

# Beschlussauszug

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg  
vom 22.10.2020

---

## **Top 4 Informationen durch die Wohnungsbau GmbH zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019**

Frau Block hält ihren Bericht (siehe Anlage 1)

Frau Teichmann berichtet über die Information von Herrn Schröder im Ausschuss, dass es vermehrt zu Problemen zwischen den Altmietern und Neumieter in den Blöcken in Hageböök gibt. Frau Block erwidert, dass dies der WOBAU bekannt ist und auch schon in diesem Zusammenhang Wohnungskündigungen von Seiten der WOBAU ausgesprochen worden sind.

Die WOBAU schaue schon sehr genau, welche Neumieter aufgenommen werden, jedoch sind die Selbstauskünfte der Mieter aufgrund des Datenschutzes recht spärlich.

Frau Block verlässt um 19:24 Uhr den Sitzungsraum.

## Gemeindevertretersitzung Neuburg

### Feststellung JA 2019 Wobau Neuburg

<b>Ergebnis</b>	172.096,39 € (davon 43.024,10 € Gewinnrücklage, Rest auf neue Rechnung vorgetragen) – geplant: 122 T€ Bilanzgewinn: 504.921,74 €
<b>Kreditverbindlichkeiten</b>	per 31.12.2019: 2.440.548,34 €
Davon gg.über Banken	2.316.158,54 €
Davon gg.über Gem. Neuburg	124.389,80 €
Davon verbürgte K. Nbg.	494.012,20 € = Altschulden bis 2024 – Umschuldung in 2019 zu 0,55% und 0,93% vorher 4,85% Altschulden insgesamt 611.423,41 €, davon Neuburg: 332.812,73 € Weitere Umschuldungen in 2019: LFI von 3% auf 1,11% Alle Kredite Zinslaufzeiten bis vollst. Tilgung umgeschuldet, bis auf KfW in 06/2022
Insgesamt verbürgt	1.390.935,89 € (ca. 57%)
Tilgung gesamt 2019	260 T€
Zinsaufwand	ca. 44 T€ (ca. 50 T€ weniger als 2018)
Bestand:	224 eigene WE + 135 verwaltete WE/GE + 6 WEG mit 67 WE, 4 Mitarbeiter Abriss Rohlstorf Verkauf Boiensdorf, Am Salzhaff 13-17, 5 WE Verkauf Hageböck 28,29, 2 WE Verkauf Grundstück Zum Breitling 26
<b>Leerstand 2019</b>	von 224 WE: 7 WE ca. 3,13% (VJ 2,59%)
Davon Neuburg	4 WE (3x Hageböck, 1x Neuburg), 3x Stove Im Durchschnitt 2019 = 4,78% (VJ 2,86%) = 11 WE (Plan <=8%)
Leerstand im Neubau Neuburg	keiner, kein Mieterwechsel
Leerstandskosten	2019: 30.966 € (aus BK: 9.638 €) 2017: 36.976 € (aus BK: 7.355 €)
Fluktuation	9,4 % (Vorjahr: 10,8%) = 21 Auszüge (4 verstorben bzw. aus Altersgründen, 3 Kündigung durch Wobau) 6 Auszüge Neuburg/Steinhausen, davon 2 verstorben 4 Auszüge Hageböck, davon 2 Kündigung Wobau
Altersdurchschnitt	54,7 Jahre, 40,6 % älter als 60, 21,9% 70 und älter

Kaltmiete	4,86 €/qm
BK/HK	2,13 €/qm
Haushalte	57% 1-Pers.    26% 2-Pers.    10,5% 3-Pers

**Maßnahmen 2019**                      Haustüren + BK in Hageböck  
 Modernisierungen in insgesamt 11 Leerwohnungen  
 (Elektroinstallationen, Bäder, Fußböden, Türen, Malerarb.)  
 Sanierung von Schornsteinen und Dachreparaturen  
 Heizungen in Stove  
 Durchschn. IH/Mod.-Aufwand ca. 21,46 €/qm (lt. VNW  
 16,03 €/qm in NWM)

**Forderungen**                              ca. 1100 € Einnahmen aus abgeschriebenen Forderungen  
 Ford. aus Mieten: etwas gesunken zum VJ 928 €

**Gewerbesteuer**                              27,7 T€

**Vermögenslage**                              AV – vollständig durch EK und langfristige Fremdmittel  
 finanziert  
 EK-Quote 56,75% (Vorjahr: 53,7%) bei  
 Mitgliedsunternehmen des VNW in M-V: 32 %  
 Bankguthaben: 1.012 T€ (VJ 758 T€)  
 Durchschnittl. Zinssatz: 2,51% (VJ 2,58%)

Insgesamt wird durch den Wirtschaftsprüfer eine geordnete und stabile Finanzlage bescheinigt.

### **Informationen zum laufenden Geschäftsjahr**

- Ausbau Glasfaser in Fördergebieten (Neuburg, Steinhausen, Hageböck)
- Umstellung Erdgas Stove Zum Breitling 1-9 erfolgt, Ölbehälter entsorgt, Breitling 26, wenn Flüssiggas aufgebraucht ist
- Balkone, Fenster Hornstorf Hofstr. 2c, d
- Pflasterung Parkplatz in Stove
- Zum Breitling 26: Dach, Sockel, Fassade, Außenanlagen

Der Leerstand liegt im Sept. 2020 bei 4 WE (1,79 %) : 2 Hageböck, 2 Stove).  
 Durchschnittl. Leerstand bei 2,78%