Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Amt für Zentrale Dienste	Vorlage-Nr: VO/GV01/2015-1021 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 22.10.2015 Einreicher: Bürgermeister

Beratung und Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2014 der Wohnungsgesellschaft mbH

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	08.12.2015	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:
Auf der Grundlage des § 71 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) nimmt die Gemeindevertretung die Berichterstattung des Steuerberaters der ECOVIS Grieger Mallison Steuerberatungsgesellschaft Rostock den Jahresabschluss 2014 entgegen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss zu bestätigen.

Sachverhalt:
Es erfolgt die Berichterstattung zum Jahresabschluss 2014 durch den Steuerberater der ECOVIS Grieger Mallison. Weitere und umfassende Informationen sind dem Jahresabschluss und dem Prüfbericht zu entnehmen, die in den Geschäftsräumen der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH während der Geschäftszeiten eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlage/n:
- Erläuterungsbericht zum Jahresabschluss 2014
- Betriebswirtschaftliche Kennzahlen der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Information an den Gesellschafter und die Mitglieder der GV.

Werter Gesellschafter, werte Mitglieder der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg,

der Geschäftsführer und der Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH legen Ihnen den „Jahresabschluss zum 31.12.2014“ sowie den „Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014“ vor. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 beinhaltet umfangreiche Angaben zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft, Angaben zum Vorjahresabschluss und Jahresabschluss, Angaben zur Buchführung, Bilanzierung und Bewertung, Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

Durch den Landesrechnungshof des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde die AWADO Deutsche Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 beauftragt. Die AWADO Deutsche Audit GmbH führte Ihre fünfte und somit letzte Prüfung der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH in diesem Zyklus durch und stellte fest:

„3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses
Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH zum 31. Dezember 2014 insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.“

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasste im Berichtszeitraum unverändert 360 Vermietungseinheiten. Im Auftrage Dritter wurden 150 Wohnungen bzw. Gewerbe verwaltet. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug 10 Wohnungen (3,6 %), 28 Mietverhältnisse wurden 2014 beendet, was einer Mieterfluktuation von 7,8 % entspricht.

Mit einer Bilanzsumme von 11.591 TEUR per 31.12.2014 zählt die Gesellschaft zu den kleinen Wohnungsunternehmen. Im Jahresergebnis wurde ein **Fehlbetrag von 116,8 TEUR** ausgewiesen. Dieser resultiert aus dem enorm hohen Instandhaltungsaufwand zur Neuvermietung der Wohnungen. Weitere detaillierte Angaben entnehmen Sie bitte den beigefügten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der WGS Dorf Mecklenburg mbH.

Ein wirtschaftliches Risiko für die Gesellschaft stellt zukünftig vor allem die fortschreitende Überalterung der Mieterstruktur dar. Ein Drittel der Mietkündigungen haben ihre Ursachen derzeit bereits im Wechsel der Mieter in Pflegeheime bzw. deren Todesfall. Um einer Abwanderung, gerade unserer älteren Mieter, wirksam zu begegnen, stellt die Gesellschaft den Abbau von Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld in den Mittelpunkt ihres strategischen Handelns. Mit dem An- bzw. Einbau von vier Personenaufzügen werden 36 WE (10 % des gesamten Bestandes) qualitativ zu „Erdgeschosswohnungen“ umfunktioniert.

Weitere und umfassendere Informationen sind dem Jahresabschluss und dem Prüfbericht zu entnehmen, die in den Geschäftsräumen der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH während der Geschäftszeiten eingesehen werden können.

Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH

Lüdtke
Geschäftsführer

Dorf Mecklenburg, den 21.10.2015

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen
Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH

		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Allgemeine Daten															
Bilanzsumme (bereinigt)	T €	11.591	11.467	11.650	11.817	11.617	11.732	11.973	12.017	12.051	12.110	12.068	12.858	12.569	13.561
Eigenkapital	T €	9.943	10.060	9.982	9.951	9.749	9.644	9.657	9.651	6.812	6.511	6.107	3.036	6.135	6.107
Umsatzerlöse	T €	1.572	1.560	1.515	1.591	1.555	1.523	1.508	1.476	1.484	1.475	1.484	1.474	1.430	1.441
Jahresergebnis	T €	-117	78	31	202	41	-13	6	181	369	474	141	-12	119	256
Abschreibungen	T €	324	318	316	314	292	290	288	288	283	279	272	269	268	268
Instandhaltungsaufwendungen	T €	517	411	394	294	395	581	377	220	163	204	234	177	210	176
Zinsaufwand	T €	24	33	43	51	51	59	67	76	83	91	139	189	234	244
Bewirtschaftete Wohneinheiten	Anzahl	360	360	360	361	361	361	361	361	370	370	370	370	359	359
Wohnfläche	m²	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	19.186	18.514	18.514
Leer stehende Wohneinheiten	Anzahl	10	10	6	6	6	6	6	8	6	5	6	5	5	6
Bewirtschaftete Gewerbeeinheiten	Anzahl	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Nutzfläche	m²	445	445	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Leer stehende Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltete Bestände	Anzahl	150	195	195	195	195	195	192	146	162	166	166	166	196	196
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter (mit GF)	Anzahl	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Rentabilität															
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,2%	0,8%	0,3%	2,0%	0,4%	-0,1%	0,1%	1,9%	5,4%	7,3%	2,3%	-0,4%	1,9%	4,2%
Gesamtkapitalrentabilität	%	-0,8%	1,0%	0,6%	2,1%	0,8%	0,4%	0,6%	2,1%	3,8%	4,7%	2,3%	1,4%	2,8%	3,7%
Finanzierung															
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T €	232	355	322	481	190	191	471	437	381	520	483	342	383	305
Veränderung Finanzmittelfonds	T €	116	44	72	81	-69	-67	186	38	-10	80	-615	22	-586	141
Liquidität															
Liquiditätsreserve	T €	385	150	10	-113	-305	-278	-73	-154	-224	-350	-522	313	491	1.146
Umsatz															
Durchschnittliche Monatsmiete im Monat Dezember															
je m² Wohnfläche	€/m²	4,95	4,95	4,81	4,70	4,70	4,70	4,69	4,61	4,61	4,52	4,47	4,47	4,27	4,31
je m² Gewerbefläche	€/m²	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10
Aufwandsstruktur															
Instandhaltungsaufwand	€/m²*	26,95	21,42	20,54	15,32	20,59	30,28	19,65	11,47	8,50	10,63	12,20	9,23	11,34	9,51
Planmäßige Abschreibung	€/m²*	16,89	16,57	16,47	16,37	15,22	15,12	15,01	15,01	14,75	14,54	14,18	14,02	14,48	14,48
Zinsaufwand je m² Wohn- und Nutzfläche	€/m²*	1,25	1,72	2,24	2,66	2,66	3,08	3,49	3,96	4,33	4,74	7,24	9,85	12,64	13,18
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001