

**Beteiligungsbericht  
der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg  
für das Jahr 2018**

<b>Name des Unternehmens:</b>	Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH Bauernstr. 11 39326 Zielitz		
<b>Rechtsform:</b>	GmbH		
<b>Gründungsjahr:</b>	1994		
<b>Beteiligung der Gemeinde seit:</b>	1994		
<b>Höhe der Gemeindebeteiligung:</b>	7,2%		
<b>Weitere Gesellschafter/Mitglieder:</b>	Gemeinde	Zielitz	
	Gemeinde	Stadt Wolmirstedt	
	Gemeinde	Hillersleben	
	Gemeinde	Colbitz	
	Gemeinde	Loitsche-Heinrichsberg	
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>			
<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>			
<b>Begründung für die Beteiligung:</b>			
Einbringung der ehemals volkseigenen Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde waren.			
<b>Ausgewählte Kennzahlen:</b>			
Ausgewählte Kennzahlen		Vorjahr	Berichtsjahr
Eigenkapital	TEUR	3.545	3.825
dav. Stammkapital	TEUR	563	563
Bilanzsumme	TEUR	12.221	12.357
Jahresergebnis	TEUR	173	280
Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3
Personalaufwand	TEUR	187	182
Beschäftigte	Anzahl	4	4
dav. Frauen	Anzahl	3	3
dav. Männer	Anzahl	1	1

<b>Kurze Darstellung der bisherigen Geschäftstätigkeit:</b>
siehe unter Gegenstand des Unternehmens
<b>Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen:</b>

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

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

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2018 TEUR	%	2017 TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	11.072,5	93,2	11.065,0	94,0	7,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,6	0,0	-0,6
	<u>11.072,5</u>	<u>93,2</u>	<u>11.065,6</u>	<u>94,0</u>	<u>6,9</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	5,0	0,0	0,9	0,0	4,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29,8	0,3	42,3	0,4	-12,5
Liquide Mittel	772,9	6,5	658,7	5,6	114,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	<u>808,5</u>	<u>6,8</u>	<u>702,7</u>	<u>6,0</u>	<u>105,8</u>
Bilanzvolumen	<u>11.881,0</u>	<u>100,0</u>	<u>11.768,3</u>	<u>100,0</u>	<u>112,7</u>
<b>Passiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	3.825,2	32,2	3.545,3	30,1	279,9
Sonderposten für Investitionszuschuss	690,3	5,8	702,2	6,0	-11,9
Fremdkapital	6.943,0	58,5	7.157,8	60,8	-214,8
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	40,4	0,4	41,4	0,4	-1,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	0,0	6,0	0,1	-0,4
	<u>11.504,5</u>	<u>96,9</u>	<u>11.452,7</u>	<u>97,4</u>	<u>51,8</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	39,6	0,3	21,6	0,2	18,0
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	321,2	2,7	276,0	2,3	45,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15,7	0,1	18,0	0,2	-2,3
	<u>376,5</u>	<u>3,1</u>	<u>315,6</u>	<u>2,6</u>	<u>60,9</u>
Bilanzvolumen	<u>11.881,0</u>	<u>100,0</u>	<u>11.768,3</u>	<u>100,0</u>	<u>112,7</u>

Die Vermögenslage wird durch das um 112,7 TEUR auf 11.881 TEUR erhöhte Bilanzvolumen gekennzeichnet. Das Anlagevermögen (89,6% bezogen auf die Bilanzsumme) erhöht sich trotz

der Investitionen in Höhe von 306,5 TEUR in den Bestand nur um 7,5 TEUR, da sich die Abschreibungen in Höhe von 241,4 TEUR und der Grundstücksverkauf in Höhe von 58,0 TEUR hier gegenläufig auswirken. Die liquiden Mittel haben sich um 114,2 TEUR erhöht, da die Abrissmaßnahme Straße der DSF erst zum Ende des Jahres abgeschlossen wurde und somit die Rechnungslegung erst im Januar erfolgte. Weiterhin haben sich im Geschäftsjahr die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 12,5 TEUR gemindert, wogegen das Vorratsvermögen eine leichte Erhöhung von 4,1 TEUR auszuweisen hat.

Auf der Passivseite steht der Erhöhung vom Eigenkapital um 279,9 TEUR eine Minderung des Fremdkapitals um 214,8 TEUR gegenüber. Gegenläufig wirken sich hier die Erhöhung der Rückstellungen um 18,0 TEUR und der kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 45,2 TEUR aus.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 31,0 %. (VJ: 29,0 %).

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:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	12.357,0	12.221,9
./i. Unfertige Leistungen	-476,0	-453,6
<b>Bilanzvolumen lt. Vermögenslage</b>	<b>11.881,00</b>	<b>11.768,3</b>
<b>Veränderungen zum Vorjahr</b>	<b>1,0%</b>	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2018 wie folgt:

	TEUR	TEUR
<b>Investitionen / Zugänge</b>		
Straßenausbaubeiträge	0,7	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,4	
Anlagen im Bau Lange Straße 25 a/b	274,3	
Nachträgl. Herstellungskosten für Friedensring 9 - 11	29,1	306,5
<b>Abgänge / Abschreibungen</b>		
Buchwertabgänge bei Verkauf und Abriss	-1.204,6	
planmäßige Abschreibung	-240,9	
Änderung Abschreibung bei Abgang Anlagevermögen	1.146,5	-299,0
		<b>7,5</b>

**Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.**

## Ertragslage

(Die Berechnung erfolgte unter Hinzurechnung der Leistungen durch den Hausmeister)  
Nach betrieblichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.552,7	1.532,0	20,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	246,5	821,7	-575,2
Bestandsveränderungen	22,4	24,9	-2,5
	<u>1.821,6</u>	<u>2.378,6</u>	<u>-557,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	560,7	544,5	-16,2
Instandhaltungsaufwand	165,7	136,5	-29,2
Abrisskosten	128,0	105,7	-22,3
Personalaufwendungen	182,5	187,7	5,2
Abschreibungen	241,4	949,1	707,7
Zinsaufwand	151,9	165,4	13,5
übrige Aufwendungen	111,5	116,7	5,2
	<u>1.541,7</u>	<u>2.205,6</u>	<u>663,9</u>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<u>279,9</u>	<u>173,0</u>	<u>106,9</u>
Zinsergebnis	0,0	0,1	-0,1
<b>Jahresergebnis</b>	<u>279,9</u>	<u>173,1</u>	<u>106,8</u>