

**Beteiligungsbericht  
der Gemeinde Hillersleben  
für das Jahr 2019**

<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>	5,5%																																										
<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 betreiben. 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>	<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: 25%;">Vorjahr</th> <th style="width: 25%;">Berichtsjahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>TEUR</td> <td>3.825</td> <td>3.992</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>12.357</td> <td>12.357</td> </tr> <tr> <td>Jahresergebnis</td> <td>TEUR</td> <td>280</td> <td>167</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>182</td> <td>196</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	3.825	3.992	dav. Stammkapital	TEUR	563	563	Bilanzsumme	TEUR	12.357	12.357	Jahresergebnis	TEUR	280	167	Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3	Personalaufwand	TEUR	182	196	Beschäftigte	Anzahl	4	4	dav. Frauen	Anzahl	3	3	dav. Männer	Anzahl	1	1
Ausgewählte Kennzahlen		Vorjahr	Berichtsjahr																																								
Eigenkapital	TEUR	3.825	3.992																																								
dav. Stammkapital	TEUR	563	563																																								
Bilanzsumme	TEUR	12.357	12.357																																								
Jahresergebnis	TEUR	280	167																																								
Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3																																								
Personalaufwand	TEUR	182	196																																								
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 und künftig auch auf den Neubau. 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

Frau Gabriele Helzel

**Aufsichtsrat:**

Herr Burkhard Rayling  
Frau Annette Rettig  
Frau Doris Wesely

**Besondere Bemerkungen:**

keine

**Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 2019**  
**Ertrags- und Vermögenslage**  
**1. Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2 0 1 9		2 0 1 8		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.582,1	95,7	1.552,7	85,3	29,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	60,7	3,7	246,5	13,5	-185,8
Bestandsveränderung	11,2	0,6	22,4	1,2	-11,2
	<u>1.654,0</u>	<u>100,0</u>	<u>1.821,6</u>	<u>100,0</u>	-167,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-567,5	-34,3	-560,7	-30,8	-6,8
Instandhaltungsaufwand	-180,0	-10,9	-165,7	-9,1	-14,3
Abrisskosten	0,0	0,0	-128,0	-7,0	128,0
Personalaufwendungen	-196,0	-11,9	-182,5	-10,0	-13,5
Abschreibungen	-287,8	-17,4	-241,4	-13,3	-46,4
Zinsaufwand	-148,3	-9,0	-151,9	-8,3	3,6
Übrige Aufwendungen	-107,4	-6,4	-111,5	-6,1	4,1
	<u>-1.487,0</u>	<u>89,9</u>	<u>-1.541,7</u>	<u>-84,6</u>	54,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>167,0</u>	<u>10,1</u>	<u>279,9</u>	<u>15,4</u>	-112,9
<b>Zinsergebnis</b>	<u>0,0</u>		<u>0,0</u>		0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<u>167,0</u>		<u>279,9</u>		-112,9

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 167,0 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis um 112,9 TEUR gemindert. (VJ Jahresüberschuss: 279,9 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 29,4 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 185,8 TEUR geringere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Dies ist in der Hauptsache darin begründet, dass im Geschäftsjahr keine Fördermittel ausgereicht wurden. Im Vorjahr wurden hier Mittel in Höhe von 131,3 TEUR für den Abriss der Liegenschaft Straße der DSF 1 – 4 erfasst. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr die Liegenschaft Schulstraße 7 mit einem Verlaufserlös von 16,0 TEUR veräußert. Hiervon wird ein Betrag in Höhe von 9,6 TEUR als Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken verbucht, wohingegen im Vorjahr 66,3 TEUR ausgewiesen wurden.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6,8 TEUR erhöht. Da zum Prüfungsbeginn noch nicht alle Endrechnungen für die Abrechnungsfirma ISTA vorlagen, wurden vorsichtshalber 20,0 TEUR Rückstellungen für den Abrechnungsservice eingestellt.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,3 TEUR.

Da im Geschäftsjahr 2019 kein Abriss erfolgte, verändert sich die Ertragslage in dieser Position um 128,0 TEUR.

Den Mitarbeitern wurde erstmal seit mehreren Jahren eine Gehaltserhöhung von 5 % gezahlt. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr Zahlungen für Jubiläen vorgenommen. Dieser Sachverhalt bewirkte eine Erhöhung in den Personalaufwendungen von 13,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 29,3 TEUR vorgenommen (VJ 0,00 TEUR). Weiterhin erhöhten sich die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten auf Grund von Aktivierungsmaßnahmen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten um 10,5 TEUR. Der Kauf der neuen Wohnungswirtschaftlichen Software und deren Abschreibung schlägt mit 8,3 TEUR zu Buche, wohingegen sich die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um 1,7 TEUR mindert.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 3,6 TEUR. Die übrigen Aufwendungen reduzierten sich um 4,1 TEUR.

## **2. Vermögenslage**

Die Vermögenslage wird durch das um 426,7 TEUR auf 11.454,3 TEUR geminderte Bilanzvolumen gekennzeichnet. Das Anlagevermögen (94,8%) minderte sich trotz der Investitionen in Höhe von 80,1 TEUR in den Bestand, da sich die Abschreibungen in Höhe von 287,8 TEUR und der Grundstücksverkauf in Höhe von 6,4 TEUR zu Restbuchwerten hier gegenläufig auswirken. Im Rahmen des Grundstücksverkaufes wird noch eine Erhöhung der Forderungen aus Grundstücksverkauf in Höhe von 7,6 TEUR zum Jahresende ausgewiesen. Die liquiden Mittel haben sich um 230,4 TEUR gemindert, da die Überhänge der Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsjahr 2018 ausgeglichen wurden. Weiterhin haben sich im Geschäftsjahr die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 8,3 TEUR und das Vorratsvermögen um 0,5 TEUR leicht erhöht.

Auf der Passivseite steht der Erhöhung vom Eigenkapital um 167,0 TEUR eine Minderung des langfristigen Fremdkapitals um 389,7 TEUR gegenüber, was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleistungen zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 1,8 TEUR sowie die der Rechnungsabgrenzungsposten um 3,5 TEUR.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 33,4 %. (VJ: 31,0 %).

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

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2019		2018		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.858,3	94,8	11.072,5	93,2	-214,2
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7,6	0,1	0,0	0,0	7,6
	<u>10.865,9</u>	<u>94,9</u>	<u>11.072,5</u>	<u>93,2</u>	-206,6
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	5,5	0,1	5,0	0,0	0,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	38,1	0,3	29,8	0,3	8,3
Liquide Mittel	542,5	4,7	772,9	6,5	-230,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	0,8	0,0	1,5
	<u>588,4</u>	<u>5,1</u>	<u>808,5</u>	<u>6,8</u>	-220,1
Bilanzvolumen	<u>11.454,3</u>	<u>100,0</u>	<u>11.881,0</u>	<u>100,0</u>	-426,7
<b>Passiva</b>					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	3.992,2	34,9	3.825,2	32,2	167,0
Sonderposten für Investitionszulage	678,4	5,9	690,3	5,8	-11,9
Fremdkapital	6.553,3	57,2	6.943,0	58,5	-389,7
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	38,8	0,3	40,4	0,4	-1,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5,1	0,1	5,6	0,0	-0,5
	<u>11.267,8</u>	<u>98,4</u>	<u>11.504,5</u>	<u>96,9</u>	-236,7
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	39,8	0,3	39,6	0,3	0,2
Verbindlichkeiten	134,0	1,2	321,2	2,7	-187,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12,7	0,1	15,7	0,1	-3,0
	<u>186,5</u>	<u>1,6</u>	<u>376,5</u>	<u>3,1</u>	-189,9
Bilanzvolumen	<u>11.454,3</u>	<u>100,0</u>	<u>11.881,0</u>	<u>100,0</u>	-426,7

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:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.941,5	12.357,0
./. Unfertige Leistungen	-487,2	-476,0
<b>Bilanzvolumen lt. Vermögenslage</b>	<b>11.454,30</b>	<b>11.881,00</b>
<b>Veränderungen zum Vorjahr</b>	<b>-3,6%</b>	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2019 wie folgt:

	TEUR	TEUR
<b>Investitionen / Zugänge</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26,6	
Straßenausbaubeiträge	2,3	
Anlagen im Bau Lange Straße 25 a/b	51,2	80,1
<b>Abgänge / Abschreibungen</b>		
Buchwertabgänge bei Verkauf	-6,4	
planmäßige Abschreibung	-258,6	
außerplanmäßige Abschreibung Grund und Boden	-29,3	-294,3
		<b>-214,2</b>

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	Verände- rungen 2018
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
<b>Liquide Mittel</b>	542,5	772,9	
<b>Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			-230,4
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich Rechnungsabgrenzungsposten	40,4	30,6	9,8
Kurzfristiges Fremdkapital Rückstellungen	-39,8	-39,6	-0,2
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich Rechnungsabgrenzungsposten	-114,7	-289,4	174,7
<b>Über-/Unterdeckung I</b>	<u>428,4</u>	<u>474,5</u>	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			-46,1
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	492,7	481,0	11,7
Erhaltene Anzahlungen	-519,2	-523,5	4,3
<b>Überdeckung II</b>	<u>401,9</u>	<u>432,0</u>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>		-26,5	-30,1

Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gewährleistet. In der vorgenannten Liquiditätsrechnung wurden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres aufgezeigt. Sie wurde um die Liquiditätsstufe zweiten Grades durch Einbeziehung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (abzüglich der erhaltenen Anzahlungen) erweitert.

Zum Ende des Geschäftsjahres ergibt sich eine Liquidität ersten Grades in Höhe von TEUR 542,5 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 428,4. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 401,9.

**Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.**