

# Wohnungsbaugesellschaft Coswig (Anhalt)

- I. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2019

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt)**

Gezeichnetes Kapital in EUR	9.118.839,57
Anteil der Stadt an der Beteiligung in EUR	9.118.839,57
in %	100,00
Bilanzsumme in EUR	16.088.620,98
Eigenkapital in EUR	6.231.281,75
Eigenkapitalquote in %	38,7
Rücklagen in EUR	0,00
Fremdkapital in EUR	8.675.010,47
Verbindlichkeiten in EUR	9.802.894,68
Umsatzerlöse in EUR	2.536.905,57
Personalaufwand in EUR	264.541,78
Jahresergebnis in EUR	
Jahresüberschuss	71.628,16
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	8

## II. Beteiligungsbericht

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt)**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Sitz der Gesellschaft</b>                        | 06869 Coswig (Anhalt)<br>Zerbster Straße 94<br>Telefon: 034903/406-0<br>Geschäftsführer:<br>ab 01.01.2015 - Thomas Florian  |
| <b>2. Gründung der Gesellschaft:</b>                   | 08.07.1991  |
| <b>3. Wirtschaftsjahr</b>                              | Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.   |
| <b>4. Gegenstand des Unternehmens</b>                  | Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen, Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur und Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. |
| <b>5. Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2019</b> | 9.118.839,57 EUR  |
| <b>6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2019</b>      | Stadt Coswig (Anhalt) 100%  |
| <b>7. Besetzung der Organe</b>                         |   |

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Geschäftsführer: Herr Florian (bis 31.12.2019)

Aufsichtsrat bis 18.08.2019:

Herr Tylsch	Vorsitzender	Stadtrat
Herr Nocke	stellv. Vorsitzender	Stadtrat
Herr Clauß		Bürgermeister Coswig (Anhalt)
Herr Seydler		Stadtrat
Herr Kregel		Stadtrat

Aufsichtsrat ab 19.08.2019:

Herr Görisch	Vorsitzender	Stadtrat
Frau Neuhaus	stellv. Vorsitzende	Stadträtin
Frau Weulbier		Stadträtin
Herr Clauß		Bürgermeister Coswig (Anhalt)
Herr Tylsch		Stadtrat

Gesellschafterversammlung bis 18.08.2019:

Herr Clauß	Bürgermeister Coswig (Anhalt)
Herr Tylsch	Stadtrat

Gesellschafterversammlung ab 19.08.2019:

Herr Clauß	Bürgermeister Coswig (Anhalt)
------------	-------------------------------

8. Vergütung des Aufsichtsrates 0,6T€

9. Beteiligung des Unternehmens keine

**10. Wesentliche Finanzbeziehungen/ Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen**

Es erfolgten im Geschäftsjahr 2019 keine Veränderungen.

**11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigte (Mitarbeiter)	8
davon	
Geschäftsführer	1
Gehaltsempfänger	4
Lohnempfänger	2
Geringfügig Beschäftigte	1

## III Anlagen:

- Lagebericht
- Bilanz zum 31.12.2019
- GuV vom 01.01.2019 bis 31.12.2019
- Bürgschaften der Gesellschafter

27.10.2020  
Datum, Unterschrift

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Coswig (Anhalt)  
Zobler Straße 94  
06869 Coswig  
Tel 034903/4060  
Fax 034903/64047

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## I. Grundlagen des Unternehmens

### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Gegenstand unseres Unternehmens ist es, zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Unser Unternehmen unterstützt die Kommunalpolitik bei der Durchsetzung von Maßnahmen zur Infrastruktur sowie städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt schätzt die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt für 2019 als insgesamt positiv in einem zunehmend schwierigen Umfeld ein. Als wichtigste Herausforderungen für die kommenden Jahre wurden folgende Schwerpunkte herausgearbeitet:

- Bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
- weiterhin hoher Investitionsbedarf bei der Sanierung vorhandener Objekte und deren Anpassung an die strukturellen Veränderungen
- Stärkung der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum
- steigendem Wohnungsleerstand mit neuen städtebaulichen Konzepten entgegenwirken

Vor dem Hintergrund der erheblichen Anpassungserfordernisse des Wohnungsbestandes an die älter werdende Gesellschaft, die Verringerung der Bevölkerung und die Anforderungen an die Energieeffizienz ist eine weitere Förderung insbesondere auch mit Zuschussprogrammen notwendig.

#### 1.1 Daten und Fakten des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Coswig

Die Wohnkosten stiegen in Sachsen-Anhalt nach Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt durchschnittlich um 1,8 % (Nettokaltmieten +1,3 %, Wohnnebenkosten +1,6 %, Haushaltsenergie +3,4 %).

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag der Preis-Index für Bauleistungen am Bauwerk im November 2019 bei 115 % zum Basisjahr 2015 und ist demnach gegenüber dem November des Vorjahres um 4,5 Prozentpunkte gestiegen.

#### Bevölkerung

Der Landkreis Wittenberg verzeichnet seit mehreren Jahren Bevölkerungsverluste, ebenso die Stadt Coswig. Die Coswiger Statistiker vermelden im Dezember 2019 eine Einwohnerzahl von 11.642 Menschen (Vorjahr: 12.163).

## Erwerbstätigkeit

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Wittenberg ist weiterhin gesunken und beträgt im Dezember 2019: 6,1 % (Dezember 2018: 6,2 %).

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Hausbewirtschaftung

#### Neuvermietungen und Kündigungen inkl. Umzüge

Im Kalenderjahr 2019 wurden insgesamt 61 Wohnungen (Vorjahr 71) neu vermietet und 80 Wohnungen (Vorjahr 74) gekündigt. Die Kündigungen erfolgen z.T. altersbedingt, durch Todesfälle und das Auslaufen der langfristigen Verträge mit dem Landkreis Wittenberg für die Unterbringung von Flüchtlingen sowie durch Räumungsklagen.

#### Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2019 wurden durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig 622 Mietwohnungen (Vorjahr: 623), 1 Gästewohnung und 18 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19) bewirtschaftet. Die Bestandsveränderungen zum Vorjahr resultieren aus dem Verkauf der Eisenbahnstraße 4.

Zum Jahresende 2019 standen 114 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten leer. Die Leerstandsquote beträgt somit 19,5 % (Vorjahr 15,1 %). 13 Wohnungen sind davon derzeit nicht für die weitere Vermietung vorgesehen. Die Objekte sollen veräußert bzw. abgerissen werden. Infolge des Leerstandes von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten entstanden 2019 Erlösschmälerungen in Höhe von 339 T€ (Vorjahr: 311 T€).

Leerstand nach Gebieten				
	Cobbelsdorf	Coswig	Beethovenring	gesamt
2016	13	73	25	111
2017	14	62	27	103
2018	15	53	18	86
2019	16	70	28	114

Altersstruktur, Abwanderungen und demografische Entwicklung werden auch in Zukunft auf die Entwicklung des Leerstandes Einfluss nehmen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit geplantem Abriss bzw. Rückbau und Verkauf ist eine Maßnahme zur Reduzierung des Leerstandes. Werbemaßnahmen, ständige Erreichbarkeit und attraktive Angebote sollen den Leerstand der Gesellschaft eindämmen. Durch den Anbau von Aufzügen an einem Wohnblock erwarten wir ein gesteigertes Mietinteresse, da dies bisher im Ort nicht angeboten wird. Um die Sanierung der Wohnungen im Händelweg realisieren zu können, finden hier in der Sanierungsphase keine Neuvermietungen statt.

### 2.2 Investitionen, Instandhaltung und Modernisierung

Für die Investitionen zur Reduzierung von Barrieren und den Anbau von Aufzügen im Händelweg 21-25 wurden Fördermittel im Rahmen des Zuschussprogrammes „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“ in Höhe von 339 T€ beantragt und genehmigt. Die 1. Rate kam im November 2019 in Höhe von 180 T€ zur Auszahlung.

Für die Instandhaltung entstanden in diesem Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 274 T€, wovon 112 T€ für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Neuvermietung Verwendung fanden und für 162 T€ Instandhaltungsmaßnahmen realisiert wurden. Davon entfielen auf die Fassadenreinigung und den –anstrich in der Rosenstraße 32 T€ und die Reinigung eines Blockes in der Lindenstraße 10 T€. Für die Dachsanierung im Beethovenring wurden 13 T€ aufgewendet. Eine Wohnung wurde für 15 T€ saniert und im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum herrichten“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt mit 50 % bezuschusst.

Auch weiterhin müssen erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden, um die Sanierung der Gebäude voranzutreiben bzw. durch Modernisierung des Gebäudebestandes der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

### **3. Lage des Unternehmens**

#### **3.1 Vermögenslage**

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 38,7 % (Vorjahr: 37,1 %). Der Anstieg ist auf den Jahresüberschuss und die gesunkene Bilanzsumme zurückzuführen.

Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2019 u.a. in Höhe von 551 T€ für den Anbau von Personenaufzügen bzw. im Rahmen der Komplettsanierung des Händelweges 21-25 getätigt.

#### **3.2 Finanzlage**

Zum 31.12.2019 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 1.499 T€. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr investitionsbedingt um 458 T€ verringert.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Darlehen (8.675 T€; Vorjahr 9.409 T€) wurden planmäßig getilgt.

#### **3.3 Ertragslage**

Im Jahr 2019 erzielt die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 72 T€ (Vorjahr: 207 T€) erneut ein solides Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich nachfolgende Veränderungen, welche wesentlichen Einfluss auf den erzielten Jahresüberschuss haben:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 2019 insbesondere auf Grund geringerer Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken mit 78 T€ unter dem Vorjahresniveau.
- Die Umsatzerlöse sind, insbesondere bedingt durch gestiegenen Leerstand und die Verkäufe von Wohngrundstücken, um 38 T€ im Vergleich zu 2018 gesunken.
- Der Zinsaufwand verringerte sich tilgungsbedingt gegenüber dem Vorjahr um 17 T€.
- Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 36 T€ gestiegen, da die Position des Hausmeisters zwecks Einarbeitung zeitweise doppelt besetzt wurde.
- Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um 21 T€ leicht verringert.

#### 4. Leistungsindikatoren

Folgende Kennziffern liegen der Unternehmenssteuerung zu Grunde:

	2020	2019		2018	2017
	Plan	Plan	Ist	Ist	Ist
Bilanzsumme (T€)	15.693	16.798	<b>16.089</b>	16.603	16.562
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€)	2.508	2.538	<b>2.528</b>	2.566	2.672
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.041	1.989	<b>1.964</b>	1.987	2.005
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	345	304	<b>339</b>	311	319
durchschn. Mitarbeiterzahl laut Anhang (VbE)	7,0	5,5	<b>8,0</b>	7,0	7,0
Eigenkapital Absolut (T€)	6.236	6.242	<b>6.231</b>	6.160	5.953
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	39,8	37,2	<b>38,7</b>	37,1	35,9
Jahresergebnis (T€)	19	65	<b>72</b>	207	225
Anzahl der Wohnungen (WE) + Gästewohnung	621	621	<b>623</b>	624	638
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	16	16	<b>18</b>	19	19
	637	637	<b>641</b>	643	657
Wohnfläche (m²) incl. Gästewohnung	35.667	35.640	<b>35.796</b>	35.894	36.743
Gewerbefläche (m²)	1.541	1.147	<b>1.720</b>	1.801	1.801
	37.208	36.787	<b>37.516</b>	37.695	38.544
Leerstehende Wohnungen (incl. Verkauf & Abriss)			<b>114</b>	86	103
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf & Abriss)			<b>73</b>	73	83
Durchschnittliche Sollmiete (€/m²/Monat)	4,57	4,50	<b>4,36</b>	4,39	4,33
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	16,93	15,3	<b>17,3</b>	15,6	15,9
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	72	75	<b>85</b>	87	85
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	811	786	<b>820</b>	793	798
Investitionsaufwand Wohngebäude (T€)	693	1.434	<b>551</b>	104	53
Instandhaltungsaufwand (T€)	347	276	<b>274</b>	295	246
<b>Instandhaltungs- und Investitionsaufwand je m² WE+GE</b>			<b>22,00</b>	10,58	7,76
Personalaufwand (T€)	259	261	<b>265</b>	229	219
Gebäudeabschreibungen (T€)	608	583	<b>579</b>	577	578
<b>Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)</b>	259	271	<b>269</b>	286	312

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde lt. Wirtschaftsplan ein Gewinn in Höhe von 65 T€ prognostiziert und mit 72 T€ realisiert. Die Erwartungen wurden damit erfüllt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird lt. Wirtschaftsplan ein Gewinn in Höhe von 19 T€ erwartet.

### **III. Prognosebericht**

Die sich ständig verändernde Situation in der Wohnungswirtschaft zwingt dazu, bestimmte Aspekte immer wieder neu zu überdenken. Dazu gehören:

- Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Steigerung der Umsatzerlöse.
- Bereitstellung von Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten.
- Der Verkauf bzw. der Abriss der Aussonderungsgrundstücke lt. Sanierungskonzept ist umzusetzen, um die Kosten für den Leerstand zu reduzieren.

### **IV. Chancen- und Risikobericht**

#### **Risikobericht**

Branchenspezifische Risiken bestehen vor allem durch den Bevölkerungsrückgang (demographische Entwicklung) und der sich daraus entwickelnde Leerstand in den Wohnungen. In unserer Gesellschaft spiegelt sich dies ebenfalls wider. In der Altersstruktur unserer Mieter überwiegt der Anteil der älteren Bevölkerung. Die jungen Leute verlassen oftmals den ländlichen Raum für besser bezahlte Arbeitsplätze und eine bessere Infrastruktur in den Städten.

Mieterhöhungen sind nur in geringem Umfang realisierbar.

Des Weiteren besteht wegen der hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine erhebliche finanzielle Belastung durch hohe Zinsaufwendungen. Den Risiken wird mit einer straffen kurzfristigen Liquiditätsplanung und einer langfristigen Unternehmensplanung sowie einem regelmäßigen Controlling im Unternehmen begegnet.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sind derzeit noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu verzeichnen. Dennoch kann es im weiteren Verlauf der Pandemie, z.B. durch Zahlungsausfälle der Mieter, zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit kommen. Gegenwärtig gehen wir jedoch von keinen signifikanten Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit für die Gesellschaft aus.

#### **Chancenbericht**

In der Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum ist auch eine Chance für unser Unternehmen zu sehen.

Auf lange Sicht bietet es sich an, dem alters- und pflegebedingten Mieterschwund mit der Schaffung von alters- und behindertengerechterem Wohnraum zu begegnen und Kooperationen mit Leistungserbringern der ambulanten und stationären Kranken-, Alten- und Behindertenpflege zu finden.

Ständige Präsenz unserer Mitarbeiter vor Ort, zeitnahe Beseitigung von Mängeln, Störungen und Erledigung von Reparaturen sowie zusätzliche Dienstleistungen stellen weitere positive Faktoren für die Vermietung dar. Die Sicherheit der Mieter, von einem kommunalen Unternehmen mit Wohnraum versorgt zu werden, spielt eine große Rolle für den langfristigen Erfolg unserer Gesellschaft.

Im Ergebnis der Umsetzung des Sanierungskonzeptes kann das Unternehmen langfristig weiterbestehen. Dadurch können dringend notwendige Reparaturen und Instandsetzungen entsprechend einer konkreten Bauplanung durchgeführt werden, da auch Mittel aus den Zinseinsparungen dafür zur Verfügung stehen.

Coswig, den 31. August 2020

Claudia Leier  
Geschäftsführerin

## Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.122,52	6.235,52
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.952.210,17	13.547.217,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.590,41	52.479,02
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.826,66	22.146,66
4. Anlagen im Bau	707.870,80	146.651,47
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	10.314,15
	13.723.498,04	13.778.808,52
	<b>13.725.620,56</b>	<b>13.785.044,04</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	820.000,00	793.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	22.225,78	40.336,83
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	287,10
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	170,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.995,62	19.473,46
	35.221,40	60.268,17
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.499.442,28	1.956.829,76
	<b>2.354.663,68</b>	<b>2.810.097,93</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.336,74</b>	<b>7.759,71</b>
	<b>16.088.620,98</b>	<b>16.602.901,68</b>
Treuhänderisch verwaltetes Vermögen und Kautionen	180.792,96	182.812,24

	<b>Passiva</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.118.839,57	9.118.839,57
II. Kapitalrücklage	4.400.000,00	4.400.000,00
III. Verlustvortrag (-)	-7.359.185,98	-7.565.704,42
IV. Jahresüberschuss	71.628,16	206.518,44
	<b>6.231.281,75</b>	<b>6.159.653,59</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>22.000,00</b>	<b>24.250,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.675.010,47	9.409.428,75
2. Erhaltene Anzahlungen	892.007,79	884.075,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.292,42	21.342,98
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.609,77	66.184,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 3.385,80; Vorjahr € 3.095,33)	182.974,23	3.226,04
	<b>9.802.894,68</b>	<b>10.384.257,54</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>32.444,55</b>	<b>34.740,55</b>
	<b>16.088.620,98</b>	<b>16.602.901,68</b>

Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwaltung und Kautionen	180.792,96	182.812,24
---	------------	------------

Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.527.719,58	2.565.895,74
b) aus Betreuungstätigkeit	4.946,77	6.602,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.239,22	3.734,92
	<b>2.536.905,57</b>	<b>2.576.233,60</b>
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	27.000,00	-5.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	50.536,38	128.385,72
	<b>2.614.441,95</b>	<b>2.699.619,32</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon Grundsteuer € 50.426,14; Vorjahr € 51.548,47)	1.290.818,24	1.267.317,44
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	215.408,53	187.445,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 432,00; Vorjahr € 432,00)	49.133,25	41.577,16
	<b>264.541,78</b>	<b>229.022,60</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	578.519,37	577.459,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	143.298,18	134.833,05
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.596,25	1.902,37
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	268.897,32	286.139,32
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>71.963,31</b>	<b>206.749,73</b>
11. Sonstige Steuern	335,15	231,29
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>71.628,16</b>	<b>206.518,44</b>

## **C. Erläuterungen zum Jahresabschluss**

### **a) Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

### **b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Für zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen zwischen 25 % und 100 % des Nennwertes vorgenommen. Alle Forderungen aus Vermietung von nicht mehr aktiven Verträgen vor 2019 werden zu 100 % einzelwertberichtigt.

Darüber hinaus wird das allgemeine Ausfallrisiko mit der Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt – wie zum Vorjahresbilanzstichtag – bis zu einem Jahr.

### **c) Flüssige Mittel**

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 933 T€ ausgewiesen, welche als Sicherheit für Kredite verpfändet sind und daher der Gesellschaft nicht frei zur Verfügung stehen.

### **d) Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 14 T€ die Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Steuererklärung, mit 3 T€ Rechtsanwaltskosten für Räumungsklagen, mit 3 T€ Kosten für die Betriebskostenabrechnung, mit 2 T€ Personalarückstellungen sowie die Kosten für die Archivierung.

**e) Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten**

Bilanzposten (Vorjahr in Klammer)	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.675 (9.409)	756 (734)	7.919 (8.675)	617 (697)
Erhaltene Anzahlungen	892 (884)	892 (884)	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17 (21)	17 (21)	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36 (66)	36 (66)	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	183 (4)	183 (4)	-	-
	<b>9.803</b> <b>(10.384)</b>	<b>1.884</b> <b>(1.709)</b>	<b>7.919</b> <b>(8.675)</b>	<b>617</b> <b>(697)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden (4.288 T€), Bürgschaften der Gesellschafter (4.387 T€) und die Verpfändung von Guthaben bei Kreditinstituten (933 T€) besichert.

**f) latente Steuern**

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern (insgesamt 84 T€). Sie resultieren aus voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren nutzbaren körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen.

**g) Gewinn- und Verlustrechnung**

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen resultieren 4 T€ als Versicherungszahlungen, 20 T€ aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen und Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen, 7 T€ Zuschüsse von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt aus dem Förderprogramm „Wohnraum herrichten“, und 3 T€ periodenfremde Erträge sowie 6 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 38 T€ für Abschreibungen auf bislang einzelwertberichtigte Forderungen sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen, 15 T€ Verluste aus Verkäufen von Anlagevermögen sowie 10 T€ Honorare gemäß § 285 Nr. 17 HGB (ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen) erfasst.