

Protokoll

Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Krakow am See

Sitzungstermin:	Dienstag, 11.07.2023
Raum, Ort:	Stadtvertreteraal "Alte Schule", Schulplatz 2, 18292 Krakow am See
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:24 Uhr

Anwesende:

Vorsitz

Frau Anne-Katrin Schulze

Vorsitz für Herrn Oppitz

Mitglieder

Frau Ilka Boomgaarden-Kühl

Frau Claudia Dauber

Herr Frank Eilrich

Herr Wolfgang Fentzahn

Herr Lothar Fetzer

Herr Wolfgang Geistert

Frau Carolin Heidmann

Herr Dr. Christoph Küsters

Herr Christian Pawelke

Frau Friederike Peters

Herr Jürgen Weichold

Gäste

Herr Nils Ruhnau Wokra GmbH

Verwaltung

Herr Carsten Bast

Frau Stephanie Möller

Abwesende:

Vorsitz

Herr Jörg Oppitz

entschuldigt

Mitglieder

Herr Hilmar Fischer

entschuldigt

Herr Bernd Haun

abwesend

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Frau Schulze eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Einladung mit der Tagesordnung ist allen Stadtvertretern*innen fristgerecht zugegangen. Es sind 12 von 15 gewählten Stadtvertretern*innen anwesend, somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Änderungsvorschläge zur Tagesordnung

Zur Tagesordnung gibt es folgende Änderungen:

Frau Schulze beantragt die Tagesordnungspunkte 4ö – „ Billigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 27.06.2023“ sowie 1nö – „ Billigung der nichtöffentlichen Sitzungsniederschrift vom 27.06.2023“ abzusetzen. Das Protokoll wurde erst heute an die Stadtvertreter*innen gesandt. Eine Prüfung und Kontrolle konnte in der Zeitspanne nicht erfolgen.

Weitere Änderungswünsche gibt es nicht. Somit ergibt sich folgende Tagesordnung:

-öffentlich-

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsgemäßheit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsvorschläge zur Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Bericht Aufsichtsrat der Wokra GmbH (01.01 – 31.12.2022)
5. Jahresabschluss 2022 der Wokra Krakow am See GmbH

**Abstimmung: 15 gewählte Stadtvertreter*innen, 12 davon anwesend
12 Ja-Stimmen; -- Nein-Stimmen; -- Stimmenthaltungen**

3. Einwohnerfragestunde

Herr Dr. Küsters bemängelt die geladene Sitzung. Er erbittet eine Stellungnahme in wessen Verantwortung es liegt, dass der Jahresabschluss so spät eingereicht wurde.

Frau Boomgaarden-Kühl wird eine Zeitschiene ausarbeiten.

Frau Boomgaarden-Kühl informiert, dass im Viroweg (Leipziger Badestelle bis Franzosenbadestelle) Schlaglöcher vorhanden sind. Weiter gibt sie den Hinweis, dass bei Herrn Gerlich am Laternenpfahl ein Schild angebracht wurde mit absolutem Parkverbot. Die Hinweise werden ins Bau- und Ordnungsamt weitergeleitet.

Zudem wird unter den Stadtvertreter*innen darum gebeten, dass in der nächsten Sitzung der Stadtvertretung die Thematik PV-Anlage in Klein Grabow mit aufgenommen wird.

4. Bericht Aufsichtsrat der Wokra GmbH (01.01. - 31.12.2022)

Mit Einleiten des Tagesordnungspunktes verliest Frau Boomgaarden-Kühl den Rechenschaftsbericht des Aufsichtsrates der Wokra GmbH.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Oppitz,

sehr geehrte Damen und Herren, Stadtvertreter und Bürger der Stadt Krakow am See. Heute berichte ich über den Zeitraum 01.01. – 31.12.2022.

Der aus 7 Personen bestehende Aufsichtsrat setzte sich im Wirtschaftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

- Frau Boomgaarden-Kühl – Aufsichtsratsvorsitzende seit dem 01.08.2017
- Frau Kathrin Lange – stellv. Aufsichtsratsvorsitzende seit dem 31.01.2020
- Herr Dr. Hannes Kremp
- Frau Gabriele Lakatsch
- Herr Sebastian Jänisch
- Herr Marcel Wagner
- Herr Wolfgang Fentzahn

Im Berichtsjahr 2022 hat der AR die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat befasste sich insgesamt in 3 ordentlichen Sitzungen und 1 außerordentlichen Sitzung mit der operativen und strategischen Entwicklung der Gesellschaft.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind durch den Aufsichtsrat 5 Beschlüsse gefasst worden. Die wichtigsten sind unter anderem zu folgenden Themen:

1. Der Jahresabschluss 2021 wurde fristgerecht erstellt, geprüft und beschlossen. Für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurden mittels Beschlusses der Gesellschafterversammlung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.
2. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 wurde fristgerecht erstellt, geprüft und beschlossen.
3. Der Aufsichtsrat hat einen Formulierungsvorschlag zu den Verwalterverträgen zwischen der Wokra GmbH und der Stadt Krakow am See/ Gemeinden aufgenommen.

Im Ergebnis zahlreiche Beratungen und Anpassungen der Verwalterverträge zwischen der Wokra Krakow am See GmbH und den Gemeinden kam es bis heute nicht zur Unterzeichnung der Verträge. Der beabsichtigte Abschluss dieser Verträge mit einer Laufzeit ≥ 6 Jahre wurde in 2023 vom Amt Krakow am See und den Gemeinden abgelehnt. Das Amt Krakow am See und die Gemeinden haben diese Leistungen ausgeschrieben.

Mit dem erneuten Auslaufen der bestehenden Dienstleistungsverträgen (Gehwegreinigung, Winterdienst, Grünanlagenpflege, Friedhof und Touristinformation) zum 31.12.2023 müssen aus unserer Sicht endlich langfristige Lösungen gesucht werden. Mit der langfristigen Neugestaltung dieser Dienstleistungsverträge mit der Stadt Krakow am See sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Hierzu ist es erforderlich, dass im Ergebnis der seit 2018 mit dem Amt Krakow am See und von ihrer beauftragten Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung Schwerin geführten Gespräche, zeitnah die zugesagten Unterlagen und Berechnungen zur strategischen Zielrichtung für die Bereiche der Touristinformation und des Kommunalservice der Wokra Krakow am See GmbH vorgelegt werden.

Mit der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023 wurden wieder die wesentlichen Entscheidungen für die ab 2020 bereits begonnenen, schrittweisen und umfangreichen Sanierungen des eigenen kommunalen Wohnungsbestandes und der Sanierung der Gebäude auf dem Campingplatz getroffen.

Neben den genannten Aufsichtsratssitzungen haben zahlreiche Kontakte zwischen Geschäftsführung und der Aufsichtsratsvorsitzenden stattgefunden. Die Vorsitzende bzw. deren Stellvertreterin wurde von der Geschäftsleitung in regelmäßigen Abständen über alle wichtigen Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung waren, unverzüglich und transparent informiert. Der Gesellschaftervertreter und alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten am Ende eines jeden Monats bzw. Quartals die aktuellen GuV-Zahlen, Bankbestände und Leerstandsübersichten des Unternehmens.

Die Ertragslage weist einen Jahresfehlbetrag von 262,4T€ aus. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft sind zum Vorjahr gestiegen.

In 2022 wurden neben der laufenden Instandsetzung und Instandhaltung weitere 635,5T€, insbesondere in die umfassende Sanierung (Strangsanierung) des eigenen Wohnungsbestandes in der Dobbiner-Chaussee 21 und 24 investiert.

Zahlreiche Wohnungen wurden zusätzlich saniert und in der Folge an den Landkreis Rostock zur Unterbringung der Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet. Im Ergebnis dieser umfangreichen Instandsetzungsarbeiten in 2022 und Anfang 2023 konnte die Leerstandquote zum Stichtag 31.05.2023 auf 1,09% gesenkt werden.

Das Anlagevermögen verringerte sich durch die planmäßigen Abschreibungen (474,1T€), denen Investitionen in Höhe von 406,8T€ gegenüberstehen, auf 9.417,8T€ im Jahr 2022.

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2022 52,7% des Gesamtkapitals.

Die Vermögenslage und die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Der Aufsichtsrat würdigte in seiner Sitzung am 22.06.2023 zum Jahresabschluss 2022 ausdrücklich die gute Arbeit der Geschäftsführung und aller Mitarbeitenden des Unternehmens, insbesondere unter den erschwerten Pandemiebedingungen und Auswirkungen des Ukrainekrieges. Die neuen Verordnungen bzw. Gesetze zur Co² Steuer, die Grundsteuerreform 2022, die EnSikuMaV (Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristig wirksame Maßnahmen), die Veränderungen beim GEG (Gebäudeenergiegesetz), EnEG (Energieeinsparungsgesetz), EnSi (Energiesicherung), EE-WärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz), die laufenden Veränderungen der Förderbedingungen bei BAFA (Bundesamt und Wirtschaftskontrolle), KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die Preis- und Vertragsanpassungen bei den Stromlieferverträgen, die mehrfachen Informationsschreiben an Mieter und Vermieter bzgl. der Preisbremsen für Strom, Gas und Fernwärme führten zu zusätzlichen Arbeitsbelastungen für die Mitarbeitenden.

Der Wirtschaftsprüfer hat in seinem Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2022 erklärt, dass seine Prüfung zu keinen Einwänden gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat und der Lagebericht ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt.

Im Mai 2022 wurde der Beschluss des Gesellschaftervertreterers zur Bestellung des Geschäftsführers für weitere 5 Jahre gefasst.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine leichte Umsatzsteigerung erwartet.

Auch in 2023 werden weitere umfangreiche Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand und auf dem Campingplatz getätigt.

Abschließend möchte ich persönlich meinen Dank an alle Mitglieder des Aufsichtsrates übermitteln, für die ausgezeichnete, konstruktive und ehrliche Zusammenarbeit mit mir. Besonders gefiel mir, dass man in diesem Aufsichtsrat vollkommen überparteilich mit hohem Niveau Probleme besprechen und gemeinsam Problemlösungen erarbeiten konnte. Ich wünsche uns auch für das Jahr 2023 und 2024 eine genauso erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit, um die Stabilität und die Weiterentwicklung der Wokra auch zukünftig zu gewährleisten.

Nach Verlesen des Berichtes wird erfragt, wie es zu einem Jahresfehlbetrag von 262,4T€ kommt und wie es perspektivisch aussieht.

Frau Heidmann erkundigt sich, ob der Wohnblock in Groß Grabow von und mit Wokra-Mitteln saniert wurde.

Herr Ruhnau als Geschäftsführer der Wokra GmbH führt aus, dass im Jahr 2022 viele umfangreiche und außerplanmäßige Investitionen erfolgt sind. Der Wohnblock in Groß Grabow wurde aus dem kommunalen Haushalt der Stadt Krakow am See finanziert. Im Bereich des Wohnungsleerstandes wurden ca. 300T€ zusätzlich investiert. In dem Gebäude am Bahnhof musste eine neue Heizungsanlage eingebaut werden. Trotz des bereits geplanten Defizites kam es zu weit höheren außerplanmäßigen Investitionen. Positiv angemerkt wird, dass in dem Wohnblock Groß Grabow derzeit kein Leerstand mehr vorhanden ist.

Perspektivisch wird auch im Jahr 2023 ein Defizit vorhanden sein. Im Bereich Wohnungswirtschaft wird es zu geringeren, dafür beim Campingplatz zu höheren Investitionen (Heizung und weitere Sanitäranlagen) kommen.

5 . Jahresabschluss 2022 der WoKra Krakow am See GmbH **Vorlage: 2023/128**

Der Tagesordnungspunkt wird aufgerufen und der Beschlussvorschlag verlesen. Die Abstimmung folgt,

Beschluss-Nr.: 26/2023

Die Stadtvertretung nimmt den Jahresabschluss 2022 der WoKra Krakow am See GmbH zur Kenntnis. Der Bürgermeister wird, in seiner Funktion als Gesellschafter, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 feststellen und entlastet den Geschäftsführer und den Aufsichtsrat für das Jahr 2022.

Abstimmung: 15 gewählte Stadtvertreter*innen, 12 davon anwesend
11 Ja-Stimmen; -- Nein-Stimmen; 1 Stimmenthaltungen

Vorsitz
A.-K. Schulze
1. stellv. Bürgermeisterin

Protokollführung