



# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Niestetal**

**2019**



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 (bis 01. Juli 2019)

Peter Lieder

Gesamtbezüge der Geschäftsführung: 0,00 EUR

Gesellschafterversammlung:

Herr Marcel Brückmann (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>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
<b>Aktiva:</b>		
Anlagevermögen:	2.351.178,11	2.416.143,11
Umlaufvermögen:	596.157,44	531.658,64
Rechnungsabgrenzungsposten:	55,12	443,95
<b>Passiva:</b>		
Eigenkapital:	2.864.717,79	2.863.465,03
Rückstellungen:	15.785,19	12.650,50
Verbindlichkeiten:	66.274,69	71.517,17
Rechnungsabgrenzungsposten:	613,00	613,00
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>2.947.390,67</b>	<b>2.948.245,70</b>

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (Auszug)</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Umsatzerlöse:	199.555,86	214.025,58
Abschreibungen:	-64.965,00	-65.554,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	-479,65	-1.262,07
übrige Aufwendungen und Erträge:	-132.858,45	-124.875,27
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-):	1.252,76	22.333,96

## **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 10 (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße 15 (Baujahr 2003)

Der Erstbezug für das Bauvorhaben in Sanderhausen erfolgte zum 1. September 2002 und für das Objekt in Heiligenrode zum 1. Juni 2003.

### **Geschäftsverlauf**

Aufgrund von vier Mieterwechseln und der Umsetzung kleinerer Instandhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen standen im Geschäftsjahr 2019 folgende Wohnungen leer:

Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Str. 10

Wohnung Nr. 2: 01.01.2019 bis 31.12.2019

(Wohnung wurde freigehalten aufgrund von einer geplanten Umsiedlung eines Mieters von Gemeindehaus zu NBV Haus. Das Gemeindehaus soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.)

Wohnung Nr. 13: 01.11.2019 bis 31.12.2019

Wohnung Nr. 15: 01.08.2019 bis 30.11.2019

Wohnung Nr. 18: 01.01.2019 bis 30.05.2019

Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15

Wohnung Nr. 1: 01.04.2019 bis 31.07.2019

Wohnung Nr. 8: 01.12.2019 bis 01.12.2019 (direkter Übergang)

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 vermietet.

### **Ertragslage**

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr ein Abgang um TEUR 19 auf TEUR 200 zu verzeichnen. Dieser resultiert maßgeblich aus den höheren Leerstandskosten.

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Kaltmieten</b>		
Heiligenrode	62	62
Sandershausen	97	103
<b>Betriebskosten</b>		
Heiligenrode	16	15
Sandershausen	21	25
<b>Service</b>	4	9
<b>Gesamt</b>	<u>200</u>	<u>214</u>

Aufgrund der vorgenannten Wohnungsleerstände wurde im Geschäftsjahr bei den Umsatzerlösen TEUR 10 weniger Mieterträge (Kaltmiete) erzielt. Bei Vollvermietung aller Wohnungen ergäben sich somit Mieterträge (Kaltmiete) in Höhe von TEUR 169 p. a. Die durchschnittliche Miete beträgt 5,89 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche p.m. -kalt-; eine Mietpreiserhöhung ist derzeit nicht vorgesehen.

Im Wesentlichen fallen Aufwendungen für die Instandhaltung der Bauten, den elektrischen Türen, den in die Jahre gekommenen Heizthermen und der Einkauf von Energie an.

Der Zugang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 9 auf TEUR 46 ist hauptsächlich auf höhere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Zinsaufwand ist verringert auf TEUR 1. Grund ist die vollständige Tilgung des Darlehens mit der Gemeinde Niestetal im Mai 2018 aus vorhandenen liquiden Mitteln. Das Darlehen und die Verlängerung des Darlehensvertrages wurde mit der Kasseler Sparkasse ohne Festzinsvereinbarung mit variabler Verzinsung verlängert.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 1 (Vorjahr: 22 TEUR Jahresüberschuss).

Der Gewinn in 2019 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden. Aus den Rücklagen 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 2.865 rd. 97% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.863 rd. 97%).

Im Geschäftsjahr hat die NBV ein Darlehen der Kasseler Sparkasse in Anspruch genommen. Weitere Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

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

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Saldo der Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0,00	0,00
Saldo der Aufwendungen (-) und Erträge (+)	0,00	0,00

### **Kreditaufnahmen**

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
	0,00	0,00

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

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
verbürgte Verbindlichkeiten:	61.701,28	65.855,43

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.