

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Barleben
Bilanz zum 31.12.2009

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	31.12.2009 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2009 EUR	Vorjahr EUR
A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital		51.129,19	51.129,19	A. Eigenkapital		51.129,19	51.129,19
B. Anlagevermögen				I. Gezeichnetes Kapital		51.129,19	51.129,19
I. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage		2.755.122,48	4.018.159,46
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.535.018,30		1.576.558,30	III. Gewinnvortrag		2.113,04	4.592,96
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.526.245,93		9.015.368,18	IV. Jahresfehlbetrag		647.848,77-	6.706,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.679,00		4.578,00			2.160.515,94	4.071.401,69
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		<u>94.930,81</u>	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		1.697.024,00	1.933.641,00
		8.074.943,23	10.691.435,29	C. Rückstellungen			
C. Umlaufvermögen				1. sonstige Rückstellungen		41.290,00	53.036,74
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.688,23		51.323,86	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.354.934,54		3.461.363,16
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.755,66</u>		<u>45.720,87</u>	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	339.182,40		374.404,57
		97.443,89	97.044,73	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.766,99		2.571,66
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		424.016,71	148.679,69	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	1.023.599,98		1.081.376,72
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.930,00	3.500,00	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.149,17</u>		<u>13.993,36</u>
		8.650.463,02	10.991.788,90			4.751.633,08	4.933.709,47
		<u>8.650.463,02</u>	<u>10.991.788,90</u>			<u>8.650.463,02</u>	<u>10.991.788,90</u>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Barleben

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2009 bis 31.12.2009

	EUR	2009 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		926.497,61	986.853,86
2. sonstige betriebliche Erträge		236.617,00	48.746,31
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		282.843,11	309.554,22
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		1.200,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>0,00</u>		<u>336,00</u>
		0,00	1.536,00
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.041.842,24	239.368,23
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR - 828.686,06			
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		284.817,47	273.531,23
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		192,86	1.234,16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>201.602,61</u>	<u>205.902,94</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		647.797,96	6.941,71
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		50,81	235,71
11. Jahresfehlbetrag		<u>647.848,77</u>	<u>6.706,00</u>

Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft" der Gemeinde BarlebenBarleben

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Eigenbetrieb richtet sich bei der Bilanzierung und Bewertung nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB sowie nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB. Ergänzend sind die Regelungen des GmbH-Gesetzes und das Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe in Sachsen-Anhalt zu beachten.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 HGB) und den Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Anlagegüter werden nach Maßgabe der jeweils kürzesten steuerlich für zulässig gehaltenen Nutzungsdauer i. d. R. linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu € 410 netto werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, um die Vermögensgegenstände mit dem Wert anzusetzen, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Erhaltenen Investitionszuschüsse bzw. –zulagen auf Sachanlagen werden als Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen ausgewiesen. Sie werden über die Nutzungsdauer des betreffenden Sachanlagegegenstandes ertragswirksam vereinnahmt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

C. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DES
JAHRESABSCHLUSSES

C.1 Anlagevermögen

Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurden die kommunalen Objekte der Ortsteile Meitzendorf und Ebendorf in den Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft" überführt. Die Übertragung erfolgte zu Buchwerten unter Erhöhung der Kapitalrücklage um T€ 2.860.

In 2012 wurden 9 von 10 übernommene Objekte neu bewertet. Die notwendigen Abwertungen von T€ 1.244 wurden zu Lasten der Kapitalrücklage vorgenommen, da der Wertansatz bei Übernahme bereits zu hoch war. Außerdem wurden in 2008 basierend auf zu hohen Anschaffungskosten zu hohe Abschreibungen von T€ 23 vorgenommen, die zu Gunsten der Kapitalrücklage im vorliegenden Jahresabschluss korrigiert wurden. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter C.4

Daneben wurden aufgrund der Gutachten bei 8 von 9 weiteren bewerteten Objekten aus dem Altbestand außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 829 vorgenommen.

Die Anlagenzugänge von T€ 95 betreffen die Außenanlagen Friedensplatz 1, Barleben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009 ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Barleben

Anlagenspiegel

zum 31.12.2009

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Stand 31.12.2009 EUR	Abschreibungen			Stand 31.12.2009 EUR	Zuschreibungen Geschäftsjahr EUR	Buchwerte		
	Stand 01.01.2009 EUR	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 01.01.2009 EUR	Zugänge	Abgänge			Stand 31.12.2009 EUR	Stand 31.12.2009 EUR	Stand 31.12.2008 EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
B. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.847.688,46	0,00	0,00	0,00	1.847.688,46	271.130,16	41.540,00	0,00	312.670,16	0,00	1.535.018,30	1.576.558,30	
2. Grundstücke und Grundsgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.419.361,00	1.243.825,96-	569.946,75	180.233,34	8.785.821,63	1.403.992,82	999.546,61	120.773,31	2.282.766,12	23.190,42	6.526.245,93	9.015.368,18	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.280,50	0,00	0,00	9.856,63	26.137,13	11.702,50	755,63	0,00	12.458,13	0,00	13.679,00	4.578,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	94.930,81	95.159,16	0,00	190.089,97-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.930,81	
Summe Sachanlagen	12.378.260,77	1.148.666,80-	569.946,75	0,00	10.659.647,22	1.686.825,48	1.041.842,24	120.773,31	2.607.894,41	23.190,42	8.074.943,23	10.691.435,29	
Summe Anlagevermögen	12.378.260,77	1.148.666,80-	569.946,75	0,00	10.659.647,22	1.686.825,48	1.041.842,24	120.773,31	2.607.894,41	23.190,42	8.074.943,23	10.691.435,29	

(Verrechnung mit Kapitalrücklage)

Die Anlagenabgänge betreffen folgende Objekte:

Objekt	Grund des Abgangs	AHK €	Buchwert €	Verkaufspreis €	Buchge- winn/-verlust €	Entnahmewert €
Birkenweg 3, Ebendorf	Veräußert	295.456,00	287.083,00	283.000,00	-4.083,00	0,00
Abendstraße, Barleben	Rückübertragung	42.401,44	42.401,44	0,00	0,00	-42.401,44
Angerstraße 24, Barleben	Abriss	4.129,72	3.689,00	0,00	-3.689,00	0,00
Dahlenwarsleber Str. 1, Barleben	Veräußert	75.143,31	35.000,00	35.000,00	0,00	0,00
Alte Kirchstraße 23, Barleben	Veräußert	152.816,28	81.000,00	81.000,00	0,00	0,00
		569.946,75	449.173,44	399.000,00	-7.772,00	-42.401,44

C.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen wie im Vorjahr keine Forderungen oder sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

C.3 Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegen die Gemeinde

Die ausstehende Einlage in Höhe von T€ 51 besteht gegenüber der Gemeinde Barleben. Die Einlage wurde nicht eingefordert.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde aus übernommenen Objektfinanzierungen von T€ 1.024 (Vorjahr: T€ 1.081).

C.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist bei der Gründung des Eigenbetriebes in 1999 als Saldo aus übernommenen Vermögensgegenständen abzüglich übernommener Schulden entstanden.

Die Kapitalrücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	2009 €	2008 €
Anfangsbestand	4.018.159,46	1.985.210,64
<u>Zuführungen</u>		
Objekte zu Buchwerten		2.859.859,78
Darlehen zur Objektfinanzierung		-899.925,40
Bankbestände		73.014,44
gesamt	0,00	2.032.948,82
<u>Abgänge</u>		
<u>Altbestand</u>		
Entnahme Abendstr. 5 in 2003 in 2008 übernommen Objekte	-42.401,44	
Neubewertung	-1.243.825,96	
Korrektur Abschreibung 2008 (Zuschreibungen)	23.190,42	
gesamt	-1.263.036,98	0,00
gesamt	2.755.122,48	4.018.159,46

Wir verweisen auf die Ausführungen zu C.1 "Anlagevermögen".

C.5 Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

In der Bilanz wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 1.697 gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB gebildet. Die Auflösung des Postens von T€ 237 (Vorjahr: T€ 46) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

C.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Abschluss und Beratung	29	18
Prozessrisiken	10	10
Nachzahlungen Versorger	1	24
	<u>1</u>	<u>1</u>
Übrige	41	53

C.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich zum Bilanzstichtag sowie zum 31.12.2009 wie folgt:

	Gesamt 31.12.2009	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert T€
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen	339	51	144	144	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.355	124	533	2.698	3.355
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	3	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde / anderen Eigenbetrieben	1.024	60	263	701	0
sonstige Verbindlichkeiten	31	31	0	0	0
	<u>4.752</u>	<u>269</u>	<u>940</u>	<u>3.543</u>	<u>3.355</u>

	Gesamt 31.12.2008	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert T€
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen	374	50	144	180	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.461	111	465	2.885	3.461
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	3	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde / anderen Eigenbetrieben	1.081	58	253	770	0
sonstige Verbindlichkeiten	14	14	0	0	0
	<u>4.933</u>	<u>236</u>	<u>862</u>	<u>3.835</u>	<u>3.461</u>

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

D.1 Haftungsverhältnisse

Für den Eigenbetrieb bestanden am Bilanzstichtag keine Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsansprüchen.

D.2 Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Betriebsleiter war während des Geschäftsjahres Jörg Meseberg.

Dem Betriebsausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2009 folgende Personen an:

Vorsitzender

Franz-Ulrich Keindorff

Mitglieder

- Bergemann, Annegret (bis 06/2009)
- Dr. Appenrodt, Edgar (bis 06/2009)
- Fischer, Klaus (bis 06/2009)
- Brandt, Fritz (bis 06/2009)
- Thorun, Sigmar
- Eckl, Roland
- Lüder, Reinhard (ab 07/2009)
- Niebuhr, Bernhard (ab 07/2009)
- Könitz, Johannes (ab 07/2009)
- Gagelmann, Rico (ab 07/2009)

Die Betriebsführung wurde durch die Simchen Immobilien Management GmbH, Barleben übernommen.

Die Sitzungsgelder betragen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt € 645,00.

Barleben, 27. Februar 2012

Die Betriebsleitung

**Eigenbetrieb "Wohnungswirtschaft"
der Gemeinde Barleben**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

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.

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.

Der Bestand des Eigenbetriebes umfasste im Jahr 2009 insgesamt 224 Wohneinheiten (Vorjahr: 216), 19 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 16) und 40 Garagen (Vorjahr: 40); vier Objekte sind an die Gemeinde vermietet (Vorjahr: drei).

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

In 2009 wurde die Baumaßnahme "Außenanlagen Friedensplatz" fertiggestellt. Es wurden die Objekte "Birkenweg 3", "Dahlenwarsleber Str. 1" und "Alte Kirchstraße 23" veräußert sowie die "Angerstr. 24" abgerissen. Die "Abendstr. 5" wurde an die Gemeinde rückübertragen.

B. ERTRAGS -, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Im Jahr 2009 sind Mieteinnahmen i. H v. T€ 926 (Vorjahr: T€ 987) erzielt worden. Der Materialaufwand (umlagefähige Nebenkosten) betrug T€ 283 (Vorjahr: T€ 310). Die Personalaufwendungen betragen T€ 0 (Vorjahr: T€ 2) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 285 (Vorjahr: T€ 274). Davon betreffen T€ 92 (Vorjahr € 78) Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien.

Aus der übernommenen Substanz der Immobilien und den aufgewendeten Sanierungskosten ergaben sich planmäßige Abschreibungen von T€ 213 (Vorjahr: T€ 239).

Zum 31. Dezember 2010 wurden 17 Grundstücke des Eigenbetriebes neu bewertet, wonach bei 14 Grundstücken Abwertungsbedarf bestand. Diese wurden zu Lasten der Kapitalrücklage 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€ 237 (Vorjahr T€ 46) gegenüber.

Aus den Darlehen resultieren Zinsaufwendungen von T€ 202 (Vorjahr: T€ 206).

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote ist zum Stichtag 31. Dezember 2009 mit 25% (Vorjahr: 37%) angemessen.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt verändert:

	2009 €	2008 €
Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
Kapitalrücklage		
Anfangskapital	4.018.159,46	1.985.210,64
Zuführung	-	2.032.948,82
Verminderung durch Neubewertung bzw. Entnahme	- 1.263.036,98	0,00
Endbestand	2.755.122,48	4.018.159,46
Bilanzgewinn/ -verlustvortrag	2.113,04	- 4.592,96
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 647.848,77	6.706,00
Bilanzgewinn/-verlust	- 645.735,73	2.113,04
Eigenkapital gesamt	2.160.515,94	4.071.401,69

Die Finanzierung des Eigenbetriebes erfolgt im Wesentlichen über Bankdarlehen. Der Eigenbetrieb war in 2009 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen bedingt durch planmäßige Abschreibungen sowie Neubewertungen um 21,3% auf T€ 8.650 verringert.

C. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Objekte des Eigenbetriebes wurden in 2012 neu bewertet. Über die 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, Barleben 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 2010 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, 27. Februar 2012
Die Betriebsleitung