

**Infrastruktur Sehnde GmbH,
Sehnde**

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Infrastruktur Sehnde GmbH ist aus der Verschmelzung der Wohn-Bau Sehnde GmbH auf die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ilten mbH und gleichzeitiger Umbenennung rückwirkend zum 1. Januar 2010 hervorgegangen. Dabei wurde der Gesellschaftsvertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ilten mbH inhaltlich beibehalten, wobei der Tätigkeitsbereich der ehemaligen Wohn-Bau Sehnde GmbH den Schwerpunkt des Geschäftsbetriebes der Infrastruktur Sehnde GmbH darstellt. Die Verschmelzung wurde aus Gründen der strukturellen Verschlankung und der Kosteneinsparung bei den städtischen Gesellschaften durchgeführt. Im Geschäftsjahr wurden die Vermietung und Bewirtschaftung von Gebäuden der ehemaligen Wohn-Bau Sehnde GmbH sowie die Verwaltung kommunaler Objekte weitergeführt. Auch das im Jahr 2010 erweiterte Aufgabengebiet der Betreuung von Photovoltaik-Anlagen wurde fortgeführt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für Wohnen und Bauen sind seit einigen Jahren herausfordernd. Seit 2020 sind sowohl die eigentlichen Baukosten als auch die Kreditzinsen erheblich gestiegen. Hinzu kamen Unsicherheiten wegen Förderprogrammen des Bundes und der Haushaltskürzungen der Ampel-Koalition. Auch ausufernde Bürokratie und eine stete Verschärfung von Bauvorschriften werden von Baufirmen und Fachleuten immer wieder genannt. Vor allem in den Städten ist die Wohnungssuche für viele Menschen sehr schwierig. Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr gesunken, doch die Mieten vielerorts weiter gestiegen.

2. Geschäftsverlauf

Die Infrastruktur Sehnde GmbH hat in 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 65.673,71 € erwirtschaftet. Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft konnte aus der Vermietung der eigenen Gebäude, der Betreuung der Photovoltaikanlagen sowie der Durchführung verschiedener Bauleistungen trotz schwieriger Rahmenbedingungen positiv gestaltet werden.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind von 1.707 T€ auf 876 T€ gesunken. Im Wesentlichen ist dieser Rückgang auf geringere Bauleistungen für die Stadt Sehnde zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogenen Leistungen sind entsprechend von 1.052 T€ auf 310 T€ gesunken. Die enthaltenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung der eigenen Objekte liegen mit 217 T€ (i. Vj. 200 T€) aufgrund gestiegener Instandhaltungsaufwendungen über dem Vorjahresniveau. Als Aufwendungen aus dem Verkauf von Bauleistungen sind 87 T€ (i. Vj. 842 T€) entstanden.

Die Infrastruktur Sehnde GmbH hat seit dem 1. Januar 2011 kein eigenes Personal mehr. Die Wahrnehmung des Geschäftsbetriebes erfolgt als Dienstleistung durch die Stadtwerke Sehnde GmbH.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 65.673,71 € (i. Vj. 52.034,08 €) erzielt.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend, jedoch ausbaufähig.

Infrastruktur Sehnde GmbH

b) Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rd. 4.779 T€ (im Vorjahr 5.185 T€) gesunken. Auf der Vermögensseite setzt sich die Summe im Wesentlichen aus dem Sachanlagevermögen in Höhe von 3.963 T€, 417 T€ Bankguthaben, 32 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen gegenüber Gesellschaftern von rd. 83 T€ zusammen.

Entsprechend enthält die Passivseite neben dem Eigenkapital in Höhe von 1.279 T€ Bankverbindlichkeiten von rd. 3.109 T€ und Rückstellungen von 145 T€, sowie übrige Verbindlichkeiten von rd. 200 T€.

Von der Bilanzsumme am 31. Dezember 2023 entfielen 83,0 % (i. Vj. 80,5 %) auf das Anlagevermögen und 17,0 % (i. Vj. 19,5 %) auf das Umlaufvermögen.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 beträgt 26,8 % (i. Vj. 23,4 %).

Der betriebswirtschaftliche Grundsatz, nach dem langfristig gebundene Vermögenswerte langfristig finanziert sein sollen, war am Bilanzstichtag gewahrt.

Der Bestand der liquiden Mittel sinkt stichtagsbezogen um 114 T€ von 531 T€ auf 417 T€. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich ein Cashflow von 277 T€ während aus der Investitionstätigkeit -126 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit 335 T€ für Darlehenstilgungen und 70 T€ für Darlehenszinsen abfließen sowie 140 T€ an Zuschüssen eingezahlt wurden. Eine Gefährdung, die laufenden Zahlungsverpflichtungen nicht zu erfüllen, lag nicht vor.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Infrastruktur Sehnde GmbH wird aufgrund der langfristigen Mietverträge und der guten Resultate aus der Einspeisevergütung der Photovoltaikanlagen auch weiterhin angemessene Jahresergebnisse erzielen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft alle die ihr zustehenden Möglichkeiten für den Ausbau der Geschäftstätigkeit ausschöpfen.

Die Auswirkung des Anfang 2022 ausgebrochenen und 2024 andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sind darin zum Teil berücksichtigt.

2. Chancenbericht

Mietausfälle sind durch die überwiegende Vermietung an die Stadt Sehnde und deren Tochtergesellschaften gering, da es sich um Gebäude handelt, die aufgrund ihrer öffentlichen Nutzung (Verwaltung, Schulen, usw.) grundsätzlich in ständigem Gebrauch stehen.

Aus dem Betrieb der Photovoltaik-Anlagen sind weiterhin gute Ergebnisse zu erwarten.

Durch die Vermarktung von Baugrundstücken können neben der Vermietung eigener Objekte Gewinne erzielt werden. Diese Gewinne sind zwar typisch für Immobiliengesellschaften, jedoch nicht regelmäßig.

Die Geschäftsführung prüft fortlaufend die Nutzungsmöglichkeit neuer Geschäftsfelder und setzt sie bei ausreichend gesichertem Erfolg auch zeitnah um.

3. Risikobericht

Risiken bestehen im Wesentlichen darin, dass einerseits der Instandhaltungsaufwand der Gebäude infolge des zunehmenden Gebäudealters steigt und andererseits Instandhaltungsmaßnahmen während des laufenden Geschäftsbetriebes durchgeführt werden.

Aufgrund der zumeist öffentlichen Nutzung der Gebäude (Verwaltung, Schulen, usw.) bestehen weitere Risiken darin, Gebäude an die gesetzlichen Vorschriften anzupassen (z. B. Barrierefreiheit).

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der fremdfinanzierten Investitionen ins Anlagevermögen ergeben sich weiterhin hohe Aufwendungen aus Fremdkapitalzinsen. In den vergangenen Jahren ist die langfristige Zinsbindung auf einem relativ hohen Zinsniveau einiger Darlehen ausgelaufen. Hierüber wurden neue Darlehensverträge mit langfristigen Zinsbindungen auf einem niedrigeren Zinsniveau abgeschlossen. Um die Zinsbelastung bei aktuell steigenden Zinsen am Kapitalmarkt gering zu halten, werden bei neuen Darlehensaufnahmen Finanzinstrumente zur langfristigen Zinssicherung geprüft.

Sehnde, im Juli 2024



.....
Timo Rüffer
Geschäftsführer