

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1332
Gemeinde Dorf Mecklenburg	Status: öffentlich
Federführend:	Aktenzeichen:
Amt für Zentrale Dienste	Datum: 21.11.2017
	Einreicher: Bürgermeister

Beratung und Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2016 der Wohnungsgesellschaft mbH
Beratungsfolge:
Beratung Ö / N Datum Gremium
Ö 05.12.2017 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des § 71 Abs. 4 KV M-V nimmt die Gemeindevertretung die Berichterstattung von Herrn Wirth von der Ecovis Grieger Mallison zum Jahresabschluss 2016 entgegen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss zu bestätigen.

Sachverhalt:

Es erfolgt die Berichterstattung zum Jahresabschluss 2016 durch Herrn Wirth von der Ecovis Grieger Mallison gemäß § 316 HGB. 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 2016
- Kennzahlenvergleich zum 31.12.2016

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 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg.

Werter Gesellschafter, werter Mitglieder der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg,

der Geschäftsführer und der Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH legen Ihnen den „Jahresabschluss zum 31.12.2016“ sowie den „Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016“ vor. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 beauftragt. Die PWC führt ihre zweite Prüfung der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH nach dem Prüferwechsel durch und stellte fest:

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

49. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit dem Datum vom 06. Juli 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.“

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasste im Berichtszeitraum 343 Vermietungseinheiten. Im Auftrage Dritter wurden 153 Wohnungen bzw. Gewerbe verwaltet. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand betrug 6 Wohnungen (1,7 %), 25 Mietverhältnisse wurden 2016 beendet, was einer Mieterfluktuation von 7,3 % entspricht.

Mit einer Bilanzsumme von 10.863 TEUR per 31.12.2016 zählt die Gesellschaft zu den kleinen Wohnungsunternehmen. Im Jahresergebnis wurde ein **Fehlbetrag von 217 TEUR** ausgewiesen. Dieser resultiert aus dem zusätzlichen Instandhaltungsaufwand bei der Erneuerung von 3 Heizungsanlagen in den Wohnobjekten am Wallensteingraben 7, 9 und 11, den Mehrkosten bei der Neueindeckung der Dächer am Wehberg 1/1A, 6/6A und

notwendiger Arbeiten an den Außenfassaden der Wohnhäuser. 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 erfolgreichen An- bzw. Einbau von vier Personenaufzügen wurden 44 WE (12,8 % des gesamten Bestandes) qualitativ mindestens zu „Erdgeschosswohnungen“ umfunktioniert. Wirtschaftlich sieht sich die Gesellschaft nicht in der Lage, bei Beibehaltung der jetzigen Förderstruktur, weitere Fahrstuhlanlagen zu errichten.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Lüdtk'.

Lüdtk
Geschäftsführer

Dorf Mecklenburg, den 13.11.2017

**Betriebswirtschaftliche Kennzahlen
Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH**

		31.12.2016	31.12.2015	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 €	10.863	11.252	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 €	9.691	9.907	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 €	1.575	1.576	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 €	-217	-35	-117	78	31	202	41	-13	6	181	369	474	141	-12	119	256
Abschreibungen	T €	350	321	324	318	316	314	292	290	288	288	283	279	272	269	268	268
Instandhaltungsaufwendungen	T €	616	449	517	411	394	294	395	581	377	220	163	204	234	177	210	176
Zinsaufwand	T €	10	21	24	33	43	51	51	59	67	76	83	91	139	189	234	244
Bewirtschaftete Wohneinheiten	Anzahl	343	343	360	360	360	361	361	361	361	361	370	370	370	370	359	359
Wohnfläche	m²	18.217	18.217	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	6	4	10	10	6	6	6	6	6	8	6	5	6	5	5	6
Bewirtschaftete Gewerbeeinheiten	Anzahl	2	2	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Nutzfläche	m²	216	216	445	445	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Leer stehende Gewerbeeinheiten	Anzahl	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltete Bestände	Anzahl	153	153	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	4	4
Rentabilität																	
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,022	-0,4%	-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	%	-0,019	-0,1%	-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 €	78	235	232	355	322	481	190	191	471	437	381	520	483	342	383	305
Veränderung Finanzmittelfonds	T €	-85	-243	116	44	72	81	-69	-67	186	38	-10	80	-615	22	-586	141
Liquidität																	
Liquiditätsreserve	T €	30	147	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	4,95	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	6,1	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	6,10
Aufwandsstruktur																	
Instandhaltungsaufwand	€/m²	33,81	24,65	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	19,21	17,62	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	0,55	1,15	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
		31.12.2016	31.12.2015	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

