

**Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft"
der Gemeinde Barleben**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

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 sowie der Eigenbetriebsverordnung.

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.

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 Zahlungen für das Geschäftsjahr 2010 sind erst in 2012 geflossen. Die Kreditverträge bleiben in der Verwaltung der Gemeinde Barleben.

Der Bestand des Eigenbetriebes umfasste zum 31.12.2010 insgesamt 165 Wohneinheiten (Vorjahr: 224), 19 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19) und 32 Garagen (Vorjahr: 40); vier Objekte sind an die Gemeinde vermietet (Vorjahr: vier).

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

In 2010 wurde das Objekt "Hansenstraße 41" zum Teil und das Objekt "Kirchstraße 5" insgesamt veräußert.

B. ERTRAGS -, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Im Jahr 2010 sind Mieteinnahmen i. H v. T€ 867 (Vorjahr: T€ 926) erzielt worden. Der Materialaufwand (umlagefähige Nebenkosten) betrug T€ 247 (Vorjahr: T€ 283). Die Personalaufwendungen betragen T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 276 (Vorjahr: T€ 285). Davon betreffen T€ 110 (Vorjahr € 92) Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien.

Aus der übernommenen Substanz der Immobilien und den aufgewendeten Sanierungskosten ergaben sich planmäßige Abschreibungen von T€ 200 (Vorjahr: T€ 213).

Zum 31. Dezember 2010 wurden 17 Grundstücke des Eigenbetriebes neu bewertet, wonach bei 14 Grundstücken Abwertungsbedarf bestand. Diese wurden zu Lasten der Kapitalrücklage in 2009 ergebnisneutral mit T€ 1.221 und mit T€ 829 ergebniswirksam abgewertet.

Den Abschreibungen stehen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 48 (Vorjahr T€ 237) gegenüber.

Aus den Darlehen resultieren Zinsaufwendungen von T€ 183 (Vorjahr: T€ 202).

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote ist zum Stichtag 31. Dezember 2010 mit 25% (Vorjahr: 25%) angemessen.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt verändert:

	2010 €	2009 €
Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		
Anfangskapital	2.755.122,48	4.018.159,46
Zuführung	-	-
Verminderung durch Neubewertung bzw. Entnahme	- 647.848,77	- 1.263.036,98
Endbestand	2.107.273,71	2.755.122,48
Gewinnvortrag	2.113,04	2.113,04
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	26.663,91	- 647.848,77
	28.776,95	- 645.735,73
Eigenkapital gesamt	2.187.179,85	2.160.515,94

Die Finanzierung des Eigenbetriebes erfolgt im Wesentlichen über Bankdarlehen. Der Eigenbetrieb war in 2010 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen bedingt durch planmäßige Abschreibungen um 1,3% auf T€ 8.536 verringert.

C. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Objekte des Eigenbetriebes wurden in 2012 neu bewertet. Über diese im Jahresabschluss 2009 vorgenommenen Abwertungen hinausgehender Abschreibungsbedarf 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. Für voraussichtliche Rechtsanwalts-, Gerichts- und Gutachterkosten wurde eine Rückstellung gebildet.

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 2011 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 ist die Weiterführung der Gestaltung der Außenanlagen in den Objekten "Meitzendorfer Straße" vorgesehen.

Barleben, 06. Juni 2013
Die Betriebsleitung