

„Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft“, Barleben

Lagebericht 2014

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 die Geschäftsjahre 2010 und 2011 sind erst in 2012 geflossen. Die Kreditverträge bleiben in der Verwaltung der Gemeinde Barleben.

Der Bestand des Eigenbetriebes umfasste zum 31.12.2014 insgesamt 156 Wohneinheiten (Vorjahr: 156), 26 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 26) und 32 Garagen (Vorjahr: 32). 4 Objekte (Vorjahr: 4) sind teilweise an die Gemeinde vermietet.

Aus den Objekten Lange Straße 2 und Lange Straße 8 in Meitzendorf wurde das neue Ortsteilzentrum "Alter Schulhof" gestaltet. Hier entstanden ein neuer Jugendclub, eine Bibliothek, ein Heimatverein und ein Fleischereifachgeschäft. Die offizielle Eröffnung erfolgte im September 2013.

Der Vermietungsstand in den zur Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten beträgt nahezu 100%. Bei den Gewerbeeinheiten wird ein Vermietungsstand von 100% erreicht.

B. ERTRAGS -, FINANZ-UND VERMÖGENSLAGE**Ertragslage**

Im Jahr 2014 schließt der Eigenbetrieb mit einem Jahresgewinn i. H. v. T€ 92. Es sind Mieteinnahmen i. H. v. T€ 965 (Vorjahr: T€ 906) erzielt worden. Der Materialaufwand (umlagefähige Nebenkosten) betrug T€ 307 (Vorjahr: T€ 296). Die Personalaufwendungen betragen T€ 53 (Vorjahr: T€ 0) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 228 (Vorjahr: T€ 237). Davon betreffen T€ 71 (Vorjahr: € 97) Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien.

Aus der übernommenen Substanz der Immobilien und den aufgewendeten Sanierungskosten ergaben sich planmäßige Abschreibungen von T€ 224 (Vorjahr: T€ 206).

Den Abschreibungen stehen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 65 (Vorjahr: T€ 53) gegenüber.

Aus den Darlehen resultieren Zinsaufwendungen von T€ 130 (Vorjahr: T€ 158).

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote ist zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit 26,8% (Vorjahr: 25,2%) angemessen.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt verändert:

	<u>2014</u> in Euro	<u>2013</u> in Euro
Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
<u>Allgemeine Rücklage:</u>		
Anfangskapital	2.107.273,71	2.107.273,71
Verminderung durch Neubewertung	0,00	0,00
Endbestand	<u>2.107.273,71</u>	<u>2.107.273,71</u>
Gewinnvortrag	61.303,35	-14.307,10
Jahresfehlbetrag / -überschuss	92.100,52	75.610,45
	<u>153.403,87</u>	<u>61.303,35</u>
Eigenkapital gesamt	<u>2.311.806,77</u>	<u>2.219.706,25</u>

Die Finanzierung des Eigenbetriebes erfolgt im Wesentlichen über Bankdarlehen. Der Eigenbetrieb war in 2014 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Vermögenslage

Mit 96,4% (Vorjahr 96,4%) der Bilanzsumme bestimmt das Anlagevermögen die Aktivseite der Bilanz.



Die Passivseite der Bilanz besteht zu 26,86% aus Eigenkapital, zu 27,32% aus gewährten Zuschüssen zu Investitionen, die als Sonderposten ausgewiesen werden und zu 45,82 aus Fremdkapital/Rückstellungen.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Abschluss und Beratung	40	42
Prozessrisiken	0	1
Übrige	4	2
	44	45

C. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Objekte des Eigenbetriebes wurden in 2012 neu bewertet. Über die bereits 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 2015 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.

Die Sanierung bzw. Umgestaltung des Ortsteilzentrums Meitzendorf führt mit Beginn der Nutzung (Eröffnung am 23.09.2013) zu einer Erhöhung der Nutzungsentgelte.

Der Eigenbetrieb beabsichtigt nicht sanierungswürdige Objekte wie Alter Dorfplatz 1, Burgenser Straße 4 und Magdeburger Straße 15 – 18 zu verkaufen um den Verkaufserlös zukünftig zur Sanierung und Wohnumfeldverbesserung zu verwenden.

Bei niedrigeren Zinsaufwendungen wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Im Jahr 2015 wird der Verkauf der Grundstücke Burgenser Straße 4/5 angestrebt, da dieses Gebäude für Wohnzwecke nur sehr bedingt geeignet ist und nicht wirtschaftlich saniert werden kann. Der Erlös soll für zukünftige Investitionen zur Verbesserung der Wohngebäude verwendet werden.

Barleben, den 12. Mai 2017

Die Betriebsleitung


.....
Gemeinde Barleben
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
Breiteweg 50
39179 Barleben
Tel.: 099203 / 565-2320 • Fax: 099203 / 565-52320



GEORG-RAINER RÄTZE
Wirtschaftsprüfer || Steuerberater