

**Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft"  
der Gemeinde Barleben**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008**

**A. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Gemeinde Barleben wurde mit Wirkung vom 01.01.1999 mit Zustimmung der Kommunalaufsicht durch den damaligen Betriebsausschuss gegründet.

Für die Führung des Eigenbetriebes sind die Vorschriften der Gemeindeordnung für das Land Sachsen – Anhalt (GO LSA) sowie die Vorschriften und Bestimmungen über kommunale Eigenbetriebe (Gesetz über kommunale Eigenbetriebe im Land Sachsen – Anhalt – EigBG) maßgebend.

Durch den Abschluss eines Betriebsführervertrages wurde die Betriebsführung mit Wirkung vom 01.04.2003 an die Firma Simchen Immobilien Management GmbH übertragen.

Entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.12.2007 erfolgte mit Wirkung vom 01.01.2008 die Übernahme der kommunalen Objekte der Ortsteile Meitzendorf und Ebendorf in den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft.

Bis zum 31.12.2007 befand sich das Vermögen aus dem Bestand der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigentum der Gemeinde Barleben und wurde im Haushaltsplan der Gemeinde geplant und abgerechnet.

Die Hausverwaltung für die Objekte in Meitzendorf und Ebendorf, die bisher von der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt wurde, wurde mit Wirkung vom 01.04.2008 an die Firma Simchen Immobilien Management GmbH übertragen.

Die Kreditverpflichtungen aus den für die Wohnobjekte in Meitzendorf und Ebendorf bestehenden Kreditverträgen werden anhand der Zins- und Tilgungspläne vom Eigenbetrieb an die Gemeinde Barleben erstattet. Die Kreditverträge bleiben in der Verwaltung der Gemeinde Barleben.

Mit der Zuführung der kommunalen Objekte in Meitzendorf und Ebendorf erhöht sich der Bestand des Eigenbetriebes im Jahr 2008 auf insgesamt 216 Wohneinheiten (Vorjahr: 154), 16 Gewerbeeinheiten und 40 Garagen; drei Objekte sind an die Gemeinde vermietet.

Der Vermietungsstand in den zur Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten beträgt nahezu 100%.

In 2008 wurden insbesondere folgenden Baumaßnahmen durchgeführt:

- Planungsleistungen für die Neugestaltung der Außenanlagen Friedensplatz,
- Realisierung des I. Bauabschnittes "Außenanlagen Friedensplatz",
- Erneuerung des Fußbodens im Jugendclub Barleben.

Im November 2008 wurde das Objekt "Lange Straße" veräußert.

## B. ERTRAGS -, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

Im Jahr 2008 sind Mieteinnahmen i. H v. T€ 987 (Vorjahr: T€ 751) erzielt worden. Der Materialaufwand (umlagefähige Nebenkosten) betrug T€ 310 (Vorjahr: T€ 217). Die Personalaufwendungen betragen T€ 1 (Vorjahr: T€ 5) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 274 (Vorjahr: T€ 265). Davon betreffen T€ 78 (Vorjahr € 59) Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien.

Aus der übernommenen Substanz der Immobilien und den aufgewendeten Sanierungskosten ergaben sich planmäßige Abschreibungen von € 239 (Vorjahr: T€ 188).

Den Abschreibungen stehen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 46 (Vorjahr T€ 111) gegenüber. Die Minderauflösung ist durch eine Anpassung der Auflösungsdauer an die Restnutzungsdauer des geförderten Wirtschaftsgutes (T€ 45) in 2007 sowie aus einer außerplanmäßigen Auflösung des Sonderpostens analog der außerplanmäßigen Abschreibung der bezuschussten Vermögensgegenstände in 2007 bedingt.

Aus den Darlehen resultieren Zinsaufwendungen von T€ 206 (Vorjahr: T€ 170).

### Finanzlage

Die Eigenkapitalquote ist zum Stichtag 31. Dezember 2008 mit 37% (Vorjahr: 24%) angemessen.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt verändert:

	2008 €	2007 €
Gezeichnetes Kapital	<u>51.129,19</u>	<u>51.129,19</u>
Kapitalrücklage		
Anfangskapital	1.985.210,64	2.139.560,96
Zuführung	2.032.948,82	0,00
Entnahme aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen	<u>0,00</u>	<u>-154.350,32</u>
Endbestand	<u>4.018.159,46</u>	<u>1.985.210,64</u>
Bilanzgewinn/ -verlustvortrag	-4.592,96	-30.343,37
Einlage der Gemeinde zum Verlustausgleich	0,00	0,00
Jahresüberschuss	<u>22.901,62</u>	<u>25.750,41</u>
Bilanzgewinn/-verlust	<u>18.308,66</u>	<u>-4.592,96</u>
Eigenkapital gesamt	<u>4.087.597,31</u>	<u>2.031.746,87</u>

Die Zuführung betrifft die übernommenen Objekte Meitzendorf und Ebendorf sowie dazugehörige Bank- und Darlehensbestände.

Die Finanzierung des Eigenbetriebes erfolgt im Wesentlichen über Bankdarlehen. Der Eigenbetrieb war in 2008 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen bedingt durch die übernommenen Objekte sowie leicht angestiegenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 32,9% auf T€ 10.992 erhöht.

### C. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Objekte "Birkenweg 3", "Alte Kirchstraße 23", "Alte Kirchstraße 7+9" und "Dahlenwarsleber Str. 1" stehen zur Veräußerung. Weiterer Abwertungsbedarf besteht nicht.

### D. HINWEISE AUF CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Zu den bedeutenden Marktrisiken zählen die Leerstands-, Mietausfall- und Zinsrisiken.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der hervorragenden Infrastruktur der Gemeinde Barleben sowie die in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen der Objekte gilt das Leerstandsrisiko als gering. Dies schlägt sich auch in der nahezu dauerhaften Vollvermietung der Objekte nieder.

Das Mietausfallrisiko wird durch ein regelmäßiges, konsequent geführtes Mahnwesen begrenzt.

Das Zinsrisiko kann aufgrund langfristiger Darlehensverträge als gering eingestuft werden.

Ein wesentliches Organisationsrisiko besteht zurzeit im potenziellen Ausfall der EDV. Durch zweckmäßige Sicherungsmaßnahmen wird dieses Risiko reduziert. So erfolgt unter anderem eine stündliche Sicherung der Hausverwaltungsdatenbank sowie eine tägliche Sicherung der Serverdaten.

Rechtsrisiken bestehen außer dem Beweisfeststellungsverfahren Helldamm 4 nicht. In diesem Beweissicherungsverfahren gilt es zu klären, inwieweit von den Mietern auf Grund vermeintlicher Mängel vorgenommene Mietminderungen berechtigt sind. Hier steht die Entscheidung des Gerichtes aus.

Den Unternehmensbestand gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Mit wesentlichen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage rechnen wir nicht.

Insgesamt, nach Bewertung aller potenziellen Risiken, sieht die Geschäftsführung die Fortführung des Geschäftsbetriebes als ungefährdet an.

## E. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES EIGENBETRIEBS

Für das Jahr 2009 werden keine wesentlichen Veränderungen der Mieterlöse erwartet, da die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen und die zur Vermietung vorgesehenen Objekte zu 100% vermietet sind. In zwei Objekten ist eine Wiedervermietung aufgrund geplanter Umnutzung nicht vorgesehen.

Bei niedrigeren Abschreibungen und Zinsaufwendungen wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet.

Als Investitionen sind die Neugestaltung der Außenanlagen Friedensplatz 1-2 vorgesehen.

Barleben, 30.05.2011

Die Betriebsleitung