

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Coswig(Anhalt)

1. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig(Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2009

Wohnungsbau GmbH Coswig

Gezeichnetes Kapital in EUR	9.118.839,57
Anteil der Stadt an den Beteiligungen InEUR	9.118.839,57
in %	100
Bilanzsumme in EUR	21.687.458,02
Eigenkapital in EUR	1.210789,09
Eigenkapitalquote in %	5,58
Rücklagen in EUR	
Fremdkapital in EUR	17.356.491,38
Verbindlichkeiten in EUR	20.452.822,25
Umsatzerlöse in EUR	3.080.281,74
Personalaufwand in EUR	202.138,02
Jahresergebnis in EUR (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	- 6.459.751,53
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	6

2. Beteiligungsberichte

Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig(Anhalt)

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|------------|--------------|----------|-------------|------------------|--|-----------|--|------------|------------|--|----------|-------------|--|------------------|
| 1. Sitz der Gesellschaft | 06869 Coswig(Anhalt)
Schulstraße 1
Telefon : 034903 406-0
Geschäftsführerin : Marion Rathay | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Gründung der Gesellschaft | 08.07.1991 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Wirtschaftsjahr | Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Gegenstand des Unternehmens | <p>Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen</p> <p>Unterstützung der kommunalen Siedlungs-Politik und Maßnahmen der Infrastruktur</p> <p>Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2009 | 9.118.839,57 EUR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2009 | Stadt Coswig(Anhalt) | 100 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Besetzung der Organe : | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschäftsführerin | Frau Rathay | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aufsichtsrat | <table border="0"> <tr> <td>Herr Quack</td> <td>Vorsitzender</td> <td>Stadtrat</td> </tr> <tr> <td>Frau Berlin</td> <td>Stellvertreterin</td> <td>Bürgermeisterin der Stadt Coswig(Anhalt)</td> </tr> <tr> <td>Frau Gorn</td> <td></td> <td>Stadträtin</td> </tr> <tr> <td>Herr Nocke</td> <td></td> <td>Stadtrat</td> </tr> <tr> <td>Herr Butzke</td> <td></td> <td>Bankangestellter</td> </tr> </table> | | Herr Quack | Vorsitzender | Stadtrat | Frau Berlin | Stellvertreterin | Bürgermeisterin der Stadt Coswig(Anhalt) | Frau Gorn | | Stadträtin | Herr Nocke | | Stadtrat | Herr Butzke | | Bankangestellter |
| Herr Quack | Vorsitzender | Stadtrat | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frau Berlin | Stellvertreterin | Bürgermeisterin der Stadt Coswig(Anhalt) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frau Gorn | | Stadträtin | | | | | | | | | | | | | | | |
| Herr Nocke | | Stadtrat | | | | | | | | | | | | | | | |
| Herr Butzke | | Bankangestellter | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesellschafterversammlung | Frau Berlin
Herr Quack | Bürgermeisterin der Stadt Coswig(Anhalt)
Stadtrat | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Vergütung des Aufsichtsrates | 450,00 EUR | | | | | | | | | | | | | | | | |

9. Beteiligungen des Unternehmens

keine

10. Wesentliche Finanzbeziehungen/Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen

Durch die Eingemeindung der Gemeinden Cobbelsdorf und Düben ist die Stadt Coswig alleiniger Gesellschafter. Weitere Veränderungen des Stammkapitals erfolgten im Geschäftsjahr 2009 nicht.

. die Stadt Coswig(Anhalt) bei 100 %

Übernahme von Bürgschaften durch die Gesellschafter für die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig(Anhalt)

- Stadt Coswig(Anhalt: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der
Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2009 : 6.200.328,25 EUR)
- Gemeinde Cobbelsdorf : modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der
Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2009 : 691.936,51 EUR)
- Gemeinde Düben : modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der
Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2009 : 137.597,75 EUR)

11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr **2009** waren durchschnittlich **6** Arbeitskräfte beschäftigt.

12. Grundzüge des Geschäftsverlaufs und Lage des Unternehmens

Der Bericht bezieht sich auf den Geschäftsverlauf 2009 in den einzelnen Bereichen und auf das wirtschaftliche Umfeld.

In der Anlage 1 wird ein Mehrjahresvergleich von Kennzahlen der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig dargestellt.

a) Wohnungsvergabe

Es wurden insgesamt 72 Mietverträge abgeschlossen, wobei 99 Wohnungskündigungen zu verzeichnen waren.

Die Wohnungskündigungen und daraus resultierend der Neuabschluss von Mietverträgen ist ein umfangreiches Betätigungsfeld der Grundstücksverwalter.

b) Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig bewirtschaftete am 31.12.2009 einen Bestand von 871 Mieteinheiten, davon 841 Wohnungen (Vorjahr : 839 Wohnungen).

Die Erhöhung des Bestandes, ist auf die Rückabwicklung des Verkaufs Schloßstr. 10 in Coswig (Anhalt) zurückzuführen

Neben den Gewerbe, und Wohnungseinheiten verwaltet die Gesellschaft noch 22 Garagen, 338 Stellplätze und 46 Pachtflächen.

Am Bilanzstichtag standen 185 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einem Leerstand von 22,3 % (Vorjahr 18,2 %).

Daraus ergeben sich Erlösschmälerungen wg. Leerstand von 392,1 TEUR (Vorjahr 340,5 TEUR).

Die fehlenden Arbeitsplätze und die allgemeine demografische Entwicklung werden auch in Zukunft auf die Entwicklung des Leerstandes Einfluss nehmen.

Durch umfangreiche Maßnahmen versucht die Gesellschaft den Leerstand auf ein Mindestmaß zu halten. Durch Werbemaßnahmen und attraktive Angebote wird alles unternommen, um den Leerstand einzudämmen.

Der Abriss laut Sanierungskonzept der Wohnungsbaugesellschaft und des Stadtentwicklungskonzeptes wird fortgesetzt. Die Bereitstellung der Fördermittel lässt jedoch zu wünschen übrig. So wurden auch trotz beantragter Maßnahmen keine Mittel im Jahr 2009 zur Verfügung gestellt.

Nur der Abriss und Umsetzung von Mietern aus den teilweise noch belegten Wohnungen kann zur Reduzierung des Leerstandes und ebenfalls zur Senkung der Kosten für den Leerstand führen.

Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte belasten den Leerstand mit 3,2 %. (Vorjahr: 3,2 %)

c) Wohnungsmiet- und Gewerberückstände

Die Forderungen aus Vermietung – bereinigt um die Wertberichtigung – betragen per 31.12.2009 41,4 TEUR (Vorjahr 45,1 TEUR).

Die Hauptursachen sind:

- die hohe Anzahl an Arbeitslosen
- der relativ geringe Verdienst
- unregelmäßige Lohnzahlungen der Arbeitgeber
- Überschätzung der finanziellen Situation durch den Mieter
- Betriebskostennachzahlungen auf Grund gestiegener Nebenkosten
- Keine Übernahme der Betriebskostennachzahlungen durch das Amt bei ALG II – Empfängern
- Landkreis Wittenberg – keine generelle Abtretung der Miete an das Wohnungsunternehmen bei ALG II Empfängern
- keine Meldepflicht in Sachsen-Anhalt - ausgezogene Mieter mit Mietrückständen sind nicht auffindbar.

Rückstände ohne Wertberichtigungen(Angaben in EUR) :

Jahr	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Pacht	Gesamt
2004	173.786,19	17.768,29	167,60	495,63	18,56	192.236,27
2005	171.850,40	40.949,67	5,93	544,20	30,84	213.381,04
2006	174.697,26	42.355,35	-	537,60	22,56	217.612,77
2007	189.356,07	43.181,22	15,01	486,61	40,21	233.079,12
2008	203.379,56	38.005,80	-	589,72	87,97	242.063,05
2009	213.821,55	35.611,33	-	604,49	108,02	250.145,39

Anzahl der Mietschuldner nach Schuldenhöhe

Schuldenhöhe	2004	2005	2006	2007	2008	2009
< 200 EUR	62	72	79	92	100	103
201 EUR - 400 EUR	54	41	49	53	58	65
401 EUR - 750 EUR	50	44	51	65	77	72
751 EUR - 1150 EUR	28	32	32	31	31	31
1151 EUR – 1500 EUR	18	18	14	18	19	21
> 1500 EUR	33	33	33	33	35	39
Gesamtschuldner	245	240	258	292	320	331

d) Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2009 konnte die Schloßstr. 47 verkauft werden. Die Verpflichtungen aus den Ratenzahlungen früherer Verkäufe wurden im wesentlichen eingehalten. Der Verkauf der Schloßstr. 10 wurde wegen Nichteinhaltung der Ratenzahlung im Jahr 2009 rück abgewickelt. Der Verkauf unrentabler Objekte ist auch im Jahr 2009 fortzuführen.

e) Ertragslage

Für das Jahr 2009 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von **EUR 6.459.751,53**

Im Vergleich zu 2008 haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Der Jahresfehlbetrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr bedingt durch die außerplanmäßige Abschreibung erheblich. Setzt man jedoch vom Ergebnis 2009 die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 6.082,6 T€ ab, so hat sich das tatsächliche Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 73 T€ verbessert.
- Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um 114 T€ erhöht. Dies resultiert jedoch durch das Abrechnungsergebnis aus Betriebskosten.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 53,3 T€, da Konditionsanpassungen zu niedrigeren variablen Zinssätzen führten.
- Eine Senkung der Kosten für die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich durch geringere umlagefähige Betriebskosten für die Mieter.

f) Vermögens- und Finanzlage

**Darstellung der Bilanz zum 31.12.2009 nach finanziellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten:
(Darstellung in TEUR)**

Aktiva

Langfristig gebundenes Vermögen	
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	19.589
Langfristige Forderungen	105
Kurzfristig gebundenes Vermögen	
Unfertige Leistungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	995
Übrige Vorräte	2
Kurzfristige Forderungen	121
Flüssige Mittel	875
Summe	21.687

Passiva

Langfristig verfügbare Mittel	
Eigenkapital	1.211
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	19.295
Kurzfristige Schuldposten	
Erhaltene Anzahlungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	1.021
Bankverbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	136
Rückstellungen	24
Summe	21.687

Zum 31.12.2009 stehen langfristig gebundenen Vermögenswerten von 19.694 TEUR langfristig verfügbare Mittel von 20.506 TEUR gegenüber.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Dem Grundsatz, dass langfristig gebundenes Vermögen durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel finanziert werden soll, wurde somit entsprochen.

g) ausgewählte Kennziffern**- Eigenkapitalquote**

Je höher die Eigenkapitalquote, desto unabhängiger und krisenfester ist ein Unternehmen. Der Schwellenwert liegt hier bei größer 20 %. Der Durchschnitt gleichgroßer Unternehmen liegt bei 27 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:

2005	=	26,80 %
2006	=	26,98 %
2007	=	25,62 %
2008	=	24,81 %
2009	=	5,58 %

Diese niedrige Eigenkapitalquote zeigt die Existenzgefährdung der Wohnungsbaugesellschaft Coswig.

- Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete

Der Anteil des Zinsaufwandes zur Nettokaltmiete sollte unter 40 % liegen. Der Durchschnitt bei gleich großen Unternehmen liegt bei 38,40 %

Wohnungsbaugesellschaft Coswig

2005 = 50,71 %
 2006 = 51,88 %
 2007 = 52,47 %
 2008 = 53,14 %
2009 = 52,00 %

Prolongationen erfolgten zu variablen Zinssätzen, dadurch kam es zu einer geringfügigen Verbesserung der Quote.

- Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete sollte unter 50 % liegen. Diese Kennzahl zeigt das Verhältnis der Fremdkapitalkosten zu den reinen Mieterlösen. Muss mehr als die Hälfte nur für Zinsen und Tilgung verwendet werden, ist eine kritische Grenze erreicht, da nur noch im begrenzten Umfang Investitionen, einschließlich Instandhaltung, getätigt werden.
 Der Durchschnitt gleicher Unternehmen liegt bei 57 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig

2005 = 72,73 %
 2006 = 77,24 %
 2007 = 75,25 %
 2008 = 77,13 %
2009 = 79,80 %

Eine ständig steigende Quote führt immer mehr zu Einschränkungen in der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

- Instandhaltungsaufwendungen je m Wohn- und Nutzfläche

Hier wird der Aufwand der Instandhaltung dargestellt. Ein Aufwand unter 10,00 EUR/ m² Wohnfläche muss als zu gering eingeschätzt werden.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig

2005 = 3,17 EUR/m²
 2006 = 3,12 EUR/m²
 2007 = 3,62 EUR/m²
 2008 = 3,59 EUR/m²
2009 = 3,33 EUR/m²

Langfristig ist unbedingt eine Erhöhung dieser Kennziffer zu erreichen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn sich die Vermietungssituation verbessert, sich der Kapitaldienst durch Zinserstattung wegen Abriss vermindert, Kreditumschuldungen zu günstigeren Konditionen erfolgen oder sonstige Möglichkeiten zur Senkung des Verhältnisses zwischen Nettokaltmiete und Kapitaldienst sich ergeben, sowie alle Möglichkeiten für zusätzliche Einnahmen ausgeschöpft werden.

Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes muss erfolgreich abgeschlossen werden.

- Investitionen je m Wohn- und Nutzfläche

Diese Kennziffer zeigt die Investitionstätigkeit des Unternehmens. Die Wohnungsbaugesellschaft Coswig ist auf Grund der hohen Verschuldung zu Zeit zu keinen Investitionen fähig. Der Durchschnitt gleich großer Unternehmen liegt bei 5,24 EUR/m² und der Schwellenwert bei 7,00 EUR/m².

Wohnungsbaugesellschaft Coswig

2005 = 0,00 EUR/m²
 2006 = 0,00 EUR/m²
 2007 = 0,00 EUR/m²
 2008 = 0,00 EUR/m²
2009 = 0,00 EUR/m²

Eine positive Änderung kann sich nur durch die unter dem Voranstrich benannten Möglichkeiten ergeben.

13. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Rückläufige Erlöse aus der Vermietung aufgrund des prognostizierten Anstieges des Leerstandes sowie fehlende Nettoerlöse aufgrund des Verkaufes von Objekten sowie ansteigender Kapitaldienste aufgrund anstehender Prolongationen von Darlehen mit einem höheren Zinsniveau werden zu einer Verschlechterung des liquiditätswirksamen Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung führen.

Ohne die Umsetzung des Sanierungskonzeptes und die damit verbundene Mitarbeit der Banken und des Gesellschafters ist das Fortbestehen der Gesellschaft unter den jetzigen Umständen langfristig nicht mehr gewährleistet.

Die sich ständig verändernde Situation in der Wohnungswirtschaft trägt dazu bei, bestimmte Aspekte immer wieder neu zu überdenken. Hierzu einige Anmerkungen:

- Die Mietanpassung wird sich künftig größer an dem Markt orientieren, vor allem bei Neuvermietung.
- Für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sind teilsanierte bzw. unsanierte Wohnungen vorzuhalten. In besonderen Fällen werden auch Wohnungen für 1,00 Euro/m² (plus Nebenkosten) angeboten.

- Verkauf von Grundstücken - Durch intensive Bemühungen wie:
 - Internetpräsentationen
 - Werbung im örtlichen Videotext und in der Presse
 ist der Verkauf bestimmter Objekte voranzutreiben. Der Verkauf gestaltet sich allerdings immer schwieriger, da die Qualität der noch zu verkaufenden Grundstücke schlechter wird und der Immobilienmarkt sich in einem Tief befindet.
- Mittelfristig ist mit keiner wesentlichen Verbesserung der Vermietungssituation zu rechnen.
- Der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen wächst. Die Wohnungsbaugesellschaft Coswig ist die Institution der Stadt Coswig, die für alle Bevölkerungsschichten Wohnungen zur Verfügung stellen sollte.
- Die Aufnahme weiterer Kredite ist nicht vorgesehen, da der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete bereits über dem Durchschnitt liegt und nur mit Abbau des Kapitaldienstes die Liquidität des Unternehmens gestärkt werden kann.
- Die Anpassung von bestimmten Wohnungen und Gebäuden sowie des Wohnumfeldes muss entsprechend den Bedürfnissen älterer Mieter vorgenommen werden. Ohne Maßnahmen, speziell für ältere Bürger, wie betreutes Wohnen, Wohnungen ohne Schwellen, Einbau von Fahrstühlen, Betreuung durch soziale Dienste oder Mehrgenerationenhaus wird sich der Leerstand künftig in unseren Wohnungen noch erhöhen.
- Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig muss sich der geänderten Marktsituation schnellstens anpassen, um im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt bestehen zu können.
- Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig sollte vor anderen Vermietern die Marktlücken erkennen und umsetzen.
- Die Abrissmaßnahmen entsprechend Sanierungskonzept sind zu überarbeiten und fortzuführen, um den Leerstand an Wohnungen auf einen niedrigen Stand zu halten.

Unter Berücksichtigung der Umsetzung von im Sanierungskonzept festgelegten Maßnahmen der Gesellschaft, der Gläubiger und der Gesellschafter kann ein dauerhafter positiver liquiditätswirksamer Saldo aus der Hausbewirtschaftung erzielt werden.

Alle notwendigen Maßnahmen, die das Fortbestehen der Gesellschaft gewährleisten und die Verbesserung der Vermietungssituation verbessern können, sind nur durch die Umsetzung des Sanierungskonzeptes möglich.

Risiken der künftigen Entwicklung

Das Hauptproblem der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig besteht in dem hohen Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete. Dadurch ergibt sich im Bereich der Hausbewirtschaftung ein negativer Saldo. Langfristig, unter den gleichen Bedingungen, ist die Existenzgefährdung der Gesellschaft vorausschaubar.

Das erstellte Wertgutachten von Dornbach & Partner vom 23.7.2010 weist einen negativen Unternehmenswert von 4,9 Millionen Euro aus. Nachhaltig bei Nichtumsetzung des Sanierungskonzeptes, ist eine Überschuldung und somit die Insolvenz nicht mehr abzuwenden.

Der Wohnungsleerstand und das relativ **hohe Durchschnittsalter** unserer Mieter (ca. 45 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre) sind zwei weitere Risiken unserer Gesellschaft.

Die Einnahmen aus Mieten, Pachten usw. orientieren sich am Markt, d.h. durch Arbeitslosigkeit und geringen Verdienst ist eine Mieterhöhung nur in Einzelmaßnahmen durchsetzbar.

Preiswerte und kleine Wohnungen für ALG II-Empfänger können kaum mehr zur Verfügung gestellt werden und nur durch Einsatz von Mitteln, welche zurzeit nicht vorhanden sind, ist eine Umgestaltung der großen Wohnungen möglich.

Die Preisgestaltung bei den Nebenkosten ist durch uns nicht beeinflussbar und führt ebenfalls zu Zahlungsproblemen bei den Mietern, da diese Kosten nicht durch die ARGE übernommen werden.

Die Zinsentwicklung nach Ablauf der Zinsfestschreibung ist nicht vorausschaubar.

Es stehen zu geringe Mittel für Instandsetzung und Instandhaltung zur Verfügung. Die Liquidität des Unternehmens kann nur noch durch den gezielten sparsamsten Einsatz der vorhandenen Mittel bei Instandhaltung und Instandsetzung gesteuert werden.

Der Anstieg der Mietrückstände ist kaum beeinflussbar, da das Nettoeinkommen der Mieter sich ständig verändern kann (z. B. durch Arbeitslosigkeit) und die Betriebskostennachzahlungen der ALG II-Empfänger nicht in jedem Fall vom Amt übernommen werden.

Der Verkauf leer stehender und unrentabler Wohngrundstücke sollte forciert werden, um hier einerseits die Kosten für den Leerstand zu reduzieren und gleichzeitig zusätzliche Einnahmen zu erwirtschaften. Jedoch ist hier ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, da nur noch stark sanierungsbedürftige Häuser und oftmals im städtischen Denkmalbereich zur Verfügung stehen.

14. Bilanz 2009 und Gewinn- und Verlustrechnung 2009 der Wohnungsbau-gesellschaft mbH Coswig

Die Bilanz 2009 ist in der **Anlage 2** dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 ist in der **Anlage 3** dargestellt.

15. Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-gesellschaft mbH Coswig

(In der Anlage 4 sind Erläuterungen zu den einzelnen Kennzahlen)

Kennzahlen in %	2009	2008	2007	2006
- Vermögenslage				
Anlagenintensität	90,32	92,10	92,27	92,67
Umlaufintensität	9,67	7,90	7,73	7,24
- Finanzlage				
Eigenkapitalquote	5,58	24,81	25,62	26,98
Fremdkapitalquote	88,97	71,29	70,93	69,51
Anlagendeckung I	6,18	26,94	27,77	29,12
Anlagendeckung II	104,68	104,35	104,65	104,13
- Ertragslage				
Umsatzrentabilität	-209,71	-15,16	-38,93	- 6,07
Eigenkapitalrentabilität	-533,52	- 6,32	-15,66	- 2,23
Gesamtrentabilität	-24,91	2,31	-0,27	3,02
Kostendeckung	32,21	81,33	86,58	88,29
Cashflow	470	330	456	586

Darstellung finanzwirtschaftlicher Vorgänge anhand der Cashflow-Rechnung:

Begriff Cashflow: Der Cashflow ist eine wirtschaftliche Messgröße, mit deren Hilfe man die Zahlungskraft eines Unternehmens beurteilen kann. Der Cashflow gibt an, ob ein Unternehmen aus seinem operativen Kerngeschäft genügend Finanzmittel erwirtschaftet, um Schulden zu tilgen, Gewinne an die Anteilseigner auszuschütten und Investitionen zu tätigen. Er ist darüber hinaus auch eine wesentliche Kennzahl zur Einschätzung, ob unmittelbar Insolvenzgefahr besteht.

Die planmäßige Tilgung von 565,1 T€ konnte nicht aus dem Cashflow der lfd. Geschäftstätigkeit finanziert werden.

2009 TEUR

Jahresverlust	- 6.459,8
Abschreibungen auf Gegenstände d. Anlagevermögens	765,6
Außerplanmäßige Abschreibungen	6.082,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	4,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	11,4
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,4
Veränderungen im Umlaufvermögen	103,5
Kurzfristige Passiva	- 37,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	470,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	- 565,1
Aufnahme von Bankkrediten (Umschuldungen)	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 565,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1,1
Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 95,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	527,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparer)	431,9

Der Finanzmittelfonds insgesamt – bestehend aus den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben – verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 95,7 TEUR auf 874 TEUR.

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte den Mittelbedarf aus der Finanzierungs- und der Investitionstätigkeit nicht decken.

Mehrjahresvergleich

	2009	2008	2007	2006	2005
Allgemeine Daten					
Bilanzsumme (T€)	21.687	28.703	29.554	30.988	31.888
Umsatzerlöse (T€)	3.080	2.966	3.046	3.076	3.142
Miet-, Pacht- und Gewerbeerlöse (T€)	2.426	2.432	2.455	2.528	2.586
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.376	2.383	2.406	2.478	2.536
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	392	340	332	346	322
Nettoerlös nach Erlösschmälerungen	2.034	2.092	2.123	2.182	2.264
Mitarbeiterzahl laut Anhang	6	6	6	6	8
Eigenkapital					
Absolut (T€) - laut Vermögenslage -	1.211	7.122	7.572	8.372	8.544
Im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	5,6	24,8	25,6	27,0	27,0
Jahresergebnis (T€)	-6.460	-450	-366	-173	-231
Anzahl der Wohnungen (WE)	841	839	846	872	907
Davon Restitution (WE)	0	0	0	0	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	30	28	28	28	27
Wohnfläche (m ²)	48.399	48.244	48.723	50.226	52.233
Gewerbefläche (m ²)	2.021	1.895	1.864	1.934	1.958
	50.420	50.139	50.587	52.160	54.191
Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)	185	149	129	144	145
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)	158	123	103	110	110
Fremdverwaltete Wohnungen (WE)	0	0	0	0	0
Fremdverwaltete Gewerbeeinheiten (GE)	0	0	0	0	0
Umsatz					
Durchschnittliche Sollmiete (€/m ² /Monat)	3,94	4,00	3,94	3,88	3,83
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	16,5	14,3	13,5	13,7	12,5
Aufwandstruktur					
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	117	104	93	102	95
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	995	1.010	832	833	843
Instandhaltungsaufwand (T€)	169	180	183	162	172
Inst.haltung €/m²	3,35	3,59	3,62	3,11	3,17
Personalaufwand (T€)	202	210	210	213	311
Gebäudeabschreibungen (T€)		789	800	805	808
Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)	1.058	1.111	1.099	1.120	1.146

B i l a n z der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig zum 31. Dezember 2009			
A k t i v a			31.12.2009
			€
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Lizenzen		367,11
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke mit Wohnbauten		19.472.470,67
2.	Wohnbauten a. fr. Grund u. Boden		0,00
3.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		110.234,44
4.	Techn. Anlagen u. Maschinen		0,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.903,43
6.	Anlagen im Bau		0,00
			<u>19.588.608,54</u>
			19.588.975,65
B.	Umlaufvermögen		
I.	Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen		995.000,00
2.	Andere Vorräte		2.296,90
			<u>997.296,90</u>
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung		41.375,09
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen		105.761,84
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0,00
4.	Forderungen aus anderen Lieferg. u. L.		0,00
5.	Sonstige Vermögensgegenstände		79.219,24
			<u>226.356,17</u>
III.	Flüssige Mittel		
1.	Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		431.901,82
2.	Bausparguthaben		441.984,52
			<u>873.886,34</u>
			2.097.539,41
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		942,96
			21.687.458,02
Treuhänderisch verwaltet			94.505,08

P a s s i v a		31.12.2009
		€
A.	Eigenkapital	
I.	Gezeichnetes Kapital	9.118.839,57
II.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	548.165,16
II.	Verlustvortrag	1.996.464,11
III.	Jahresfehlbetrag	6.459.751,53
		1.210.789,09
B.	Rückstellungen	
1.	Steuerrückstellungen	0,00
2.	Sonstige Rückstellungen	23.846,68
		23.846,68
C.	Verbindlichkeiten	
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.356.491,38
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.938.103,39
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.199,81
4.	Erhaltene Anzahlungen	1.021.475,50
5.	Verbindlichkeiten aus L. + L.	80.040,79
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	14.511,38
		20.452.822,25
		21.687.458,02

Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwalt.

94.505,08

Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 - 31.12.2009		
		31.12.2009 €
1.	Umsatzerlöse	
	a) aus der Hausbewirtschaftung	3.063.942,90
	b) aus Betreuungstätigkeit	0,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.338,84
		3.080.281,74
2.	Bestandsveränderungen	-15.000,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge	13.817,59
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.292.607,84
		1.292.607,84
5.	Personalaufwand	
	a) Löhne und Gehälter	164.029,39
	b) Soziale Abgaben	38.108,63
		202.138,02
6.	Abschreibungen	
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	765.642,07
	außerplanmäßige Abschreibung	6.082.594,00
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	161.523,38
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.130,14
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.058.214,54
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.459.490,38
11.	außerordentliche Aufwendungen	0,00
12.	außerordentliches Ergebnis	0,00
13.	Sonstige Steuern	261,15
14.	Jahresfehlbetrag	-6.459.751,53