Beteiligungsbericht der Stadt Jerichow zum Haushaltsplan 2021

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 10 T € verringert und lagen 2019 bei 203 T €. Der Jahresabschluss 2019 liegt mit Datum vom 13.07.2020 vor und weist einen Fehlbetrag in Höhe von 3.837,32 € aus. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Empfehlung des Aufsichtsrates vom 05.11.2020 soll der Fehlbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. Damit verringert sich der Gewinnvortrag auf 86.046,02 €.

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

Die Eigenkapitalquote verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % und beträgt 76,3 %. 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 2019 insgesamt 115.368 €. Die sonstigen Aufwendungen lagen bei 90.256 €.

Der Aufsichtsrat erhielt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 525 €.

2. Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH (PWG mbH)

Allgemeines

Der Geschäftsanteil der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow am Unternehmen beträgt unverändert 28,93 %. Aufgrund der in 2013 erfolgten Kapitalherabsetzung entspricht dies noch einem Anteil am Stammkapital von 144.650 €.

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

Gegenstand des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Einwohner der beteiligten Gemeinden. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigen-heimen und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungs-wirtschaft 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 verwaltet zum 31.12.2019 einen eigenen Wohnungsbestand von 733 Wohnungen, 27 Mietgaragen und 60 Pachtgaragen. Weiterhin werden 24 Wohneinheiten und 3 Gewerbebetriebe im Rahmen von Hausverwalterverträgen für Dritte betreut.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden weitere 35 Wohnungen stillgelegt, so dass sich der Bestand an stillgelegten Wohnungen auf 112 erhöht hat. Hinzu kommt, dass von den noch bewirtschafteten 621 Wohnungen weitere 96 Wohnungen leer stehen.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr unter Berücksichtigung der stillgelegten Wohnungen leicht verringert, beträgt nunmehr 28,4 %, liegt aber immer noch weit über dem Branchendurchschnitt von 12,4 %. Seit 2011 hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen somit insgesamt von 65 auf 208 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 4,50 €/m² (Vorjahr 4,48 €/m²) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt im Jerichower Land von 4,57 €/m².

Der für 2019 geplante Abriss eines Wohngebäudes musste 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.

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 2019 wurde mit Datum vom 18.05.2020 erstellt und weist im Ergebnis einen Fehlbetrag von 127,2 T€ aus. Damit verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 303,9 T€. Das Bilanzvolumen wurde 2019 mit 13.376,4 T€ festgestellt und ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um 539,5 T€ gesunken.

Auch die Eigenkapitalquote verringert sich im Ergebnis des Jahresfehlbetrages gegenüber dem Vorjahr von 3,7 % auf 2,9 % und liegt damit weiterhin erheblich unter dem Branchendurchschnitt von 50,8 %.

Die Verschuldung der Gesellschaft für Investitionen und Altschulden betrug am Bilanzstichtag 364 €/m² (Vorjahr 358 €/m²) und liegt somit deutlich über dem Branchendurchschnitt von 201,00 €/m².

Der Jahresabschluss 2019 wurde von der DOMUS AG (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Der Jahresabschluss 2019 lag der Gesellschafterversammlung am 24.09.2020 vor.

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

1. Der Jahresabschluss 2019 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