

## I. Rechtliche Grundlagen und Zielsetzung des Beteiligungsberichtes

Mit der Vorlage dieses Berichts wird die gesetzliche Verpflichtung nach § 82 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) zur Vorlage eines Beteiligungsberichts erfüllt.

Ziel des Beteiligungsberichts ist es, vorrangig den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung Lychen, aber auch der Aufsichtsbehörde und den Einwohnern der Stadt Lychen einen Überblick über die Unternehmen zu geben, an denen die Stadt Lychen beteiligt ist.

Neben den allgemeinen Informationen wie Gegenstand des Unternehmens, Stammkapital, Geschäftsführer etc. wird auf die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft und Zukunftsprognosen sowie die öffentliche Zweckerfüllung eingegangen.

Darüber hinaus sind in dem Bericht Informationen über die interkommunalen Zusammenschlüsse enthalten, in denen die Stadt Lychen an der Finanzierung beteiligt ist. Dies erfolgt aus rein informativen Gründen, nicht jedoch im Rahmen der Berichtspflicht.

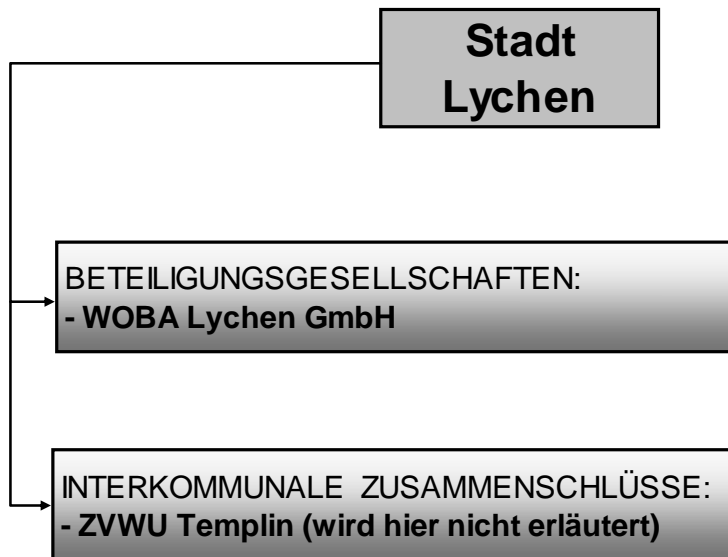
Die Grundlage des Beteiligungsberichtes liegt insbesondere im Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der Beteiligungsbericht in erster Linie ein Instrument der Rechnungslegung ist und kein Controllinginstrument des operativen Beteiligungsmanagements bzw. der Beteiligungsverwaltung.

Bei der Erstellung des vorliegenden kommunalen Beteiligungsberichts wurden die Vorschriften aus § 61 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV), insbesondere die an den Aufbau bzw. die Gliederung des Beteiligungsberichts gestellten Mindestanforderungen, eingehalten.

## II. Allgemeine Daten zur Kommune in tabellarischer Form

Bundesland	Brandenburg
Landkreis	Uckermark
Einwohner (Stand: 30.11.2014)	3.131
Postleitzahl	17279
Vorwahl	039888
Adresse der Stadtverwaltung	Stadtverwaltung Lychen Am Markt 1 17279 Lychen
Bürgermeister	Sven Klemckow

**III. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen**



**IV. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen**

Wohnungsbau  
Beteiligungsgesellschaften  
WOBA Lychen GmbH

Wasser- und Abwasser  
Interkommunale Zusammenschlüsse  
ZVWU Templin

**V. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligung**

WOBA Lychen GmbH

**V.1 Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)**

**a) Name, Sitz und Unternehmensgegenstand**

WOBA Lychen GmbH  
Stargarder Straße 22  
17279 Lychen  
Tel: 039888 2293  
Fax: 039888 3303  
e-mail: [info@woba-lychen.de](mailto:info@woba-lychen.de)  
Internet: [www.woba-lychen.de](http://www.woba-lychen.de)

Unternehmensgegenstand:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung in Lychen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Entsprechend des Gesellschaftsvertrages kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus 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 sowie Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten und andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen und darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

**b) Datum der Unternehmensgründung**

Die Wohnungsbaugesellschaft Lychen GmbH wurde am 16. Mai 1991 ins Handelsregister eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 18. Dezember 1990 geschlossen und liegt vor in der Neufassung vom 17. November 2010.

**c) Beteiligungsverhältnis**

Gesellschafterin	Stammkapital in €	Beteiligungsverhältnis
Stadt Lychen	236.810	100 %

**d) Organe der Gesellschaft**

der/die Geschäftsführer und  
 die Gesellschafterversammlung

Durch den Gesellschaftsvertrag vom 17.11.2010 wurde bestimmt, dass die Stadt Lychen in der Gesellschaftsversammlung durch fünf Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung oder Dritte, die von der Stadtverordnetenversammlung benannt werden, vertreten ist. Der Bürgermeister gilt als geborenes Mitglied der Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer	Herr Andreas Hampel
Vertreter der Stadt Lychen in der Gesellschafterversammlung (Stand 2014)	Herr Sven Klemckow (Bürgermeister, als geborenes Mitglied)
	Frau Elisabeth Springborn (bis 22.06.2014)
	Herr Karl Henning Hinz (ab 23.06.2014)
	Herr Wilfried Herwig
	Herr Oskar Linke
	Herr Uwe Ruhnau (bis 22.06.2014)
	Herr Christian Krasemann (ab 23.06.2014)

## V.2 Analysedaten und verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

### V.2.1 Analysedaten

Kennzahl	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	92,0 %	91,0 %	90,9 %
Eigenkapitalquote	38,5 %	37,7 %	36,3 %
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung II	84,4 %	86,1 %	86,3 %
Zinsaufwandsquote	11,3 %	11,6 %	12,9 %
Liquidität 3. Grades	146,55 %	159,35 %	148,43 %
Cashflow	383.000 €	296.000 €	246.000 €
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	1,34 %	1,56 %	1,27 %
Umsatz	1.297.526 €	1.329.970 €	1.292.120 €
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	11.697,36 €	21.565,82 €	-16.152 €
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	14,85 %	14,38 %	14,45 %
Anzahl der Mitarbeiter	3,7	3,8	3,8

### V.2.2 Verkürzter Lagebericht

2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfernen Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Trotz dieses immer schwieriger werdenden Umfelds hat sich die Wohnungsbaugesellschaft Lychen GmbH im Geschäftsjahr 2014 am Markt behauptet, ihre gesellschaftsvertraglichen Pflichten erfüllt und ihre Marktposition festigen können.

Umfangreiche Werterhaltungsmaßnahmen im Laufe des Geschäftsjahres in einem Umfang von 110.308,81 EUR (Vorjahr 159.192,43 EUR) und Modernisierungsaufwendungen i.H.v. 11.819,08 EUR (Vorjahr 22.659,10 EUR) zeugen von der kontinuierlichen Arbeit zur Sicherung und Qualitätsverbesserung an ihrem Wohnungs- und Gewerbebestand. Mit einem

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand von 7,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert die Wobag damit weiter ordentlich in den Bestand.

Angemessene Mietpreisanpassungen und ausgewogenes Bestandsmanagement, gepaart mit einem sehr hohen Engagement der Mitarbeiter/Innen konnten aber nicht verhindern, dass die Leerstände anstiegen (Dez. 2014: 16.87 %). Das soziale Gleichgewicht in allen Wohnquartieren einschließlich der sog. Plattenbauten konnte erhalten werden.

Die Einwohnerzahl im Wirkungskreis der Gesellschaft (Stadt Lychen und Ortsteile) hat sich im Berichtszeitraum wiederum stark verringert:

30.11.2008: 3722 Einwohner

30.11.2009: 3572 Einwohner

30.11.2010: 3530 Einwohner

30.11.2011: 3522 Einwohner

30.11.2012: 3330 Einwohner

30.11.2013: 3289 Einwohner

30.11.2014: 3131 Einwohner

Die starke Reduzierung und die zunehmende Überalterung der Einwohner von Lychen wird die stärkste Herausforderung (und auch das höchste Risiko) für das kommunale Wohnungsunternehmen. Neue, zukunftsweisende Konzepte müssen dringend, auch von der Gesellschafterin, erarbeitet werden. Vorhandene, wirtschaftlichen Erfolg versprechende Pläne des Wohnungsunternehmens sind zu realisieren.

Deshalb ist die Realisierung des Projektes „Wohnen in der alten Stadtschule“ Kirchstr. 8/9 für das Unternehmen sehr wichtig. Die Baugenehmigung liegt der Wobag schon seit April 2011 vor. Die Finanzierungszusage der ILB wurde aber erst im Dezember 2013 erteilt. Baubeginn war dann der 16.06.2014. Zur Vermietung (14 Wohnungen) steht das Objekt voraussichtlich ab 1. Juli 2015 bereit. Das Wohnungsunternehmen investiert in das Objekt Eigenmittel i.H.v. 231 TEUR sowie Fremdmittel i.H.v. 923 TEUR. Damit wird einer nicht so mobilen Mieterklientel attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt und im Bestand gehalten. Auf Grund der hohen Baukosten (Aufzug, Barrierefreiheit, Denkmalschutzaufgaben usw.) werden die dort erstellten Wohnungen im gehobenen Mietpreissegment angeboten werden (4,60 – ca. 7 EUR/m<sup>2</sup>) müssen. Das vom Wohnungsunternehmen in 2013/2014 initiierte Projekt „Gesundheitshaus“ Stargarder Straße 24a (Zahnarzt, praktischer Arzt und Physiotherapie im zu sanierenden ehemaligen Heizhaus konzentriert) wird mit Beschluss der SVV vom 23.02.2014 nicht vorrangig weiter verfolgt. Die Pläne der Stadt Lychen fokussieren sich jetzt auf die Entwicklung des seit langem leer stehenden ehemaligen „Hotels Ratseck“, Am Markt 12, das sich in städtischem Eigentum befindet.

In die Überlegung für die Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes sollte auch die Bebauung des 2011 ersteigerten Grundstücks Stargarder Str. 2b mit altersgerechten Wohnungen mit einfließen.

Die Mietausfälle des Unternehmens sind 2014 gestiegen. Sie betragen im Geschäftsjahr 2014 124.126,74 EUR (Vergleich 2013: 107.959,48 EUR). Die Titelüberwachung und das Inkasso sind weiterhin dem Verein Creditreform Neubrandenburg übertragen. Persönliche Gespräche mit Mietschuldnern werden durch Geschäftsführer und Buchhaltung mit dem Ziel geführt, Mietschulden möglichst ohne gerichtliche Verfahren (die mit hohen Kosten und geringem Erfolg verbunden sind) abzubauen. In 2014 war kein gerichtliches Verfahren auf Wohnungsräumung und Mietzahlung anhängig.

Zu Mietrückstand und Überschuldung muss der regionale Hintergrund auch einmal verdeutlicht werden: Der Landkreis Uckermark steht 2014 mit einem prognostizierten Privatverschuldungsindex PVI = 1122 an Stelle 295 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland, d.h. es ist zwar eine geringere Verschuldung gegenüber 2013 um -2,09 % zu verzeichnen (PVI = 1146), aber immer noch auf hohem Niveau. Das Inkasso wird mit diesem sehr hohen Verschuldungsindex voraussichtlich nicht wesentlich besser werden – trotz aller Bemühungen des Unternehmens und seiner Mitarbeiter.

Die Wohnungsbaugesellschaft Lychen GmbH konnte auch im Geschäftsjahr 2014 all ihren Zahlungsverpflichtungen innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele nachkommen. Die Liquidität war im Berichtszeitraum gesichert. Liquiditätsengpässe sind auch in 2015 nicht zu erwarten.

Die Deutsche Bundesbank hat das Unternehmen am 10.03.2015 auf Grund der Bonitätsanalyse (Grundlage Jahresabschlussbericht 2013) erstmalig als „nicht notenbankfähig“ mit der Rangstufe 5+ eingestuft. (Rangstufen gemäß Bundesbank-Klassifikation: Rangstufe 1 bis 4- entspricht „notenbankfähig“, Rangstufe 5+ bis 8 entspricht „nicht notenbankfähig“).

Entwicklung des eigenen Bestandes:

Am 31.12.2014 befanden sich im Bestand der Gesellschaft 326 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 18.237,11 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 326 WE mit 18.226,81 m<sup>2</sup>). Änderungen in den m<sup>2</sup>-Angaben basieren immer auf den sogenannten nicht vermieteten Restwohnflächen (WR). Es sind keine Wohneinheiten mehr mit Restitutionsansprüchen belastet.

Der eigene Mietbestand stellt sich demnach im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
	01.01.2014	01.01.2014	31.12.2014	31.12.2014	
Wohneinheiten	326	18.226,81	326	18.237,11	m <sup>2</sup> -Änderung bedingt durch WR (nicht vermietete Restwohnflächen)
Gewerbeeinheiten	31	2.644,41	34	2.691,29	+2 GE Heizhaus Stargarder Str. 24a (46,88 m <sup>2</sup> ) +1 GE Lohnsteuerbüro Markt 8a (m <sup>2</sup> neutral, durch Teilung entstanden)
Garagen	5		5		
Pachtflächen Garagen	64		64		

Entwicklung im Mandantenbereich:

Im Bereich der Fremdverwaltung konnte in 2014 von privaten Eigentümern ein Mandant dazu gewonnen werden (Stargarder Straße 17).

Für ein Objekt (Berliner Straße 9 mit 3 GE) wurde die Verwaltung wegen Verkauf am 30.08.2014 beendet.

Gesamtentwicklung Eigen- und Fremdverwaltung:

Insgesamt (Wobag und Mandanten) wurden am Ende des Geschäftsjahres 2014 folgende Bestände bewirtschaftet:

- 347 Wohneinheiten (davon 326 WE für Wobag und 21 WE für Mandanten)
- 47 Gewerbeeinheiten (davon 34 GE für Wobag und 13 GE für Mandanten)
- 1 Objektleerstandsverwaltung (Fürstenberger Straße 13)

Ertragslage der Gesellschaft:

Das Jahresergebnis wurde auch 2014 positiv abgeschlossen. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens weist einen Jahresüberschuss für 2014 i.H.v. 11.697,36 EUR aus (Vorjahr: Jahresüberschuss 21.565,82 EUR). Ohne die vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen auf 4 Wohnobjekte (Berliner Str. 33, Fürstenberger Str. 11, Weinbergstr. 13 und 14) von insgesamt 101.660,00 EUR ergab sich ein Ergebnis von 113.357,36 EUR.

Der Bilanzverlust aus 2013 i.H.v. 2.116.789,21 EUR wurde gemäß dem Vorschlag des Geschäftsführers mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.09.2014 auf neue Rechnung vorgetragen.

Eine kostendeckende Vermietung der 1991 mit den Wendebauten entstandenen, und nicht nach Altschuldenhilfegesetz (ASHG) entschuldeten sog. Funktionsunterlagerungen (FU) im Marktbereich war auch 2014 nicht möglich.

Im Bereich der Gewerbevermietung standen am Ende des Geschäftsjahres 10 von 34 eigenen Gewerbeeinheiten leer (29,4 %). Alle 10 GE befinden sich im zur Zeit in der Sanierung befindlichen Objekt Kirchstr. 8/9. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Vermietungssituation im Gewerbebereich damit nicht verändert.

Im Bereich der Wohnungsvermietung waren am Ende des Geschäftsjahres 55 von 326 eigenen Wohnungen nicht vermietet (16,9 %). Im Vergleich zum Vorjahr (13,5 %) hat sich die Vermietungssituation damit negativ verändert. Von den 55 leer stehenden Wohnungen befinden sich 25 WE in Objekten, die zum Abriss (A), Verkauf (V) bzw. zur Sanierung (S) vorgesehen sind:

- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| - 9 WE Weinbergstr. 13/14    | V/A |
| - 5 WE Fürstenberger Str. 19 | S   |
| - 9 WE Berliner Str. 33      | A   |
| - 2 WE Berliner Str. 55      | V   |

#### Laufende Investitionen:

Die Investitionen in 2014 bestanden hauptsächlich in Aufwendungen zur Sanierung des Wohnobjektes Kirchstr. 8/9 und normalen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Wohn- und Gewerbeobjekten.

#### Risiken der künftigen Entwicklung:

Auf Grund der demografischen Entwicklung in Lychen (und der Region Uckermark) wird die Anzahl von (Dauer-) Leerstandswohnungen weiter ansteigen. Damit einhergehend wird sich auf Grund der geringer werdenden Kaufkraft und der Abwanderung auch der Bereich Gewerbevermietung nicht weiter entwickeln lassen. Kleinere, preiswerte und nur saisonal anmietbare Gewerberäume für individuelle Anbieter werden das zukünftige Vermietungsgeschäft beeinflussen. Große Gewerbeflächen werden, wenn wirtschaftlich nicht teilbar, den Leerstand vergrößern (z. B. ehemaliger Schlecker, ehemaliger Getränkemarkt, ehemaliger Netto-Markt in der Zehdenicker Straße). Mit dem Rückgang der Gewerbemieteinnahmen ist zu rechnen.

Durch die sinkenden Einnahmen aus der Gewerbesteuer und steigenden Ausgaben im sozialen Bereich der Kommunen wird in Zukunft verstärkt auch auf das wirtschaftliche Potential der kommunalen Betriebe zugegriffen werden müssen.

Neben den laufenden Tilgungs- und Verwaltungskostenzahlungen für das untergegangene Objekt Himmelpfort „In der Heide 1-6“ (sog. Lychen II) werden sicher weitere Belastungen auf das Unternehmen zukommen.

Es wird deshalb immer wichtiger, den vorhandenen Wohnraum einer immer älter werdenden Mieterklientel anzupassen und Wohnraum, der nachgefragt wird (z.B. für junge Menschen), gezielt umzubauen, zu sanieren und evtl. auch neu zu schaffen. Der Anbau von Aufzügen wäre mittelfristig eine Möglichkeit, um ältere Mieter länger in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu halten. Damit geht aber eine Sanierung / neuer Zuschnitt der Wohnungen einher, die ohne Fremdfinanzierung vom Unternehmen selbst nicht erbracht werden kann.

Die Aufnahme von günstigen Fremdmitteln ist auf Grund des hohen Verschuldungsgrades des Unternehmens sehr schwierig, aber nicht ausgeschlossen (z. B. ILB-Finanzierung Kirchstr. 8/9) und Bürgschaften der Gesellschafterin für zinsgünstige Modernisierungskredite der kommunalen Wohnungsunternehmen sind, wie in anderen Kommunen üblich, auf Grund des immer noch bestehenden Haushaltssicherungskonzeptes (voraussichtlich bis 2020) der Stadt Lychen auf absehbare Zeit unmöglich. Auch Zuschüsse aus Mitteln der Stadtsanierung werden von der Kommune nicht mehr ausgereicht.

Typische Risiken des Unternehmens und deren Eintrittswahrscheinlichkeit:

Risikopotential	Eintrittswahrscheinlichkeit		
	gering	mittel	hoch
Leerstand Wohnungen			x
Leerstand Gewerbe		x	
Sinkende Zahlungsbereitschaft der Mieter		x	
Personalkosten	x		
Fehlende Mieterhöhungsmöglichkeiten			x
Wachsender Instandsetzungsstau		x	
Kostenüberschreitung bei Bauvorhaben		x	
Zinsänderungsrisiko bei Darlehen	x		
Haftung bei Fremdgrundstücken	x		
Haftung als Grundstückseigentümer		x	
Umwelthaftung	x		

Das Risiko des Unternehmens liegt weiterhin im Abgang von dringend benötigter Liquidität auf Grund:

- der laufenden Tilgungs- und Verwaltungskostenzahlungen für das untergegangene Wohnprojekt „In der Heide 1-6“ an die ILB, der keine Mieteinnahmen gegenüberstehen (ca. 68.000 EUR/Jahr, Laufzeit bis 2027)
- der verhaltenen Mietentwicklung bei steigenden Instandhaltungskosten und Betriebs-/Heizkosten.

Die zukünftigen Probleme der Wohnungswirtschaft im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg können nicht von den Wohnungsunternehmen und Kommunen allein gelöst werden, sondern es gilt strukturelle Ursachen zu beseitigen und Fehlentwicklungen zu beheben (z.B. Wegfall der Altschulden; günstige alternative Finanzierungsmöglichkeiten; Fortführung des Stadtumbaus; keine ständigen Neueinführungen von gesetzlichen Auflagen, die neben dem erhöhten Verwaltungsaufwand auch eine Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten bewirken).

Personelle Entwicklung:

Das Unternehmen beschäftigte am 31.12.2014 folgende Mitarbeiter/Innen

- 1 Geschäftsführer
- 1 Buchhalterin
- 1 Mitarbeiterin Verwaltung/Vermietung (Teilzeit 25 h)
- 1 Mitarbeiter Regiebetrieb (einschl. Wärme- und Warmwasserversorgung)

Am 30.09.2014 wurde die Mitarbeiterin Verwaltung/Vermietung (30h) in den Ruhestand entlassen. Am 15.08.2014 wurde eine neue Mitarbeiterin Verwaltung/Vermietung (25h) befristet bis zum 14.08.2015 eingestellt.

Die Gesellschafterin ist seit 21.03.2013 informiert, dass der Geschäftsführer am 31.07.2015 in den gesetzlichen Ruhestand eintritt. Die Nachfolgeregelung hat die Stadt Lychen zu treffen.

Überblick über die allgemeine Geschäftstätigkeit:

Der Umfang der Geschäftstätigkeit umfasst neben der Verwaltung der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten auch:

- Die Verwaltung von WE und GE für Dritte
- Instandsetzung und Instandhaltung des eigenen sowie des verwalteten Bestandes
- Planung und Überwachung von Bau- und Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen
- Betrieb und Optimierung der dezentralen Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Bearbeitung von bei Gericht anhängigen Verfahren
- Zuarbeit von statistischen und betriebswirtschaftlichen Daten für Banken und Institutionen



- Dokumentation von Vorgängen, Archivierung
- Verwaltung von Pachtflächen und Nutzflächen
- Antragstellung und Begleitung von Förderanträgen und deren Abrechnung
- Vorbereitung und Durchführung von Grundstücksgeschäften
- Planung und Durchführung von Umbaumaßnahmen im Bereich Gewerbevermietung
- Planung und Durchführung von Abrissmaßnahmen
- Zusammenarbeit/Abstimmung/Information der Gesellschafterin
- Maßnahmen im Inkassobereich, im vorgerichtlichen und gerichtlichen Mahnwesen
- Mieterwerbung und Mieterbetreuung
- Imagepflege des Unternehmens, Außenwerbung
- Lobby- und Verbandarbeit

#### Verwendung des Bilanzgewinns / Bilanzverlustes:

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterin vor, den Bilanzverlust 2014 in Höhe von - 2.105.091,85 EUR (-2.116.789,21 EUR aus Bilanzverlust 2013 abzüglich 11.697,36 EUR aus Jahresüberschuss 2014) auf neue Rechnung vorzutragen.

### **V.3 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (§ 61 Nr. 3 KomHKV)**

Die Nachfrage nach sog. „Standard“-Wohnungen geht weiter zurück. Wohnungen in barrierefreier Ausführung, im Erd- bzw. 1. Obergeschoss werden noch nachgefragt (oder mit Fahrstuhl). Ein Teil der Nachfrager sind Bezieher von Transfereinkommen. Damit ist die Wohnungsvermietung an die Vorgaben des Sozialhilfegesetzes gebunden.

Die Abwanderung von jungen Leuten, Sterbeüberhang, Stagnation und Resignation beeinflussen ebenso das Nachfrageverhalten auf dem regionalen, Berlin-fernen Wohnungsmarkt. Private und genossenschaftliche Anbieter ergänzen den schon überreichlichen Pool an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten.

Es ist vorrangiges Ziel der Gesellschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand sinnvoll, d.h. mit vertretbarem Aufwand, bei bezahlbaren Mieten zu erhalten und zu entwickeln, um die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Mitbewerbern zu erhalten bzw. zu verbessern (die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen für die Wohnflächen betragen im Berichtszeitraum 7,00 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 9,21 EUR/m<sup>2</sup>).

Durch die geringe Kaufkraft ist und bleibt die Einnahmesituation bei den Gewerberäumen trotz aller Bemühungen zur Gestaltung eines freundlichen Umfeldes und moderater, flexibler Gewerbemieten angespannt.

Die fast abgeschlossene Sanierung der Infrastruktur in der Stadt Lychen muss sich mittelfristig als Vorteil für den Wohn-, Erholungs- und Gewerbebestandort erweisen. Die Stadt Lychen und ihre Entscheidungsträger haben damit die Grundlagen geschaffen für eine langfristige Entwicklung, die sich in der Bereitschaft von Einwohnern, Hausbesitzern, Vermietern, Gewerbetreibenden und Händlern auszahlen muss, sich stärker zu engagieren, um mit Kreativität und Freundlichkeit positive Veränderungen zu bewirken.

#### Fazit:

Große Investitionen (z.B. kompletter Rückbau / Modernisierung der WBS 70 – Blöcke „Am Markt“) sind durch das kommunale Wohnungsunternehmen mittelfristig in Lychen nicht zu realisieren.

Es kann nur auf den zunehmenden Schrumpfungsprozess der Klein(st)stadt durch Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gebäudekernbestandes und sinnvolle Ergänzung durch punktuellen Neu- und Rückbau reagiert werden.

Der wichtigste Faktor ist die Sicherung einer stadtnahen Daseinsvorsorge für eine immer älter werdende Zahl von Mietern unter Berücksichtigung der geänderten Ansiedlungswünsche auch von jungen Menschen.

Auch die ab 2019 geplante Bildung von Großkreisen in Brandenburg (mit wahrscheinlich dann ausgedünnten ÖPNV) wird die Standortsuche für Wohnungsinteressenten beeinflussen. Der soziale Frieden in der Gemeinde muss durch eine regionalbezogene, kundenorientierte und bezahlbare Wohnungspolitik erhalten werden.

**V.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)**

Nr.	Wirtschaftsjahr	Kurzbeschreibung
1	Kapitalzuführungen und -entnahmen (die nicht Pkt. 2 entsprechen)	-Erhöhung der Stammeinlage um 103.209,43 € Übertragung Gebäude Kirchstraße 8/9 (lt. Gesellschaftsvertrag vom 17.11.2010)
2	Gewinnentnahmen / Verlustausgleiche	-
3	Gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	2007: Ausfallbürgschaft „In der Heide 1-6“ i.H.v. 277.000 € durch Stadt Lychen per 31.12.2013 1994: Bürgschaft für Altschulden i.H.v. 585.897,97 € per 31.12.2013 durch Stadt Lychen
4	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Hauswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können	- Grundsteuer i.H.v. 29.941,96 € an Stadt - Winterdienst i.H.v. 546,25 € an Stadt - Wasser/Boden i.H.v. 40,58 € an Stadt - Verwaltergebühren i.H.v. 4.879,07 € an Wobag

## V.5 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

		BILANZ						Anlage 1
		Wohnungsbaugesellschaft Lychen GmbH						
		Zum						
		31. Dezember 2014						
AKTIVA					PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20,02	213,02	I. Gezeichnetes Kapital	236.810,00		236.810,00	
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage	8.835,12		8.835,12	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.323.561,30		8.690.087,30	III. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	5.296.175,70		5.296.175,70	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	397.499,42		413.385,42	IV. Gewinnrücklagen				
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.781,26		124.421,26	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	66.800,28		66.800,28	
4. Technische Anlagen und Maschinen	4,00		6,00	Andere Rücklagen	351.913,78		351.913,78	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.298,45		29.637,83	V. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-2.116.789,21		-2.138.355,03	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>335.694,21</u>	9.203.038,64	22.225,02	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>11.697,36</u>	3.855.443,03	21.565,82	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>		166.049,17	156.544,67	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Unfertige Leistungen	<u>359.000,00</u>	359.000,00	370.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.432.287,21		5.615.921,62	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen	396.085,98		403.020,77	
1. Forderungen aus Vermietung	14.067,89		17.380,10	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.593,69		14.043,85	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.489,97		4.311,74	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	105.035,71		105.035,71	
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.185,51		0,00	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.169,25		33.539,67	
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.372,00</u>	47.115,37	6.059,47	6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.663,78</u>	5.987.835,02	22.231,87	
III. Flüssige Mittel				<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		7.878,88	6.729,77	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		408.032,07	523.086,44					
<b>Bilanzsumme</b>		<u>10.017.206,10</u>	<u>10.200.813,60</u>	<b>Bilanzsumme</b>		<u>10.017.206,10</u>	<u>10.200.813,60</u>	

Anlage 2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Wohnungsbaugesellschaft Lychen GmbH

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.286.574,65		1.321.408,78
b) aus Betreuungstätigkeit	9.751,76		7.361,47
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>1.200,00</u>	1.297.526,41	1.200,00
2. Bestandsänderungen der Vorräte und zum Verkauf bestimmten Grundstücke		11.000,00-	37.000,00-
3. sonstige betriebliche Erträge		11.085,30	18.387,62
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen Hausbewirtschaftung	481.439,70-		566.559,58-
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>101,11-</u>	481.540,81-	74,66-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	160.043,41-		159.382,48-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>32.520,53-</u>	192.563,94-	31.768,92-
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		390.796,38-	296.768,59-
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		49.768,18-	57.159,93-
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.269,88	6.852,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		146.178,96-	154.407,23-
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		42.033,32	52.088,95
11. sonstige Steuern		30.335,96-	30.523,13-
12. Jahresüberschuss		11.697,36	21.565,82-
13. Gewinn-/ Verlustvortrag Vorjahr		2.116.789,21-	2.138.355,03-
14. Bilanzverlust		<u>2.105.091,85-</u>	<u>2.116.789,21-</u>