

## Beteiligungsbericht der Stadt Jerichow zum Haushaltsplan 2023

### 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:*

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>1. Geschäftsführung:</b>          | Cornelia Borner (seit dem 01.01.2020)                                    |
| <b>2. Aufsichtsrat:</b>              | Jürgen Staschull, Fritz Mund, Carola Best                                |
| <b>3. Gesellschafterversammlung:</b> | Stadt Jerichow, vertreten durch<br>die Bürgermeisterin, Cathleen Lüdicke |

Das Unternehmen selbst ist an weiteren Gesellschaften nicht beteiligt.

Der Jahresabschluss 2021 liegt mit Datum vom 17.10.2022 vor und weist einen Überschuss in Höhe von 16.283,79 € aus. Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12T€ leicht verringert und lagen 2021 trotz pandemiebedingter Einschränkungen bei 229T€. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Murschall hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Empfehlung des Aufsichtsrates soll der Überschuss 2021 auf neue Rechnung vorgetragen werden. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 111.203 €.

### 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
2021	25.600	94.919	16.284	136.803

Die Eigenkapitalquote erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 5,5 % und beträgt 81,1 %. 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 2021 insgesamt 107.279 €, darin enthaltene Zuschüsse der Agentur für Arbeit 10.387 €. Die Personalkostenquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,7 % auf 46,9 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 121.803 €.

Der Aufsichtsrat erhielt Aufwandsentschädigungen in Höhe von insgesamt 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 Wohnungsverversorgung 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.

<b>Gesellschafter</b>	<b>Stammkapital in €</b>	<b>Stammanteile in %</b>
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
<b>Gesamt</b>	<b>500.000</b>	<b>100,00</b>

### **Organe des Unternehmens**

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

### **Geschäftsführer**

Die Geschäftsführung durch Herrn Gerald Köhler endete am 31.12.2021.

Neuer Geschäftsführer ist ab dem 01.01.2022 Herr Holger Wunderlich.

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 31.12.2021 über einen eigenen Wohnungsbestand von 656 Wohnungen sowie einer Eigentumswohnung. Hiervon wurden 54 Wohnungen stillgelegt, so dass noch 602 Wohnungen mit insgesamt 33.671,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche bewirtschaftet wurden. Weiterhin befanden sich unverändert 27 Mietgaragen und 60 Pachtgaragen im Bestand. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 76 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr unter Berücksichtigung der stillgelegten Wohnungen und des Abrisses leicht verringert, beträgt nunmehr 21,2 %. Die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen beträgt 139. Hauptursache ist weiterhin die demografische Entwicklung und damit verbundene Verringerung der Anzahl der Haushalte. 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.

Im Rahmen von Hausverwalterverträgen werden noch 16 (im Vorjahr 24) Wohneinheiten und 3 Gewerbebetriebe 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. Da die bestehende Sanierungsvereinbarung am 30.06.2022 endete und noch keine verbindliche Fortschreibung erfolgt ist, ergeben sich daraus Risiken für den Fortbestand der Gesellschaft.

Sollte die Gesellschafter im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf die bisher in den Bilanzen ausgewiesenen Forderungen aus Sanierungsbeiträgen verzichtet, würde sich durch den Entfall der Verbindlichkeiten die Eigenkapitalquote der Gesellschaft signifikant erhöhen. Dem Risiko der bilanziellen Überschuldung könnte durch diese Maßnahme wirksam entgegnet werden.

Für die Stadt Jerichow würden sich daraus jedoch keine negativen Auswirkungen ergeben. Die Forderungen an die Gesellschaft wurden ohnehin bereits als zweifelhaft eingestuft und deshalb im Wege der Einzelwertberichtigung im Rahmen der jeweiligen Jahresrechnungen bereinigt.

Ab dem 01.07.2017 beträgt die jährliche Zahlungspflicht der Stadt Jerichow an die Gesellschaft 43,2 T€ und deckt den gesamten Kreditdienst aus Altschulden ab.

Der Jahresabschluss 2021 wurde mit Datum vom 30.09.2022 erstellt und weist im Ergebnis einen Fehlbetrag von 114,8 T€ aus. Damit verschlechtert sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 32,5 T€. Das Bilanzvolumen wurde 2021 mit 13.350,5 T€ festgestellt und ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um 373,9 T€ gesunken.

Auch die Eigenkapitalquote verringert sich im Ergebnis des Jahresfehlbetrages gegenüber dem Vorjahr von 2,2 % auf 1,4 % und liegt damit weiterhin erheblich unter dem Branchendurchschnitt. Wie bereits ausgeführt, würde der Forderungsverzicht der Gesellschafter hier eine erhebliche Verbesserung der Quote zur Folge haben. Der Fortbestand der Gesellschaft hängt insgesamt von der erfolgreichen Fortschreibung des Sanierungskonzeptes ab. Sollte dies gelingen, besteht eine realistische Chance, dass die Gesellschaft auch bei weiterhin steigendem Leerstand dazu in der Lage ist, ihre Bestände ordnungsgemäß zu bewirtschaften und gleichzeitig die Verschuldung weiter abzubauen.

Der Jahresabschluss 2021 wurde von der DOMUS AG (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Der Jahresabschluss 2021 lag der Gesellschafterversammlung am 25.10.2022 vor.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses haben die Gesellschafter, wie folgt, beschlossen:

1. Der Jahresabschluss 2021 wurde festgestellt.
2. Dem Geschäftsführer wurde die Entlastung erteilt.
3. Der Jahresfehlbetrag wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### **3. Mitgliedschaft in Zweckverbänden**

TAV Genthin

Unterhaltungsverband Stremme/Fiener Bruch

Unterhaltungsverband Trübengraben

Unterhaltungsverband Uchte

Unterhaltungsverband Tanger