

**Beteiligungsbericht
der Gemeinde Hillersleben
für das Jahr 2020**

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>3.992</td> <td>3.994</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>167</td> <td>2</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>196</td> <td>192</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	3.992	3.994	dav. Stammkapital	TEUR	563	563	Bilanzsumme	TEUR	12.357	12.357	Jahresergebnis	TEUR	167	2	Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3	Personalaufwand	TEUR	196	192	Beschäftigte	Anzahl	4	4	dav. Frauen	Anzahl	3	3	dav. Männer	Anzahl	1	1
Ausgewählte Kennzahlen		Vorjahr	Berichtsjahr																																								
Eigenkapital	TEUR	3.992	3.994																																								
dav. Stammkapital	TEUR	563	563																																								
Bilanzsumme	TEUR	12.357	12.357																																								
Jahresergebnis	TEUR	167	2																																								
Gesamtbezüge des Aufsichtsrates	TEUR	3	3																																								
Personalaufwand	TEUR	196	192																																								
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:

Ausgewiesen wird ab dem Geschäftsjahr 2021 eine erworbene Beteiligung in Höhe von 15.000 € bei der GLS Gemeinschaftsbank eG. (Genossenschaftsanteile)

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 Ziellitz 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.

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 Heizel

Aufsichtsrat:

Herr Burkhard Rayling

Frau Annette Rettig

Frau Doris Wesely

Herr Wolfgang Parzanka

bis 16.09.2021

ab 16.09.2021

Besondere Bemerkungen:

keine

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 2020

Ertrags- und Vermögenslage

3.1 Ertragslage

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

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.618,1	1.582,1	36,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	67,5	60,7	6,8
Bestandsveränderungen	-28,6	11,2	-39,8
	<u>1.657,0</u>	<u>1.654,0</u>	<u>3,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	531,4	567,5	36,1
Instandhaltungsaufwand	196,1	180,0	-16,1
Personalaufwendungen	192,4	196,0	3,6
Abschreibungen	528,7	287,8	-240,9
Zinsaufwand	115,1	148,3	33,2
übrige Aufwendungen	91,2	107,4	16,2
	<u>1.654,9</u>	<u>1.487,0</u>	<u>-167,9</u>
Betriebsergebnis	<u>2,1</u>	<u>167,0</u>	<u>-164,9</u>
Zinsergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>2,1</u>	<u>167,0</u>	<u>-164,9</u>

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 2,1 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis, bedingt durch die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, um 164,9 TEUR gemindert. (VJ Jahresüberschuss: 167,0 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 6,8 TEUR höhere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erhöhten sich hier um 7,7 TEUR. Ferner erhöhten sich die Erstattungen aus Versicherungsentschädigungen um 11,1 TEUR, wohingegen im Geschäftsjahr keine Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen ausgewiesen werden.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36,1 TEUR gemindert. Da zum Prüfungsbeginn noch nicht alle Endrechnungen für die Abrechnungsfirma ISTA vorlagen, wurden vorsichtshalber 10,0 TEUR Rückstellungen für den Abrechnungsservice eingestellt.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 16,1 TEUR.

Die Minderung in der Position Personalkosten um 3,6 TEUR ist auf die Erhöhung der umlagefähigen Kosten des Hauswartes im Rahmen der Betriebskosten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden leerstandsbedingt außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund dauerhafter Ertragsminderung in Höhe von 271,0 TEUR (VJ 29,3 TEUR) für die Liegenschaft Friedensring 15 – 17 in der Gemeinde Zielitz vorgenommen.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 33,2 TEUR. Die übrigen Aufwendungen reduzierten sich um 16,2 TEUR.

3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist mit einer Reduzierung des Bilanzvolumens um 8,5 TEUR nahezu unverändert geblieben. Das Anlagevermögen (95,1%) erhöht sich um 28,3 TEUR, obwohl den Investitionen in den Bestand in Höhe von 542,0 TEUR, Abschreibungen in Höhe von 528,7 TEUR davon 271,0 TEUR für außerplanmäßige Abschreibungen, gegenüberstehen. Die Forderung aus Grundstücksverkauf reduzierten sich um die planmäßige Tilgung des Käufers in Höhe von 7,2 TEUR.

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Forderungen aus Hausbewirtschaftung. Dieser Sachverhalt spiegelt sich in der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 32,9 TEUR wieder. Gegenläufig wirken sich die Minderung der liquiden Mittel um 63,3 TEUR aus, da die Kreditlinie für die Finanzierung der Neubaumaßnahme erst im Geschäftsjahr 2021 weiter abgefordert wird.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital um 2,2 TEUR. Das langfristige Fremdkapital mindert sich trotz der Neukreditaufnahme in Höhe von 290,0 TEUR um 142,2 TEUR, was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleistungen zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 14,6 TEUR sowie die der Rechnungsabgrenzungsposten um 2,9 TEUR. Dem entgegen steht eine Erhöhung der Verbindlichkeiten um 160,9 TEUR.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 33,5 %. (VJ: 33,4 %).

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

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2020 TEUR	%	2019 TEUR	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.871,6	95,0	10.858,3	94,8	13,3
Finanzanlagen	15,0	0,1	0,0	0,0	15,0
Ford. Grundstücksverkauf	0,4	0,0	7,6	0,1	-7,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10.887,0	95,1	10.865,9	94,9	21,1
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Ubriges Vorratsvermögen	6,3	0,1	5,5	0,0	0,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	71,0	0,6	38,1	0,3	32,9
Liquide Mittel	479,2	4,2	542,5	4,7	-63,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	558,8	4,9	588,4	5,1	-29,6
Bilanzvolumen	11.445,8	100,0	11.454,3	100,0	-8,5
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	3.994,4	34,9	3.992,2	34,9	2,2
Sonderposten für Investitionszuschuss	666,5	5,8	678,4	5,9	-11,9
Fremdkapital	6.411,1	56,0	6.553,3	57,2	-142,2
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	37,2	0,3	38,8	0,3	-1,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,0	5,1	0,1	-0,4
	11.113,9	97,2	11.267,8	98,4	-153,9
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	26,8	0,2	39,8	0,3	-13,0
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	294,9	2,6	134,0	1,2	160,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,2	0,1	12,7	0,1	-2,5
	331,9	2,8	186,5	1,6	145,4
Bilanzvolumen	11.445,8	100,0	11.454,3	100,0	-8,5

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:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.904,5	11.941,5
./. Unfertige Leistungen	-458,7	-487,2
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	11.445,80	11.454,30
Veränderungen zum Vorjahr	-0,1%	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2020 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Investitionen / Zugänge		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,8	
Anlagen im Bau Neubau "Am Mühlenberg 9"	534,2	
Finanzanlagen	15,0	557,0
Abgänge / Abschreibungen		
Buchwertabgänge bei Verkauf	0,0	
planmäßige Abschreibung	-257,7	
außerplanmäßige Abschreibung Wohnbauten	-271,0	-528,7
		28,3

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	Verände- rungen
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	479,2	542,5	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			-63,3
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	73,3	40,4	32,9
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-26,8	-39,8	13
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	-243,8	-114,7	-129,1
Über-/Unterdeckung I	281,9	428,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-146,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	465,0	492,7	-27,7
Erhaltene Anzahlungen	-520,0	-519,2	-0,8
Überdeckung II	226,9	401,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-55,0	-175,0

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 479,2 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 281,9. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 226,9.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.