

**Beteiligungsbericht
der Gemeinde Hillersleben
für das Jahr 2017**

Name des Unternehmens:	Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH Bauernstr. 11 39326 Zielitz																																										
Rechtsform:	GmbH																																										
Gründungsjahr:	1994																																										
Beteiligung der Gemeinde seit:	1994																																										
Höhe der Gemeindebeteiligung:	5,5%																																										
Weitere Gesellschafter/Mitglieder:	Gemeinde	Zielitz																																									
	Gemeinde	Stadt Wolmirstedt																																									
	Gemeinde	Hillersleben																																									
	Gemeinde	Colbitz																																									
	Gemeinde	Loitsche-Heinrichsberg																																									
Gegenstand des Unternehmens:	<p>Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle, im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb und Dienstleistungen.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solche zu beteiligen.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschaftszweck dienlich sind.</p>																																										
Begründung für die Beteiligung:	Einbringung der ehemals volkseigenen Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde waren.																																										
Ausgewählte Kennzahlen:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Ausgewählte Kennzahlen</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 20%;">Vorjahr</th> <th style="width: 30%;">Berichtsjahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>TEUR</td> <td>3.372</td> <td>3.545</td> </tr> <tr> <td>dav. Stammkapital</td> <td>TEUR</td> <td>563</td> <td>563</td> </tr> <tr> <td>Bilanzsumme</td> <td>TEUR</td> <td>12.351</td> <td>12.221</td> </tr> <tr> <td>Jahresergebnis</td> <td>TEUR</td> <td>164</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td>Gesamtbezüge des Aufsichtsrates</td> <td>TEUR</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Personalaufwand</td> <td>TEUR</td> <td>177</td> <td>187</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigte</td> <td>Anzahl</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>dav. Frauen</td> <td>Anzahl</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>dav. Männer</td> <td>Anzahl</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			Ausgewählte Kennzahlen		Vorjahr	Berichtsjahr	Eigenkapital	TEUR	3.372	3.545	dav. Stammkapital	TEUR	563	563	Bilanzsumme	TEUR	12.351	12.221	Jahresergebnis	TEUR	164	173	Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3	Personalaufwand	TEUR	177	187	Beschäftigte	Anzahl	4	4	dav. Frauen	Anzahl	3	3	dav. Männer	Anzahl	1	1
Ausgewählte Kennzahlen		Vorjahr	Berichtsjahr																																								
Eigenkapital	TEUR	3.372	3.545																																								
dav. Stammkapital	TEUR	563	563																																								
Bilanzsumme	TEUR	12.351	12.221																																								
Jahresergebnis	TEUR	164	173																																								
Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3																																								
Personalaufwand	TEUR	177	187																																								
Beschäftigte	Anzahl	4	4																																								
dav. Frauen	Anzahl	3	3																																								
dav. Männer	Anzahl	1	1																																								

Kurze Darstellung der bisherigen Geschäftstätigkeit:

siehe unter Gegenstand des Unternehmens

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen:

Die Gesellschaft widmet sich der Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Vermögens- und Ertragslage:

siehe beigefügte Tabelle

Beteiligung des Unternehmens:

keine

Investitionsplanung und Schwerpunkte:

Wir konzentrieren uns auf die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes um den Anforderungen der neuen Energiesparverordnung gerecht zu werden. Entsprechend des Dorfentwicklungskonzeptes der Gemeinde Zielitz ist künftig die Umgestaltung des Kernbestandes in der Gemeinde vorgesehen. Das Hauptaugenmerk zielt dabei auf den seniorengerecht Umbau von Wohnungen. Weiterhin sollen in den kommenden Jahren die letzten Wohnungen mit modernen Heizungsanlagen ausgestattet werden.

Auswirkungen des Betriebes auf die Hauswirtschaft der Gemeinde: (Kapitalzuführungen und -entnahmen d.d. Gemeinde, Verwendung des Jahresergebnisses etc.)

Der Bilanzgewinn kann zur Bildung von Gewinnrücklagen verwendet werden oder wird auf neue Rechnungen vorgetragen. Er kann auch als Gewinnanteil unter den Gesellschaftern verteilt werden. Der Gewinnanteil soll so bemessen sein, dass die Gesellschaft im Rahmen ihres Gesellschaftszweckes ihre Aufgaben dauerhaft erfüllen kann. Insbesondere ist eine ausreichende Rücklagenbildung anzustreben. Bilanzverlust - Gesellschafterbeschluss, ob und in welchem Umfang die Rücklagen herangezogen werden oder es erfolgt eine Herabsetzung des Eigenkapitals

Geschäftsführung:

Frau Gabriele Helzel

Aufsichtsrat:

Herr Burkhard Rayling
Frau Annette Rettig
Frau Doris Wesely

Besondere Bemerkungen:

keine

Vermögenslage

Die Vermögenslage wird durch das um 154,3 TEUR auf 11.768,3 TEUR geminderte Bilanzvolumen gekennzeichnet. Das Anlagevermögen (90,5% bezogen auf die Bilanzsumme) erhöht sich trotz der hohen Investitionen in den Bestand nur um 804,9 TEUR, da sich die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 720,9 TEUR hier gegenläufig auswirken. Die Minderung der liquiden Mittel um 894,7 TEUR wird von den Investitionen in das Anlagevermögen geprägt, da die bereits im Jahr 2016 ausgereichten Finanzierungsmittel für die Sanierung der Liegenschaft Friedensring 9 – 11 erst im Jahr 2017 verbraucht wurden.

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2017		2016		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	11.065,0	94,0	10.260,1	86,1	804,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	1,3	0,0	-0,7
	<u>11.065,6</u>	<u>94,0</u>	<u>10.261,4</u>	<u>86,1</u>	<u>804,2</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	0,9	0,0	4,1	0,0	-3,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42,3	0,4	102,9	0,9	-60,6
Liquide Mittel	658,7	5,6	1.553,4	13,0	-894,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	<u>702,7</u>	<u>6,0</u>	<u>1.661,2</u>	<u>13,9</u>	<u>-958,5</u>
Bilanzvolumen	<u>11.768,3</u>	<u>100,0</u>	<u>11.922,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-154,3</u>
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	3.545,3	30,1	3.372,2	28,3	173,1
Sonderposten für Investitionszuschuss	702,2	6,0	714,1	6,0	-11,9
Fremdkapital	7.157,8	60,8	7.132,3	59,8	25,5
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	41,4	0,4	43,0	0,4	-1,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,1	6,5	0,1	-0,5
	<u>11.452,7</u>	<u>97,4</u>	<u>11.268,1</u>	<u>94,6</u>	<u>184,6</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	21,6	0,2	17,1	0,1	4,5
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	86,0	0,7	-86,0
Verbindlichkeiten	276,0	2,3	534,7	4,5	-258,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18,0	0,2	16,7	0,1	1,3
	<u>315,6</u>	<u>2,6</u>	<u>654,5</u>	<u>5,4</u>	<u>-338,9</u>
Bilanzvolumen	<u>11.768,3</u>	<u>100,0</u>	<u>11.922,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-154,3</u>

Auf der Passivseite steht der Erhöhung vom Eigenkapital um 173,1 TEUR eine Minderung der erhaltenen Anzahlungen um 86,0 TEUR und eine Minderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 258,7 TEUR gegenüber.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 29,0 %. (VJ: 27,3 %).

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In vorgenannter Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	12.221,8	12.351,3
./. Unfertige Leistungen	-453,5	-428,7
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	11.768,30	11.922,60
Veränderungen zum Vorjahr	1,0%	

Das Anlagevermögen entwickelte sich 2017 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Investitionen / Zugänge		
Straßenausbaubeiträge	0,7	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	
Anlagen im Bau Lange Straße 27b	14,2	
Anlagen im Bau Friedensring 9 - 11	1.073,4	1.088,5
Abgänge / Abschreibungen		
Buchwertabgänge bei Verkauf und Abriss	-852,4	
planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung	-949,1	
Zuschreibung	689,7	
Änderung Abschreibung bei Abgang Anlagevermögen	828,2	-283,6
		804,9

Die Aktiva vermindern sich im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen durch den Abgang von liquiden Mitteln in Höhe von 894,7 TEUR. Dem gegenüber wirkt hier die Aktivierung der Komplexsanierung der Liegenschaften Lange Straße in Colbitz und Friedensring 9 – 11 in Zielitz, welche zum Abschluss der Maßnahmen in die Bilanzposition Anschaffungs- und Herstellungskosten gebucht wurden. Gegensätzlich wirken sich hier die planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung für das Anlagevermögen aus, so dass sich das Anlagevermögen um 804,9 TEUR erhöht. Weiterhin haben sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 60,6 TEUR gemindert.

Auf der Passivseite wirken sich insbesondere die Minderung der Verbindlichkeiten mit 258,7 TEUR und der erhaltenen Anzahlungen um 86,0 TEUR aus. Demgegenüber wirkt hier die Veränderung des Eigenkapitals, welches sich durch den ausgewiesenen Bilanzgewinn um 173,1 TEUR erhöht hat.

Ertragslage

Nach betrieblichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.532,0	1.519,6	12,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	821,7	93,5	728,2
Bestandsveränderungen	24,9	-31,6	56,5
	<u>2.378,6</u>	<u>1.581,5</u>	<u>797,1</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	544,5	531,2	-13,3
Instandhaltungsaufwand	136,5	206,2	69,7
Abrisskosten/Umzugsmanagement	105,7	0,0	-105,7
Personalaufwendungen	187,7	177,1	-10,6
Abschreibungen	949,1	207,7	-741,4
Zinsaufwand	165,4	176,7	11,3
übrige Aufwendungen	116,7	118,1	1,4
	<u>2.205,6</u>	<u>1.417,0</u>	<u>-788,6</u>
Geschäftsergebnis	<u>173,0</u>	<u>164,5</u>	<u>8,5</u>
Zinsergebnis	<u>0,1</u>	<u>0,2</u>	<u>-0,1</u>
Jahresergebnis	<u>173,1</u>	<u>164,7</u>	<u>8,4</u>