

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Finanz- und Verwaltungsausschuss	15.11.2006					
2							
3							

### **Betreff**

#### **Wohnungsbaugesellschaften**

- hier: a) Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-Stadeln, Jahresabschluss zum 31.12.2005 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005**
- b) GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Jahresabschluss zum 31.12.2005 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

#### Anlagen

- zu a) und b) – jeweils – Jahresabschluss (ohne Anhang) zum 31.12.2005, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005, Testat des Abschlussprüfers sowie die Berichterstattung des Aufsichtsrats
- zu a) Anlagen 1a bis 1e
- zu b) Anlagen 2a bis 2e

### **Beschlussvorschlag**

#### **zu a):**

Der städtische Vertreter wird in der Gesellschafterversammlung der **GeWo Stadeln** zu folgender Beschlussfassung ermächtigt:

- Der vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. – Gesetzlicher Prüfungsverband, München, geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2005 der Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-Stadeln wird festgestellt.

2. Der mit 114.246,46 € für das Geschäftsjahr 2005 ausgewiesene Jahresüberschuss ist gemäß § 22 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags zu 10 Prozent, entsprechend 11.424,65 €, der satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen.  
Der in Höhe von 102.821,81 € verbleibende Bilanzgewinn wird in die anderen (freien) Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Fürth-Stadeln wird für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung erteilt.

**zu b):**

Der städtische Vertreter wird in der Gesellschafterversammlung der **GeWo Vach** zu folgender Beschlussfassung ermächtigt:

1. Der vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. – Gesetzlicher Prüfungsverband, München, geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2005 der GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung wird festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 65.159,40 € wird vollumfänglich in die anderen (freien) Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der GeWo Vach Gemeinnützige Wohnungs-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung wird für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung erteilt.

## **Sachverhalt**

### **1.**

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. – Gesetzlicher Prüfungsverband, München, hat für die Jahresabschlüsse zum 31.12.2005 (Anlagen 1a/2a) und für die Lageberichte für das Geschäftsjahr 2005 (Anlagen 1b/2b) beider GeWos jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit Datum vom 07.07.2006 erteilt (Anlagen 1c/2c).

Die Prüfungsberichte für beide Gesellschaften liegen in den Sitzungen von FA/StR am 15.11.2006 zur Einsichtnahme auf.

Auch die erweiterte Prüfung nach § 53 HGrG stellte insgesamt die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für beide GeWos fest (Anlagen 1d/2d). Die dort getroffenen Einzelfeststellungen

- nicht vom eigenen Vermögen getrennte Verwaltung von Altkautionen, nicht fortgepflegtes Risikomanagementsystem und Berichtswesen (jeweils bei beiden GeWos)
- vom Gesellschaftsvertrag abweichende (tatsächlich geringere) Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (GeWo Stadeln)
- verspätete Offenlegung (GeWo Vach)

stehen einer Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats nicht entgegen.

Die vom Aufsichtsrat beider Gesellschaften gemäß den §§ 52 Absatz 1 GmbHG, 171 Absatz 2 AktG zu erstattenden Prüfungsergebnisse sind als Anlagen 1e/2e beigefügt.

### **2.**

**zu a):**

Die **GeWo Stadeln** erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2005 einen Jahresüberschuss in Höhe von 114,2 Tsd. € (20,8 Tsd. € im Vorjahr).

Wesentliche Gründe für die Ergebnissteigerung sind (einmalige) Zuschreibungen in Höhe von 32,6 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (zur Anpassung von im Vorjahr zu hoch vorgenommenen Abschreibungen) sowie – in dessen Folge – um 32,4 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr reduzierte planmäßige Abschreibungen. Des Weiteren liegen die Kosten aus der (für 2005 erstmaligen) Geschäftsbesorgung durch die WBG mit rd. 59,5 Tsd. € um 18,3 Tsd. € unter dem bis einschließlich des Geschäftsjahres 2004 noch direkten Personalaufwand der GeWo Stadeln.

Der Abschlussprüfer beurteilt die Vermögenslage und die Finanzverhältnisse als geordnet. Die Ertragslage wird als insgesamt zufrieden stellend angesehen.

Gleichfalls verkennt die Geschäftsführung nicht, dass das Ergebnis 2005 entscheidend durch die Zurückhaltung im Investitions- bzw. Instandhaltungsbereich geprägt ist. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass die GeWo Stadeln in den nächsten Jahren nicht umhin kommen wird, größere Beträge in die Sanierung bzw. Modernisierung ihrer Objekte zu investieren, um die Vermietbarkeit der Wohnungen aufrecht zu erhalten.

Hinsichtlich der Verwendung des Jahresergebnisses 2005 (114,2 Tsd. €) sind zunächst 10 % hiervon, d.h. 11,4 Tsd. €, der satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen.

Zum verbleibenden Bilanzgewinn (102,8 Tsd. €) hat der Aufsichtsrat davon abgesehen, eine vollständige oder teilweise Zuführung in die anderen (freien) Gewinnrücklagen „anzuordnen“, was gemäß § 22 Absatz 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags möglich gewesen wäre. Vielmehr bleibt es – in Entsprechung von § 23 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags – der Gesellschafterversammlung überlassen, über die restliche Gewinnverwendung zu entscheiden. Die Beteiligungsverwaltung schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrats an, so dass – bei entsprechender Beschlussfassung – keine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter erfolgt. Letzteres wäre nach dem Gesellschaftsvertrag ohnehin auf 4 Prozent der Stammeinlagen beschränkt, was für die Gesellschafterin Stadt Fürth eine maximale Ausschüttung von rd. 21,3 Tsd. € bedeuten würde.

Mit Blick auf den Modernisierungsbedarf der nächsten Jahre (s.o.) sollten *zunächst* alle im Wege der Selbstfinanzierung, d.h. der aus Gewinnen erwirtschafteten Finanzmittel in der Gesellschaft verbleiben.

#### **zu b):**

Die **GeWo Vach** weist für das Geschäftsjahr 2005 einen Jahresüberschuss von 65,2 Tsd. € aus, der gegenüber dem Vorjahr (47,5 Tsd. €) um 17,7 Tsd. € zunahm.

Ursächlich für den Gewinnanstieg ist u.a. der ab 2005 nahezu vollständige Wegfall der (direkten) Personalkosten. Im Vorjahr wurden hier für die Geschäftsführung, Verwaltung und einen Hauswart in Teilzeit noch insgesamt 21,1 Tsd. € aufgewandt. Seit 2005 erfolgt die Geschäftsbesorgung über die WBG, die der GeWo Vach hierfür 9,9 Tsd. € in Rechnung stellte. Die in 2005 noch ausgewiesenen geringfügigen (direkten) Personalaufwendungen betreffen den Hauswart, der zum 31.12.2005 ausgeschieden ist.

Des Weiteren reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr die Erlösschmälerungen aus kurzfristigen Leerständen bei Mieterwechseln um 4,5 Tsd. €. Auch der sächliche Verwaltungsaufwand nahm gegenüber 2004 (dort einmalig durch die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen belastet) um 4,8 Tsd. € ab.

Auch für die GeWo Vach werden die Vermögenslage und die Finanzverhältnisse vom Abschlussprüfer als geordnet und die Ertragslage als insgesamt zufrieden stellend bezeichnet.

Die Geschäftsführung weist (analog zur GeWo Stadeln) aber daraufhin, dass das Ergebnis 2005 entscheidend von der Zurückhaltung im Investitions- und Instandhaltungsbereich geprägt ist. Zwei Objekte der Gesellschaft weisen erhebliche bauliche Mängel auf, so dass hier in der Zukunft mit entsprechenden Sanierungsausgaben zu rechnen ist.

Bezüglich der Gewinnverwendung für 2005 ist darauf hinzuweisen, dass die satzungsmäßige Rücklage (§ 25 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrags) bereits in der vorgeschriebenen Mindesthöhe, d.h. mit der Hälfte des Stammkapitals, dotiert ist.

Der gesamte Jahresüberschuss 2005 (65,2 Tsd. €) kann daher den anderen (freien) Gewinnrücklagen zugeführt werden. Von einer Gewinnausschüttung sollte mit Blick auf den Sanierungsbedarf der Objekte der GeWo Vach abgesehen werden.

Die Beteiligungsverwaltung hat sich daher der Empfehlung des Aufsichtsrats, den Gewinn 2005 vollständig zu thesaurieren, angeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im <input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. II/Käm

Fürth, 03.11.2006

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Wolf	Tel.: -1379
-------------------------	----------------