31.12.2020 ein Kapitalfehlbetrag von T€ 21. Durch den Jahresüberschuss 2021 von T€ 34 ergibt sich nun zum 31.12.2021 ein positives Eigenkapital von T€ 13. Laut Wirtschaftsplan der Geschäftsführung wird das Eigenkapital durch die thesaurierten Gewinne 2021 und 2022 bis Ende 2022 auf T€ 161 steigen, die liquiden Mittel belaufen sich dann auf T€ 231. Der Wirtschaftsplan sieht bis dahin die Rückzahlung der Darlehen und die Verrechnung der Abschlagszahlungen vor, so dass eine transparente und geordnete Vermögenslage vorliegt.

Im Lagebericht der StäWo erläutert der Geschäftsführer auch die zukünftige Entwicklung der Tochtergesellschaft Stäwo Dienstleitungs-GmbH. Diese beschäftigt sich 2022 mit dem Abschluss der Sanierung der städtischen Immobilie Untermarkt 10 und der Sanierung des Rathaus-Cafés mit Umsätzen von T€ 2.937 und einem Jahresüberschuss von T€ 148. Nach Abwicklung aller bisher beauftragten Projekte soll sich bis Ende 2022 ein kumulierter Gewinn von T€ 136 ergeben, welcher das Eigenkapital der Tochter stärken soll. Die liquiden Mittel sollen sich zum 31.12.2022 auf T€ 231 belaufen. Die Auftragslage ab 2023 ist ungewiss. Sofern keine neuen Aufträge der Stadt Wolfratshausen kommen oder neue Auftraggeber gefunden werden, würde die Gesellschaft aufgelöst werden.

Damit vermittelt die Darstellung von der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch den gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ein zutreffendes Bild. Auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft incl. der Tochtergesellschaft mit Ihren Chancen und Risiken ist ausreichend eingegangen worden.

Seit 01.01.2005 bis 30.04.2022 ist ein Geschäftsführer (in Teilzeit) tätig. Ein weiterer Geschäftsführer (2021 in Teilzeit, ab 2022 in Vollzeit) wurde am 04.01.2021 ins Handelsregister eingetragen.

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

### Bericht für das Wirtschaftsjahr 2021

### 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 Errich-

tung von Gebäuden aller Art

b) Beteiligungsverhältnis:

100 % Anteil Stadt Wolfratshausen

c) Gezeichnetes Kapital

Übertragung Margeritenstr.1-15 Übertragung Schlesierstr. 1 - 3

153.400 € 1.426.000 € 800.000€

d) Zusammensetzung der Organe

der Gesellschaft:

Geschäftsführer 01.01.2005 – 30.04.2022

Lothar Ortolf

Geschäftsführer seit 01.01.2021

Robert Alischer

Aufsichtsrat:

1. Bürgermeister Klaus Heilinglechner

(= Vorsitzender)

sowie 9 Stadtratsmitglieder

e) Bezüge der einzelnen Mitglieder der geschäftsführenden Unter-

nehmensorgane:

Geschäftsführung in Teilzeit

f) Ertragslage: Der Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung

beträgt € 607.190,26

(Vorjahr – Überschuss: € 526.442,00)

g) Kreditaufnahme: Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitu-

ten betragen zum 31.12.2021: 23.371.668,00€

(Vorjahr: 23.273.189,00 €).

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 €. Zur Sicherung der Ansprüche der Mitarbeiter aus Leistungen der Zusatzversorgungskasse besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft

der Stadt in Höhe von rund 142.710 €.

Der Jahresabschluss wurde von Julia Heinzelmeier, Steu-

erberaterin und Wirtschaftsprüferin, 86551 Aichach ge-

(Bericht vom 11.11.2022).

Prüfung: