

Beteiligungsbericht der Gemeinde Klostermansfeld

2014

Gemäß § 130 KVG LSA

Stand: Dezember 2013 FB Bau- und Ordnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	3
Beteiligungen	
A) „Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH“ (BWB)	4 bis 8

Einleitung

- (1) 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 soll insbesondere Angaben 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,
 - die Grundbezüge nach § 285 Nr. 9a des HGB, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind.
- (2) Der Beteiligungsbericht ist im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu erörtern, § 52 (2) KVG LSA bleibt unberührt.
- (3) Die Gemeinde hat die Einwohner über den Beteiligungsbericht in geeigneter Form zu unterrichten.
- (4) Ist eine Gemeinde im Sinne des § 130 Abs. 2 Satz 1 beteiligt, hat eine fachlich geeignete Stelle das Beteiligungsmanagement zu gewährleisten.

Durch das gemeinsame Verwaltungsamt der VGem Mansfelder Grund-Helbra werden die gesellschaftsrechtlichen, satzungsmäßigen und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen überwacht.

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

Die Gemeinde Klostermansfeld ist an folgenden Gesellschaften beteiligt

- | | |
|---|--|
| A) BWB
(Benndorfer Wohnungsbau GmbH)
gemeinsam mit der Gemeinde Benndorf | |
| 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. |
| D) KÖS
(Kommunale Ökologische Sanierungsgesellschaft
mbH) | Angaben hierzu entfallen, da die
Gemeinde mit weniger als 5 v. H.
an der Gesellschaft beteiligt ist. |

Zu A) Beteiligung

Beteiligung	zu %	Anteil der Gemeinde	durch
BWB (Gemeinde Benndorf)	74%	38.850 EUR	Bareinlage
(Gemeinde Klostermansfeld)	26%	13.650 EUR	Bareinlage

Zum Jahr 2013 über die Beteiligung der Gemeinde Benndorf an der Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH :

1. Allgemeine Angaben

Name und Anschrift des Unternehmens

Benndorfer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
Chausseestraße 1, 06308 Benndorf
- im Folgenden kurz BWB genannt -

Rechtsform

privatrechtliche GmbH mit Sitz in Benndorf
- Im Geschäftsjahr war der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 28.02.1994
(Handelsregister Stendal – HRB 208230),
zuletzt geändert am 25.04.2012 , gültig.

2. Wirtschaftsjahr 2013

Stammkapital am Ende des Wirtschaftsjahres

Stammkapital: 52.500,-- EUR

davon

Gemeinde Benndorf: 38.850,- EUR

Gemeinde Klostermansfeld 13.650,- EUR

Angaben entsprechend gesetzlicher Anforderungen gemäß §118 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1-4
GO LSA

Das Anlagevermögen betrug am 31.12.2013 – 20.606.296,53 EUR.

Die Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2013 – 10.834.957,11 EUR.

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.

Beteiligungsverhältnisse

Die Benndorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist beteiligt an der Benndorfer Wohnungsbau Solar GmbH (BWB Solar GmbH).

Die Gesellschaft hält 100% der Anteile der BWB Solar GmbH.

Besetzung der Organe

Geschäftsführer: Herr Gerhard Blume

Gesellschafterversammlung:

Herr Bürgermeister Mario Zanirato, Benndorf

Herr Bürgermeister Uwe Tempelhof, Klostermansfeld

Aufsichtsrat:

Herr Hans-Günter Ecke Vorsitzender

Herr Andreas Wache Mitglied

Herr Gernot Behrens Mitglied

Herr Gerd Kindling Mitglied

Herr Günter Köpp Mitglied

Herr Aron Polter Mitglied

Frau Gerda Krajewski Mitglied

Gemeinderat Benndorf

Gemeinderat Klostermansfeld

Gemeinderat Benndorf

Gemeinderat Klostermansfeld

Gemeinderat Benndorf

Gemeinderat Benndorf

Gemeinderätin Benndorf

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens

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. Dies wird aus den nachfolgenden betriebswirtschaftlichen Kennziffern ersichtlich, auch insbesondere aus dem auch in kommenden Jahren nicht notwendigen Verlustausgleichen durch beide Gemeinden.

Eine ausschließliche Gewinnerzielungsabsicht liegt nicht vor.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

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.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Mehrjahresvergleich

		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

Geschäftstätigkeit

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

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.

Kapitalzuführungen

Kapitalzuführungen im Betrachtungszeitraum sind nicht erfolgt.

Kapitalentnahmen

Kapitalentnahmen im Betrachtungszeitraum sind nicht erfolgt.

Gewinnabführungen

Gewinnabführungen im Betrachtungszeitraum sind nicht erfolgt.

Verlustausgleich

Verlustausgleich im Betrachtungszeitraum ist nicht erfolgt.

Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 Buchst. a des HGB, die den Mitgliedern der Organe des Unternehmens zugeflossen sind

Bezüge des Aufsichtsrates der BWB im Jahre 2013: 230,00 EUR

Bezüge der Geschäftsführung: Diese Angabe unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.