



# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Niestetal**

**2017**



Niestetaler Bau- und Verwaltungsges.mBH

## 1. Grundsätzliche Informationen

Nach § 123 a Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung hat die Gemeinde zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen. In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt.

## 2. Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, bei denen die Gemeinde Niestetal mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt:

**NBV-Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH**  
Heiligenröder Str. 70  
34266 Niestetal



### **Unternehmenszweck**

Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bereitstellung sowie Verwaltung von Wohnraum und Räumen der allgemeinen Daseinsfürsorge in Niestetal.

### **Organe des Unternehmens**

Geschäftsführung:

Janina Nowak

Peter Lieder

Gesamtbezüge der Geschäftsführung: 0,00 EUR

Gesellschafterversammlung:

Herr Andreas Siebert (Bürgermeister)

Herr Werner Nicolaus (Erster Beigeordneter)

Herr Jens Horstmann

Herr Klaus Fischer

Herr Wilhelm Schmidt

Frau Silvia Nolte

Herr Reinhard Roth

Herr Bernhard Steinbach

Herr Wolfgang Umbach

Frau Brunhilde Wischmann

Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: 0,00 EUR

## Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Die Schaffung von Service-Wohnungen als Eigentumswohnungen wird häufig vom privaten Sektor betrieben. Die Vermietung von betreutem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen ist für diese Investorengruppe in der Regel nicht attraktiv. Da wir gerade die Bereitstellung von Service-Mietwohnungen auch für wirtschaftlich schwächere Einwohner unserer Gemeinde als äußerst wichtig erachten, sehen wir den öffentlichen Zweck des Unternehmens nach wie vor als gegeben an. Die in diesem Bereich des Wohnungsmarktes vorhandene, hohe Nachfrage zeigt sich auch in der nahezu vollständigen Vermietung der Liegenschaften.

## Rechtliche und wirtschaftliche Daten

Rechtsform: GmbH

Gründungsjahr: 2000

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Alleingesellschafterin: Gemeinde Niestetal, Heiligenröder Str. 70, 34266 Niestetal

Beteiligungen: keine

<b>BILANZ (Auszug)</b>	<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
<b>Aktiva:</b>		
Anlagevermögen:	2.478.153,11	2.541.489,11
Umlaufvermögen:	589.091,00	523.789,36
Rechnungsabgrenzungsposten:	0,00	55,12
<b>Passiva:</b>		
Eigenkapital:	2.841.390,91	2.819.143,98
Rückstellungen:	5.660,00	9.582,60
Verbindlichkeiten:	219.066,47	236.607,01
Rechnungsabgrenzungsposten:	1.126,73	0,00
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>3.067.244,11</b>	<b>3.065.333,59</b>

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (Auszug)</b>	<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
Umsatzerlöse:	218.602,20	214.880,67
Abschreibungen:	-66.341,06	-64.330,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	-2.862,75	-3.030,56
übrige Aufwendungen und Erträge:	-127.151,46	-118.339,33
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-):	22.246,93	29.180,78

## **Lagebericht (Auszug)**

### **Grundlagen des Unternehmens**

Die NBV hat in Niestetal im Rahmen des Projektes "Service-Wohnen in Niestetal" insgesamt 33 Wohneinheiten erstellt:

- Objekt mit 21 Wohneinheiten in Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Straße (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße (Baujahr 2003)

Der Erstbezug für das Bauvorhaben in Sanderhausen erfolgte zum 01.09.2002 und für das Objekt in Heiligenrode zum 1. Juni 2003.

### **Geschäftsverlauf**

Aufgrund von einem Mieterwechsel stand im Geschäftsjahr 2017 folgende Wohnung leer:

Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15  
keine

Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Str. 10  
Wohnung Nr. 11: 31.07.2017 bis 01.09.2017

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 vermietet.

### **Ertragslage**

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr ein Zugang um TEUR 4 auf TEUR 219 zu verzeichnen. Dieser resultiert maßgeblich aus den geringeren Leerstandskosten.

<b>Kaltmieten</b>	2017 TEUR	2016 TEUR
Heiligenrode	63	63
Sandershausen	105	104
<b>Betriebskosten</b>		
Heiligenrode	16	16
Sandershausen	26	23
<b>Service</b>	9	9
<b>Gesamt</b>	<u>219</u>	<u>215</u>

Aufgrund der vorgenannten Wohnungsleerstände wurde im Geschäftsjahr bei den Umsatzerlösen TEUR 1 mehr Mieterträge (Kaltmiete) erzielt. Bei Vollvermietung aller Wohnungen ergäben sich somit Mieterträge (Kaltmiete) in Höhe von TEUR 169 p. a.

Im Wesentlichen fallen Aufwendungen für die Instandhaltung der Bauten, Heizthermen und Einkauf von Energie an.

Der Zugang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 6 auf TEUR 42 ist hauptsächlich auf höhere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Zinsaufwand ist gleichgeblieben auf TEUR 3. Grund ist die planmäßige Tilgung der Darlehen und die Verlängerung der Darlehensverträge mit der Gemeinde Niestetal sowie der Kasseler Sparkasse zu verbesserten Konditionen im Mai 2013. Beide Darlehensverträge wurden mit einem Zinssatz von 1,29 % p. a. für weitere 5 Jahre festgeschrieben.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 22 (Vorjahr: 29 TEUR Jahresüberschuss).

Der Gewinn in 2017 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden. Aus der Rücklage sollen Instandhaltungsmaßnahmen nach § 28 II. Berechnungsverordnung finanziert werden, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

## Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt mit TEUR 2.841 rd. 93% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.819 rd. 92%).

Im Geschäftsjahr hat die NBV unverändert ein Darlehen der Kasseler Sparkasse und des Gesellschafters in Anspruch genommen. Weitere nennenswerte Investitionen und Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

### **Auswirkungen der Kapitalzuführungen und -entnahmen auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde Niestetal**

	<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
Saldo der Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0,00	0,00
Saldo der Aufwendungen (-) und Erträge (+)	0,00	0,00

### **Kreditaufnahmen**

	<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
	0,00	0,00

### **Von der Gemeinde Niestetal gewährte Sicherheiten**

	<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
verbürgte Verbindlichkeiten:	70.027,00	74.276,34

Die Gemeinde Niestetal hat als Sicherheit für die Aufnahme von Fremdmitteln eine Bürgschaft in Höhe von 1.993.395,78 EUR übernommen. Durch teilweise Rückzahlung der Kredite valutiert die Bürgschaft entsprechend niedriger.