Beteiligungsbericht der Stadt Jerichow zum Haushaltsplan 2022

1. Touristenzentrum Zabakuck GmbH

Die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hält 100 % der Geschäftsanteile und ist somit alleiniger Gesellschafter der Touristenzentrum Zabakuck GmbH.

Das Stammkapital beträgt 25.600 EUR.

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung des Tourismus.

Das Unternehmen wird in der Privatrechtsform einer GmbH seit dem 13.11.1991 betrieben.

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat sowie die Gesellschafterversammlung.

Besetzung der Organe:

1. Geschäftsführung:	Cornelia Borner (seit dem 01.01.2020)
2. Aufsichtsrat:	Jürgen Staschull, Fritz Mund, Carola Best
3. Gesellschafterversammlung:	Stadt Jerichow,
vertreten durch den Bürgermeister, Harald Bothe

Das Unternehmen selbst ist an weiteren Gesellschaften nicht beteiligt.

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 38 T€ erhöht und lagen 2020 trotz pandemiebedingter Einschränkungen bei 241 T€. Der Jahresabschluss 2020 liegt mit Datum vom 08.11.2021 vor und weist einen Überschuss in Höhe von 8.873,19 € aus. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Murschall hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Empfehlung des Aufsichtsrates soll der Überschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 94.919 €.

Entwicklung Eigenkapital

Jahr	gez. Kapital	Gewinnvortrag	Jahresfehlbetrag Jahresüberschuss	Eigenkapital
2002	25.600	-21.815	14.441	18.226
2003	25.600	-7.374	21.266	39.492
2004	25.600	13.892	9.790	49.282
2005	25.600	23.682	13.773	63.055
2006	25.600	37.455	3.753	66.808
2007	25.600	41.208	-11.120	55.688
2008	25.600	30.088	-10.456	45.232
2009	25.600	19.632	8.531	53.763
2010	25.600	28.163	-3.068	50.695
2011	25.600	25.095	6.087	56.782
2012	25.600	31.182	-1.082	55.700
2013	25.600	30.101	7.101	62.802
2014	25.600	37.201	5.924	68.725
2015	25.600	43.125	8.076	76.801
2016	25.600	51.201	19.223	96.024
2017	25.600	70.424	-8.610	87.414
2018	25.600	61.514	28.069	115.483
2019	25.600	89.883	-3.837	111.646
2020	25.600	86.046	8.873	120.519

Die Eigenkapitalquote verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % und beträgt 75,6 %. Zahlungsverpflichtungen von Seiten der Stadt gegenüber der Gesellschaft bestehen nicht.

Die Gesellschaft kommt ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Stadt in Form der vereinbarten Pachtzahlung fristgemäß und in voller Höhe nach.

Die Personalaufwendungen betragen 2020 insgesamt 101.089 €. Die sonstigen Aufwendungen lagen bei 126.349 €.

Der Aufsichtsrat erhielt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 105 €.

2. Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH (PWG mbH)

Allgemeines

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsbauunternehmender der Gemeinde Elbe-Parey und der Städte Genthin, Jerichow und Möckern. Der Geschäftsanteil der Stadt Jerichow beträgt unverändert 28,93 %.

Aufgrund der in 2013 erfolgten Kapitalherabsetzung entspricht dies noch einem Anteil am Stammkapital von 144.650 €.

Die Geschäftsführung und die kaufmännische Geschäftsbesorgung erfolgen seit dem 01.05.2014 durch die Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Einwohner der beteiligten Gemeinden. 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 und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Gesellschafter	Stammkapital in €	Stammanteile in %
Gemeinde Elbe-Parey	270.280	54,05
Stadt Jerichow	144.635	28,93
Stadt Genthin	73.895	14,78
Stadt Möckern	11.190	2,24
Gesamt	500.000	100,00

Organe des Unternehmens

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat sowie die Gesellschafterversammlung.

Geschäftsführer

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21.03.2014 wurde Herr Gerald Köhler (Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH) mit Wirkung vom 01.05.2014 zum Geschäftsführer bestellt.

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gemäß 286 (4) HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Die Amtszeit des Aufsichtsrates endete am 30.09.2014.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28.10.2014 wurde auf die Neubesetzung vorläufig verzichtet.

Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung gewähren je 100 € eines Geschäftsanteils eine Stimme. Die Gemeinde Elbe-Parey, die Stadt Jerichow, die Stadt Genthin und die Stadt Möckern bilden die Gesellschafterversammlung der PWG mbH.

Beteiligungen des Unternehmens

Die PWG mbH ist an weiteren Unternehmen nicht beteiligt.

Ausführungen zum Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, des Geschäftsverlaufs, der Lage des Unternehmens sowie der Auswirkungen auf die gemeindliche Haushaltsführung

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2020 über einen eigenen Wohnungsbestand von 732 Wohnungen sowie einer Eigentumswohnung. Hiervon wurden 112 Wohnungen stillgelegt, so dass noch 621 Wohnungen mit insgesamt 34.589,36 m² Wohnfläche bewirtschaftet wurden. Weiterhin befanden sich unverändert 27 Mietgaragen und 60 Pachtgaragen im Bestand. Hinzu kommt, dass von den noch bewirtschafteten 621 Wohnungen weitere 94 Wohnungen leer stehen. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr unter Berücksichtigung der stillgelegten Wohnungen leicht verringert, beträgt nunmehr 28,1 %, liegt aber immer noch weit über dem Branchendurchschnitt von 12,8 % im Land Sachsen-Anhalt. Seit 2011 hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen somit insgesamt von 65 auf 206 erhöht. Hauptursache ist weiterhin die demografische Entwicklung und damit verbundene Verringerung der Anzahl der Haushalte. Eine Abwanderung von Mietern an Wettbewerber ist nach Ansicht der Geschäftsführung auch weiterhin nicht festzustellen.

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete beträgt 4,52 €/m² (Vorjahr 4,50 €/m²) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt im Jerichower Land von 4,61 €/m².

Der bereits 2019 geplante Abriss eines Wohngebäudes musste auch 2020 wegen fehlender Fördermittel verschoben werden.

Die Gesellschaft arbeitet nach wie vor in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, das insbesondere durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang geprägt ist, wodurch eine nachhaltige Vermietung des Wohnungsbestandes erschwert wird.

Unverändert werden 24 Wohneinheiten und 3 Gewerbebetriebe im Rahmen von Hausverwalterverträgen für Dritte betreut.

Um den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern, wurde bereits 2013 eine Sanierungsvereinbarung mit allen Gesellschaftern und Gläubigerbanken geschlossen, die 2017 endete. Das Folgesanierungskonzeptes, welches den Zeitraum 2017 bis 2022 umfasst, macht deutlich, dass der Fortbestand der Gesellschaft nur gesichert ist, wenn Gesellschafter und Banken auch weiterhin einen Sanierungsbeitrag leisten. Die jährliche Zahlungspflicht der Stadt Jerichow beträgt ab dem 01.07.2017 weiterhin 43,2 T€ und deckt den Kreditdienst aus Altschulden ab. Nach Einschätzung der Geschäftsführung besteht aufgrund der Sanierungsvereinbarung eine realistische Chance, dass die Gesellschaft auch zukünftig trotz steigendem Leerstand die Bestände ordnungsgemäß bewirtschaftet und gleichzeitig die Verschuldung abbaut.

Der Jahresabschluss 2020 wurde mit Datum vom 01.06.2021 erstellt und weist im Ergebnis einen Fehlbetrag von 82,4 T€ aus. Damit verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 44,8 T€. Das Bilanzvolumen wurde 2020 mit 13.724,5 T€ festgestellt und ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um 506,2 T€ gesunken.

Auch die Eigenkapitalquote verringert sich im Ergebnis des Jahresfehlbetrages gegenüber dem Vorjahr von 2,7 % auf 2,2 % und liegt damit weiterhin erheblich unter dem Branchendurchschnitt von 52,1 %.

Der Jahresabschluss 2020 wurde von der DOMUS AG (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.
Der Jahresabschluss 2020 lag der Gesellschafterversammlung am 06.10.2021 vor.
Aufgrund des Prüfungsergebnisses haben die Gesellschafter, wie folgt, beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2020 wurde festgestellt.
2. Dem Geschäftsführer wurde die Entlastung erteilt.
3. Der Jahresfehlbetrag wurde auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde DOMUS AG beauftragt.

3. Mitgliedschaft in Zweckverbänden

TAV Genthin
Unterhaltungsverband Stremme/Fiener Bruch
Unterhaltungsverband Trübengraben
Unterhaltungsverband Uchte
Unterhaltungsverband Tanger