

Beteiligungsbericht der Gemeinde Benndorf

2014

Gemäß § 130 KVG LSA

Stand: Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

Beteiligungen

A) „Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH“
(BWB)

A1)) „Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH

Einleitung

Die Gemeinde Benndorf beteiligt sich entsprechend § 128 KVG LSA an Unternehmen nur in den Fällen, in denen ein wichtiges Interesse vorliegt und sich der Zweck nicht auf eine andere Weise besser und wirtschaftlicher erreichen lässt.

Gemäß § 130 (2) Kommunalverfassungsgesetz LSA ist mit dem Entwurf der Haushaltssatzung dem Gemeinderat ein Bericht über die Beteiligungen und Unterbeteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des öffentlichen und Privatrechts, an denen die Gemeinde mit mindestens 5 v. H. beteiligt ist, vorzulegen.

Der Beteiligungsbericht hat insbesondere Angaben zu enthalten, über:

- den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, für das jeweilige letzte Geschäftsjahr sowie im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmer
- die Grundbezüge nach § 285 Nr. 9a des HGB, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind.

Der Beteiligungsbericht ist im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu erörtern. § 52 (2) KVG LSA bleibt unberührt.

Die Gemeinde hat die Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Form zu unterrichten.

Ist eine Gemeinde im Sinne des § 130 (2) Satz 1 KVG LSA beteiligt, hat eine fachlich geeignete Stelle das Beteiligungsmanagement zu gewährleisten, das sowohl die Gemeinderatsmitglieder, die Vertreter in den Gremien der Beteiligungen fachlich unterstützt und ausreichende Informationen bereithält.

Durch eine Umorganisation im gemeinsamen Verwaltungsamt der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra werden seit 01.10.2015 die Aufgaben des Beteiligungsmanagements durch den Fachdienst Zentrale Dienste und Finanzen wahrgenommen. Derzeit werden Maßnahmen getroffen um die gesellschaftsrechtlichen, satzungsmäßigen und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen betreuen und entsprechende Unterstützungsfunktionen wahrnehmen zu können.

Folgende Unterlagen wurden bei der Erstellung des Beteiligungsberichtes verwendet:

- Wirtschaftspläne
- Wirtschaftsprüfberichte
- Geschäfts- und Quartalsberichte - so vorhanden

- Protokolle der Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen, sowie der Sitzungen des Betriebsausschusses und Gemeinderates - so vorhanden
- Haushaltssatzung

Der vorliegende Beteiligungsbericht wurde nicht unter Zuhilfenahme eines EDV-Systems für Beteiligungsmanagement und –controlling erstellt, sondern beruht auf manuellen Datenermittlungen. Die Wirtschaftsdaten sind dem geprüften Jahresabschluss der Beteiligung entnommen.

Die Gemeinde Benndorf ist an folgenden Gesellschaften beteiligt

- A) BWB
(Benndorfer Wohnungsbau GmbH)
gemeinsam mit der Gemeinde Klostermansfeld
- A1) Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH
- B) KOWISA GmbH & Co KG
(Kommunalwirtschaft Sachsen-Anhalt GmbH & Co. Beteiligungs-KG
aus Beteiligungen an
envia M (envia Mitteldeutsche Energie AG) -Aktien
MITGAS GmbH (Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH) -Gesellschaftsanteile
- Angaben hierzu entfallen, da die Gemeinde mit weniger als 5 v. H. an der Gesellschaft beteiligt ist.
- C) MIDEWA
(MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH)
- Angaben hierzu entfallen, da die Gemeinde mit weniger als 5 v. H. an der Gesellschaft beteiligt ist.

Zu A) BWB Benndorfer Wohnungsbau GmbH

Geschäftsadresse	Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
Gesellschaftsvertrag	vom 28.02.1994, letzte Änderung vom 25.04.2012
Handelsregister	HRB 208230 beim Amtsgericht Stendal

Gegenstand des Unternehmens Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung
Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und kann sie errichten lassen.
- Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke bewerten, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.
Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
Die Gesellschaft kann zur Versorgung und zur Sicherung des Wohnungsbestandes Dienstleistungen aller Art des täglichen Bedarfs und die Vorhaltung und/oder Erbringung von Leistungen für altersgerechtes Wohnen sowie von Alten- und Pflegedienstleistungen ausführen oder Dritte damit beauftragen.

Geschäftsjahr Kalenderjahr

Gezeichnetes Kapital Das Stammkapital beträgt 52.500,00 EUR

Gesellschafter Gemeinde Benndorf 38.850,00 EUR (74 v.H.)
Gemeinde Klostermansfeld 13.650,00 EUR (26 v.H.)

Organe

Geschäftsführer Herr Gerhard Blume seit 05.01.2001

Gesellschafterversamml. Herr Bürgermeister Mario Zanirato, Benndorf
Herr Bürgermeister Uwe Tempelhof, Klostermansfeld

Aufsichtsrat Herr Hans-Günter Ecke (Vors.), Gem. Benndorf
Herr Andreas Wache, Gem. Klostermansfeld
Herr Gernot Behrens, Gem. Benndorf
Herr Gerd Kindling, Gem. Klostermansfeld
Herr Günter Köpp, Gem. Benndorf
Herr Aron Polter, Gem. Benndorf
Frau Gerda Krajewski, Gem. Benndorf

Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe

Hinsichtlich der Bezüge des Geschäftsführers wird von der Schutzklausel des „ 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Danach können Angaben über die Gesamtbezüge der dort bezeichneten Personen unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen.
Für die Aufsichtsratsmitglieder wurden Bezüge in Höhe von 230,00 EUR gezahlt.

Beteiligungen	Es bestand zum 31.12.2013 eine 100% Beteiligung an der BWB Solar GmbH
Feststellung JA	Das Ergebnis zum Jahresabschluss per 31.12.2013 in Höhe von 7.587,01 EUR wurde durch die Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 16.10.2014 festgestellt und auf neue Rechnung vorgetragen. Dem Geschäftsführer wurde zum Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
Abschlussprüfer	Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2013 wurden durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Mit Datum vom 12.08.2014 erteilte der Wirtschaftsprüfer einen „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“. Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Es besteht jedoch Prüfungspflicht gem. § 133 KVG LSA (alt: 121 GO LSA). Auftragsgemäß wurde der Prüfbericht um einen Erläuterungsteil sowie um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

Geschäftsverlauf

Der Jahresabschluss per 31.12.2013 weist ein Überschuss in Höhe von 7.587,01 EUR aus und wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Bei gleichbleibendem Immobilienbestand konnte die Gesellschaft wegen der in 2012 und 2013 vorgenommenen Mietpreiserhöhungen und der verhältnismäßig hohen Abrechnungsbeträge bei den Betriebs- und Heizkosten trotz einer weiteren Zunahme des Leerstandes auf 11,29 % (Vorjahr 9,66 %) gestiegene Mieterlöse verzeichnen. Die Durchschnittliche Quadratmetermiete stieg auf 4,07 Euro (Vorjahr 3,97 Euro).
- Die Bewirtschaftungskosten stiegen proportional zum Umsatz an, so dass ein verbesserter Rohertrag zu verzeichnen war. Bei insgesamt gestiegenen Kosten war das operative Ergebnis jedoch negativ. Insbesondere wegen eines erhaltenen Tilgungszuschusses verzeichnete die Gesellschaft letztlich aber einen Jahresüberschuss von 8 TEuro.
- Im Geschäftsjahr wurden weitere 1.890 TEuro in die Gebäudemodernisierung und Wohnfeldgestaltung investiert.
- Die Geschäftsführung schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als solide ein.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

		2013	2012	2011	2010	2009
Gesamtleistung	TEUR	3.322	3.247	3.088	3.155	3.025
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von Gesamtleistung	TEUR	1.624	1.583	1.494	1.552	1.337
	%	48,89	48,75	48,38	49,19	44,20
Personalaufwand von Gesamtleistung	TEUR	408	385	384	349	331
	%	12,28	11,86	12,44	11,06	10,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen von Gesamtleistung	TEUR	351	349	363	382	382
	%	10,57	10,75	11,76	12,11	12,63
Betriebsergebnis von Gesamtleistung	TEUR	-147	-20	-79	-48	43
	%	-4,43	-0,62	-2,56	-1,52	1,42
Cashflow von Gesamtleistung	TEUR	877	738	830	731	801
	%	26,4	22,73	26,88	23,17	26,48
Abschreibungen planmäßig Investitionen	TEUR	899	804	772	752	728
	TEUR	1.890	777	960	640	1.616
Jahresergebnis	TEUR	8	82	34	-86	106
Eigenkapital von Gesamtkapital	TEUR	11.278	11.270	11.188	11.154	11.240
	%	49,7	52,10	51,89	52,16	52,41
Mitarbeiter (Durchschnitt)		8	9	9	8	8

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehende Fremdmittel gedeckt.

Die Eigenkapitalquote ist mit 49,6 % im Vergleich zum Vorjahr weiter stabil. Darlehensverbindlichkeiten wurden planmäßig getilgt. Die Liquidität war zum 31.12.2013 sicher gestellt.

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

In Anbetracht der Tatsache, dass der kommunale Wohnungsbestand der Gemeinden Benndorf und Klostermansfeld durch Vermögenszuordnung den Gemeinden übertragen wurde und eine Wohnungsverwaltung/-bewirtschaftung im Rahmen der öffentlichen Verwaltung nicht mehr möglich war, erscheint die Betätigung der BWB als Wohnungsunternehmen gerechtfertigt.

Die wirtschaftliche Betätigung steht nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit beider Gemeinden. Ein Verlustausgleich in kommenden Jahren durch beide Gemeinden ist nicht vorgesehen bzw. notwendig.

Eine ausschließliche Gewinnerzielungsabsicht liegt nicht vor.

Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH betreute, verwaltete und bewirtschaftete zum 31.12.2013 folgende Liegenschaften:

Eigener Bestand

Bereich Benndorf

37 Wohnblöcke mit insgesamt 656 WE (davon 2 Gäste-WE) und 10 Gewerbeeinrichtungen	Baujahr	1950 - 1956
1 Mehrzweckgebäude	Baujahr	2006
1 Eigentumswohnung	Baujahr	1950 - 1956
1 Wohnblock mit insgesamt 12 WE	Baujahr	1963
1 Wohnblock mit insgesamt 5 WE	Baujahr	vor 1945
1 Gewerbeeinheit	Baujahr	vor 1945
2 Eigengenutzte Einheiten (Geschäftsstelle u. Regiebetrieb)	Baujahr	vor 1945
1 Quick-Box	Baujahr	1994

Bereich Klostermansfeld

15 Wohnhäuser mit insgesamt 109 WE	Baujahr	vor 1945
2 Eigentumswohnungen	Baujahr	1950 - 1965

Fremdverwaltung

24 WE
5 Gewerbeeinheit

Investitionen-Wohnungsbaugesellschaft

Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Sanierung der Wohnungen und die Wohnumfeldgestaltung in der Bergarbeitersiedlung fortgeführt und weiter komplettiert. Darüber hinaus wurde die thermische Sanierung im Bereich Knappenstraße, Pestalozzistraße und Adolf-Diesterweg-Straße durchgeführt. Das dafür benötigte Kapital wurde durch KfW-Mittel finanziert. Die thermische Sanierung wird auch im Jahr 2014 im Bereich Friedensstraße fortgeführt. Die Finanzierung erfolgt durch Fremdkapital.

Voraussichtliche Entwicklung der Wohnungsbaugesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Die zentrale Herausforderung an die Gesellschaft stellt der demografische Wandel dar. Dem dadurch wachsenden Wettbewerb um Mieter stellt sich die Gesellschaft auch in Zukunft durch energetische Modernisierung und die Schaffung attraktiver Mietangebote.
- Deshalb sind für 2014 weitere Investitionen von insgesamt ca. 1,1 Mio.Euro geplant.
- Die bisherigen und weitere zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bestimmen die Vermietbarkeit und die Werthaltigkeit der baulichen Anlagen. Der Erfolg dieser Bemühungen und die Ertragslage wird deshalb laufend von der Geschäftsführung beobachtet. Nach den außerplanmäßigen Gebäudeabschreibungen der Vorjahre waren im Geschäftsjahr 2013 keine Wertkorrekturen vorzunehmen. Dennoch sind weitere, möglicherweise auch erhebliche Abschreibungen nicht gänzlich auszuschließen. Die Kapitaldienstfähigkeit wäre aufgrund der hieraus entstehenden Buchverluste nicht beeinträchtigt.

A 1 Beteiligung der BWB

Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH (BWB Solar GmbH)

Geschäftsadresse Chausseestraße 1,
06308 Benndorf

Gesellschaftsvertrag vom 20.09.2009

Handelsregister HRB 9662 beim Amtsgericht Stendal

Gegenstand des Unternehmens Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien und deren Betreibung.
Die Gesellschaft kann Dienstleistungen aller Art an Anlagen erneuerbarer Energien erbringen und die Betreibung von Anlagen Dritter zur Erzeugung erneuerbarer Energien durchführen. Die Gesellschaft kann einen Stromhandel für eigen- und fremderzeugten erneuerbaren Strom führen und dazu erforderliche Netze und Anlagen kaufen, errichten, pachten und betreiben.
Die Gesellschaft kann zur Versorgung der Bevölkerung und zur Sicherung des örtlichen Wohnungsbestandes Dienstleistungen aller Art des täglichen Bedarfs, insbesondere Hauswirtschaft, Reparatur- und Vermittlungsleistungen erbringen. Die Gesellschaft kann die Vorhaltung von Objekten und/oder Einrichtungen von Leistungen im Rahmen vorschulischen und schulischen Einrichtungen, Seniorenfreizeitzentren sowie altersgerechten Wohnen aller Art ausführen. Die Gesellschaft darf alle den gesellschaftszweck fördernden Geschäfte (mittelbar oder unmittelbar) tätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen oder derartige zu errichten, sich an entsprechenden Kooperationen, ARGEN, Stiftungen oder Vereinen zu beteiligen, auch die Geschäftsführung und die persönliche Haftung in Kommanditgesellschaften zu übernehmen sowie Niederlassungen und Filialen zu errichten.

Geschäftsjahr Kalenderjahr

Gesellschafter BWB (100 %)

Gezeichnetes Kapital Das Stammkapital beträgt 25.000,00 EUR.

Organe

Geschäftsführer	Herr Gerhard
Gesellschafterversammlung.	Herr Bürgermeister Mario Zanirato, Benndorf Herr Bürgermeister Uwe Tempelhof, Klostermansfeld
Aufsichtsrat	Herr Hans-Günter Ecke (Vors.), Gem. Benndorf Herr Andreas Wache, Gem. Klostermansfeld Herr Gernot Behrens, Gem. Benndorf Herr Gerd Kindling, Gem. Klostermansfeld Herr Günter Köpp, Gem. Benndorf Herr Aron Polter, Gem. Benndorf Frau Gerda Krajewski, Gem. Benndorf

Gesamtbezüge an Mitglieder der Organe

Als alleiniger Geschäftsführer war Herr Gerhard Blume tätig. Der Geschäftsführer erhält von der BWB Solar keine Bezüge.

Konzernbeziehungen	Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der BWB. Ein Konzernabschluss wird gem. § 296 HGB nicht erstellt. Zwischen der BWB und der BWB Solar besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 11.11.2009. Danach ist die BWB Solar verpflichtet, ihren gesamten jeweiligen Gewinn im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften an die BWB abzuführen.
---------------------------	--

Feststellung JA	Der Jahresabschluss weist einen Überschuss per 31.12.2013 in Höhe von 26.152,90 EUR (vgl. Vorjahr: 71.486,75 EUR) aus. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist der Jahresgewinn vollständig an die BWB abzuführen.
------------------------	---

Abschlussprüfer	Im Sinne des § 267 (1) HGB ist die BWB Solar eine kleine Kapitalgesellschaft und daher nach § 316 (1) HGB nicht prüfungspflichtig. Jedoch ist gem. § 133 KVG LSA (alt: 121 GO LSA) die Prüfung der Gesellschaft sicher zu stellen. Die Gesellschafter müssen auf entsprechende Prüfungshandlungen hinwirken.
------------------------	--

Geschäftsverlauf

Der Jahresabschluss per 31.12.2013 weist ein Überschuss in Höhe von 26.152,90 EUR aus, welcher an die BWB vollständig abgeführt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang um rd. 45.000 EUR zu verzeichnen.

Aussagen über die den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks, der Geschäftstätigkeit sowie die voraussichtliche Entwicklung sind durch fehlende Zuarbeiten nicht möglich.