

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Coswig(Anhalt)

2. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2011

Wohnungsbau GmbH Coswig

Gezeichnetes Kapital in EUR	9.118.839,57
Anteil der Stadt an den Beteiligungen In EUR in %	9.118.839,57 100
Bilanzsumme in EUR	20.148.105,89
Eigenkapital in EUR	993.153,00
Eigenkapitalquote in %	4,93
Rücklagen in EUR	0,00
Fremdkapital in EUR	16.099.065,71
Verbindlichkeiten in EUR	19.094.017,81
Umsatzerlöse in EUR	2.939.283,92
Personalaufwand in EUR	218.747,95
Jahresergebnis in EUR (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	- 55.020,13
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	6

3. Beteiligungsbericht

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	Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen Unterstützung der kommunalen Siedlungs- Politik und Maßnahmen der Infrastruktur Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen																				
5. Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2011	9.118.839,57 EUR																				
6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2011	Stadt Coswig (Anhalt)	100 %																			
7. Besetzung der Organe:																					
Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.																					
Geschäftsführerin	Frau Rathay																				
Aufsichtsrat	<table><tr><td>Herr Quack</td><td>Vorsitzender</td><td>Stadtrat (bis 22.08.2011)</td></tr><tr><td>Herr Tylsch</td><td>Vorsitzender</td><td>Stadtrat (ab 11.10.2011)</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 (bis 22.08.2011)	Herr Tylsch	Vorsitzender	Stadtrat (ab 11.10.2011)	Frau Berlin	Stellvertreterin	Bürgermeisterin der Stadt Coswig (Anhalt)	Frau Gorn		Stadträtin	Herr Nocke		Stadtrat	Herr Butzke		Bankangestellter
Herr Quack	Vorsitzender	Stadtrat (bis 22.08.2011)																			
Herr Tylsch	Vorsitzender	Stadtrat (ab 11.10.2011)																			
Frau Berlin	Stellvertreterin	Bürgermeisterin der Stadt Coswig (Anhalt)																			
Frau Gorn		Stadträtin																			
Herr Nocke		Stadtrat																			
Herr Butzke		Bankangestellter																			
Gesellschafterversammlung	Frau Berlin Herr Quack Herr Tylsch	Bürgermeisterin der Stadt Coswig (Anhalt) Stadtrat (bis 22.08.2011) Stadtrat (ab 11.10.2011)																			

8. Vergütung des Aufsichtsrates 475,00 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 2011 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 31.12.2011: 5.909.990,48 EUR)
- Gemeinde Cobbelsdorf: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2011: 666.559,05 EUR)
- Gemeinde Düben: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2011: 132.551,12 EUR)

11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 6 Arbeitskräfte beschäftigt.

12. Grundzüge des Geschäftsverlaufs und Lage des Unternehmens

Der Bericht bezieht sich auf den Geschäftsverlauf 2011 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 65 Mietverträge abgeschlossen, wobei 86 Wohnungskündigungen zu verzeichnen waren. Altersstruktur, Arbeitsplatzwechsel oder Arbeitslosigkeit sind die Ursachen für zunehmenden Wohnungswechsel.

b) Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig bewirtschaftete im Jahr 2011 einen Bestand von 801 Miet -und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 859). Die Bestands Veränderung resultiert aus dem Abriss von 58 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Neben den Gewerbe- und Wohnungseinheiten verwaltet unsere Gesellschaft noch 381 Stellplätze, Garagen und Pachtflächen (Vorjahr: 406). Die Bestands Veränderung resultiert aus dem Abriss.

Am Bilanzstichtag standen 166 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einem Leerstand von insgesamt 21,7 % (Vorjahr: 23,5 %). Darunter befinden sich 40 Wohnungen, welche wegen vorgesehenem Verkauf bewusst leer stehen und nicht wieder vermietet werden.

Die Verluste wegen Leerstand von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten betrugen im Geschäftsjahr 386,4 T€ (Vorjahr: 411,9 T€). Der Rückgang resultiert hauptsächlich durch den Abriss Beethovenring 34,35.

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

Durch umfangreiche Maßnahmen versuchen wir, den Leerstand so gering wie möglich zu halten. Werbemaßnahmen und attraktive Angebote sollen den Leerstand eindämmen.

Der Abriss laut vorläufigem Sanierungskonzept der Wohnungsbaugesellschaft und Stadtentwicklungskonzept wird fortgesetzt. Durch Bereitstellung der Fördermittel kann der Abriss von weiteren 24 Wohnungen in 2012 vollzogen werden.

Nur der Abriss und die Umsetzung von Mietern können zur Reduzierung des Leerstandes und ebenfalls zur Senkung der Leerstandskosten führen.

c) Wohnungsmiet- und Gewerberückstände

Die Forderungen aus Vermietung – bereinigt um die Wertberichtigung – betragen per 31.12.2011 15,7 TEUR (Vorjahr 44,1 TEUR). Die Einzelwertberichtigungen für nicht mehr aktive Verträge erhöhten sich um 30,7 T€.

Die Hauptursachen für steigende Forderungen und die zunehmende Notwendigkeit von Wertberichtigungen aufgrund wahrscheinlicher Forderungsausfälle 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

Forderungen aus Vermietung am Stichtag (vor Wertberichtigung) in EURO

Jahr	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Pacht	Gesamt
2007	284.305,75 €	43.181,22 €	15,01 €	486,61 €	40,21 €	328.028,80 €
2008	298.329,24 €	38.005,80 €	- €	589,72 €	87,97 €	337.012,73 €
2009	308.771,23 €	35.611,33 €	- €	604,49 €	108,02 €	345.095,07 €
2010	318.935,37 €	35.827,11 €	175,00 €	667,50 €	19,81 €	355.624,79 €
2011	319.516,34 €	35.542,59 €	235,00 €	634,16 €	116,14 €	356.044,23 €

Die Forderungen aus Vermietung der Wohnungen beinhalten in allen Geschäftsjahren Forderungen in Höhe von 94.949,68 € für ehemalige Mieter, deren Vertragsende vor dem 31.12.1997 lag. (mit der Umstellung der EDV werden diese separat in der Finanzbuchhaltung geführt.)

Anzahl der Mietschuldner nach Schuldenhöhe

Schuldenhöhe	2007	2008	2009	2010	2011
< 200 €	92	100	103	117	107
201 € - 400 €	53	58	65	69	58
401 € - 750 €	65	77	72	70	78
751 € - 1.150 €	31	31	31	35	33
1.151 € - 1.500 €	18	19	21	22	20
> 1.500 €	33	35	39	40	42
Gesamtschuldner	292	320	331	353	338

d) Verkaufstätigkeit

Der Verkauf von unrentablen Objekten gestaltet sich sehr schwierig, deshalb konnte im Jahr 2011 kein Verkauf realisiert werden.

Die Fortführung des Verkaufs unrentabler Objekte ist auch für das Jahr 2012 vorgesehen.

e) Ertragslage

Für das Jahr 2011 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 55.280,54 €.

Insgesamt ist das Jahresergebnis geprägt von generell hohen Zinsaufwendungen, zu geringer Instandhaltung und negativer Entwicklung der Umsatzerlöse.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nachfolgende Veränderungen, welche den Jahresfehlbetrag beeinflussen:

- Der Jahresfehlbetrag verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 107. Dies resultiert aus der Altschuldenentlastung für den durchgeführten Abriss in Höhe von T€ 195,5 sowie aus der gewährten Abrissförderung in Höhe von T€ 125,1.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 49,9 T€ verringert. Dies resultiert aus den, bereinigt um die Abrissobjekte, deutlich gestiegenen Erlösschmälerungen infolge Leerstand.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 19,1, da Darlehen planmäßig getilgt wurden. Der Entlastung durch die Tilgung stehen aber Konditionsverschlechterungen bei den variablen Darlehen entgegen.
- Die Kosten für die Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 176,2 verringert. Die Ursache hier für liegt in den witterungsbedingt niedrigeren Kosten für Beheizung und der Reduzierung der Instandhaltungskosten.
- Die Kosten für den Personalaufwand haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 14,2 erhöht. Dies resultiert aus dem Ausweis der anteiligen Hausmeisterkosten in Höhe von T€ 7,9 als tatsächliche Lohnkosten. Im Vorjahr erfolgte dies bei den umlegbaren Betriebskosten. Darüber hinaus wirken sich Gehaltanpassungen aus 2010 nach Ablauf der Probezeit aus.

f) Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 4,93 % (Vorjahr: 4,99 %) und hat sich geringfügig verschlechtert. Der Verschuldungsgrad und das aufgebrauchte Eigenkapital sind das Hauptproblem des Unternehmens. Mit einer Kapitalzuführung durch den Gesellschafter oder einem Verkauf der Gesellschafteranteile ist ein Fortbestehen des Unternehmens möglich.

Der Handlungsspielraum unserer Gesellschaft in Bezug auf die Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung ist zu stark eingeschränkt und wird weiterhin zum Substanzverlust führen.

Da dies von der Gesellschaft erkannt wurde, ist ein Sanierungskonzept zum langfristigen Fortbestehen der Gesellschaft durch die BBT erarbeitet worden. Mit einem Gesellschafterbeitrag von 3 Millionen werden in Zusammenarbeit mit den Gläubigern Möglichkeiten der Kapitalreduzierung oder neuer Finanzierungsvarianten erarbeitet.

Darstellung der Bilanz zum 31.12.2011 nach finanziellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten: (Darstellung in TEUR)

Aktiva

Langfristig gebundenes Vermögen	
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	18.367
Langfristige Forderungen	14
Kurzfristig gebundenes Vermögen	
Unfertige Leistungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	850
Übrige Vorräte	2
Kurzfristige Forderungen	110
Flüssige Mittel	805
Summe	20.148

Passiva

Langfristig verfügbare Mittel	
Eigenkapital	993
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	17.933
Kurzfristige Schuldposten	
Erhaltene Anzahlungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	1.038
Bankverbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	123
Rückstellungen	34
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	27
Summe	20.148

g) Finanzlage

Zum 31.12.2011 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 345,8 (ohne Bausparguthaben), von denen T€ 102,1 zur Besicherung eines Darlehens verpfändet sind. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 420,2) um T€ 74,4 verringert.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

h) ausgewählte Kennziffern

Eigenkapitalquote

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

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2007 = 25,70 %
	2008 = 24,81 %
	2009 = 5,58 %
	2010 = 4,99 %
	2011 = 4,93 %

Da das Eigenkapital zum Ausgleich von Verlusten herangezogen wurde, ist dieses aufgezehrt und nur durch Kapitalzuführung durch den Gesellschafter kann die Quote verbessert werden.

Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete

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

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2007 = 52,02 %
	2008 = 53,14 %
	2009 = 52,14 %
	2010 = 45,00 %
	2011 = 45,73 %

Ständig steigender Leerstand und Verschlechterung der Zinskonditionen bei Krediten lassen mittelfristig eine Verschlechterung der Kennziffer erwarten.

Anteil des Kapitalsdienstes an der Nettokaltmiete

Der Anteil des Kapitalsdienstes 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 Instandhaltungsmaßnahmen im geringen Umfang getätigt werden. Der Durchschnitt gleicher Unternehmen liegt bei 57 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2007 = 75,25 %
	2008 = 77,13 %
	2009 = 80,23 %
	2010 = 61,36 %
	2011 = 76,74 %

Eine ständig steigende Quote führt, wenn keine wirksamen Gegenmaßnahmen ergriffen werden zur Zahlungsunfähigkeit.

Instandhaltungsaufwendungen je m² Wohn- u. Nutzfläche

Hier wird der Aufwand der Instandhaltung dargestellt. Ein Aufwand unter 11,00 €/m² Wohnfläche muss als zu gering eingeschätzt werden.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:	2007 = 3,62 €/m ²
	2008 = 3,59 €/m ²
	2009 = 3,33 €/m ²
	2010 = 3,79 €/m ²
	2011 = 3,19 €/m²

Langfristig muß unbedingt eine Erhöhung dieser Kennziffer erreicht werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn sich im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen die Vermietungssituation verbessert, Kreditschuldungen 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.

Investitionen je m² Wohn- und Nutzfläche

Im Auswertungszeitraum 2007 – 2011 wurden keine Investitionen durchgeführt.

Eine positive Änderung kann sich nur durch die bereits genannten Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit den Banken und dem Gesellschafter ergeben.

13. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Rückläufige Erlöse aus der Vermietung aufgrund des prognostizierten Anstieges des Leerstandes und ansteigende Kapitalkosten, resultierend aus anstehenden Prolongationen von Darlehen mit einem höheren Zinsniveau werden zu einer weiteren Verschlechterung des liquiditätswirksamen Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung führen. Fehlende Instandhaltung über Jahre führt zum Substanzverlust.

Durch die BBT Berlin wurde ein neues Konzept zum langfristigen Erhalt der Gesellschaft erstellt. Dieses zielt auf eine weitere Eigenständigkeit des Unternehmens, eine Umstrukturierung der Kredite mit langfristigen moderaten Zinsen bei angemessener Tilgungshöhe und einen Gesellschafterbeitrag in Höhe von 3 Millionen Euro.

Ohne Umsetzung dieses Sanierungskonzeptes und die damit verbundene Mitarbeit der Banken und des Gesellschafters ist das langfristige Fortbestehen der Gesellschaft nicht mehr gewährleistet.

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikobericht

Allgemein

In unserer Gesellschaft wie auch in anderen Gesellschaften und Genossenschaften in den neuen Bundesländern sind viele Probleme nicht beeinflussbar. Hier spielen die folgenden Faktoren eine entscheidende Rolle:

- Hohe Zins- und Tilgungsbelastung aus Altschulden
- Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung wegen Arbeitslosigkeit
- Natürlicher Bevölkerungsrückgang
- Altersstruktur der Mieter
- Hoher Anteil an ALG II-Empfängern
- Geringes Einkommen

Spezieller Risikobericht

Das Hauptproblem der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig besteht in dem hohen Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete und der damit verbundenen geringen Instandhaltung. Ohne Umsetzung des Sanierungskonzeptes ist die konkrete Existenzgefährdung der Gesellschaft gegeben.

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

Die Einnahmen aus Mieten, Pachten usw. orientieren sich am Markt, d.h. durch Arbeitslosigkeit und geringen Verdienst ist eine Mieterhöhung nur in Einzelfällen 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 einer Reihe von Mietern, da diese Kosten nicht in vollem Umfang durch die ARGE übernommen werden.

Die Zinsentwicklung nach Ablauf der Zinsfestschreibung ist nicht vorausschaubar und es besteht dadurch ein Zinsänderungsrisiko, welches zu noch mehr Einschnitten in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes führen kann. Die zurzeit variable Verzinsung bei diversen Darlehen birgt ebenfalls ein großes Risiko in sich, da die Zinsentwicklung nicht vorausschaubar ist. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass solche Darlehen mit Ablauf der Zinsfestschreibung nicht verlängert werden.

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).

Der Verkauf leer stehender und unrentabler Wohngrundstücke kann, bedingt durch den z. T. schlechten Zustand der zum Verkauf vorgesehenen Objekte nicht wie geplant erfolgen. Es gestaltet sich immer schwieriger, für diese Objekte solvente Erwerber zu finden.

Prognosebericht

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

- Die Mietentwicklung wird sich künftig immer stärker an dem Markt orientieren, vor allem bei Neuvermietung.
- Für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sind teilsanierte bzw. unsanierte Wohnungen vorzuhalten.
- Verkauf von Grundstücken:

Durch intensive Bemühungen, wie Internetpräsentationen und 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.

- Langfristig ist mit keiner wesentlichen Verbesserung der Vermietungssituation zu rechnen.
- Der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen wächst.
- 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 wird in Abhängigkeit von den verfügbaren Mitteln 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 Abrissmaßnahmen sind fortzuführen, um den Leerstand an Wohnungen auf einem niedrigen Stand zu halten.

Unter Berücksichtigung der Umsetzung des Konzeptes mit Gesellschafterbeitrag und der Gläubiger kann ein dauerhafter Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet werden.

Ohne Gesellschafterbeitrag und Sanierungsbeitrag der Gläubigerbanken zur Entlastung des Kapitaldienstes ist ein Fortbestand der Gesellschaft langfristig nicht mehr gewährleistet.

14. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2011 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig

Die Bilanz 2011 ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2011 ist in der Anlage 3 dargestellt.

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

Kennzahlen in %	2011	2010	2009	2008	2007
- Vermögenslage					
Anlagenintensität	91,16	90,29	90,32	92,10	92,27
Umlaufintensität	8,84	9,70	9,67	7,90	7,73
- Finanzlage					
Eigenkapitalquote	4,93	4,99	5,58	24,81	25,62
Fremdkapitalquote	89,01	89,02	88,97	71,29	70,93
Anlagendeckung I	5,41	5,52	6,18	26,94	27,77
Anlagendeckung II	103,05	104,11	104,68	104,35	104,65
- Ertragslage					
Umsatzrentabilität	-1,88	-5,43	-209,71	-15,16	-38,93
Eigenkapitalrentabilität	-5,57	-15,49	-533,52	-6,32	-15,66
Gesamtrentabilität	4,05	3,46	-24,91	2,31	-0,27
Kostendeckung	95,39	93,42	32,21	81,33	86,58
Cashflow	517,7	510,7	470	330	456

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.

Jahresverlust	- 55,3
Abschreibungen auf Gegenstände d. Anlagevermögens	620,4
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0
Erträge aus der Entlastung von Altschulden	- 195,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	29,2
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 15,4
Kurzfristige Passiva	134,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	517,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	- 591,2
Aufnahme von Bankkrediten (Umschuldungen)	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 591,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 0,9
Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 74,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	420,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparer)	345,8

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Finanzierungstätigkeit.

Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat im Geschäftsjahr nicht ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen. Sofern es der Geschäftsführung nicht nachhaltig gelingt, diesem Tatbestand entgegenzusteuern, ist der Fortbestand des Unternehmens gefährdet.

Anlage 1

Der Mehrjahresvergleich der wichtigsten Kennzahlen stellt sich wie folgt dar:

Mehrmjahresvergleich

	2011	2010	2009	2008	2007
Allgemeine Daten					
Bilanzsumme (T€)	20.161	21.027	21.687	28.703	29.554
Umsatzerlöse (T€)	2.939	2.989	3.080	2.966	3.046
Miet-, Pacht- und Gewerbeerlöse (T€)	2.297	2.395	2.426	2.432	2.455
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.250	2.346	2.376	2.383	2.406
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	386	412	392	340	332
Nettoerlös nach Erlösschmälerungen	1.911	1.983	2.034	2.092	2.123
Mitarbeiterzahl laut Anhang	6	6	6	6	6
Eigenkapital					
Absolut (T€) - laut Vermögenslage -	1.016	1.048	1.211	7.122	7.572
Im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	5,0	5,0	5,6	24,8	25,6
Jahresergebnis (T€)	-32	-162	-6.460	-450	-366
Anzahl der Wohnungen (WE)	774	829	841	839	846
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	27	30	30	28	28
	801	859			
Wohnfläche (m²)	45.178	47.973	48.399	48.244	48.723
Gewerbefläche (m²)	1.863	2.021	2.021	1.895	1.864
	47.041	49.994	50.420	50.139	50.587
Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)	166	191	185	149	129
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)	126	165	158	123	103
Umsatz					
Durchschnittliche Sollmiete (€/m²/Monat)	4,03	3,95	3,94	4,00	3,94
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	17,2	17,6	16,5	14,3	13,5
Aufwandstruktur					
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	139	130	117	104	93
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	850	1.021	995	1.010	832
Instandhaltungsaufwand (T€)	164	189	169	180	183
Instandhaltungsaufwand je m² WE+GE	3,49	3,79	3,35	3,59	3,62
Personalaufwand (T€)	219	205	202	210	210
Gebäudeabschreibungen (T€)	604	604	6.083	789	800
Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)	871	891	1.058	1.111	1.099

B i l a n z							
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig							
zum 31. Dezember 2011							
A k t i v a						31.12.2011	31.12.2010
						€	€
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle							
Vermögensgegenstände							
Lizenzen						15,13	205,11
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten						18.256.281,32	18.872.529,32
2. Grundstücke mit Geschäfts-						105.686,44	107.960,44
und anderen Bauten							
3. Betriebs- und						4.584,81	5.391,43
Geschäftsausstattung							
						18.366.552,57	18.985.881,19
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
1. Unfertige Leistungen						850.000,00	1.021.000,00
2. Andere Vorräte						2.170,29	2.163,71
						852.170,29	1.023.163,71
II. Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung						15.700,42	44.058,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen						13.606,11	29.342,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände						94.618,55	72.398,58
						123.925,08	145.799,86
III. Flüssige Mittel							
1. Schecks, Kassenbestand,							
Guthaben bei Kreditinstituten						345.782,64	420.242,73
2. Bausparguthaben						458.753,68	450.489,86
						804.536,32	870.732,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten						906,50	1.061,64
						20.148.105,89	21.026.844,10
Ausweis unter der Bilanz							
Treuhänderisch verwaltetes Vermögen						112.066,80	106.236,60

B i l a n z						
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig						
zum 31. Dezember 2011						
P a s s i v a					31.12.2011	31.12.2010
					€	€
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital					9.118.839,57	9.118.839,57
					9.118.839,57	9.118.839,57
III. Verlustvortrag					-8.070.406,03	-7.908.050,48
IV. Jahresfehlbetrag					-55.280,54	-162.355,55
B. Rückstellungen						
1. Sonstige Rückstellungen					33.734,66	22.419,01
					33.734,66	22.419,01
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten					16.099.065,71	16.830.601,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					1.834.216,75	1.887.567,39
3. Erhaltene Anzahlungen					1.038.030,79	1.040.040,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					27.610,25	48.988,78
5. Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen					82.628,22	136.147,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten					12.466,09	12.644,96
davon aus Steuern 2.898,22 €						
(Vorjahr: 5.749,85 €)						
davon aus sozialen Leistungen 59,92 €						
(Vorjahr: 0,00 €)					19.094.017,81	19.955.991,55
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten					27.200,42	0,00
					20.148.105,89	21.026.844,10
Ausweis unter der Bilanz						
Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwalt.					112.066,80	106.236,60

Gewinn- und Verlustrechnung							
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig							
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 - 31.12.2011							
						2011	2010
						€	€
1.	Umsatzerlöse						
	a)	aus der Hausbewirtschaftung				2.938.279,49	2.988.205,42
	b)	aus anderen Lieferungen					
		und Leistungen				1.004,43	732,20
						2.939.283,92	2.988.937,62
2.	Bestandsveränderungen					-171.000,00	26.000,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge					243.861,20	6.124,20
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
	a)	für Hausbewirtschaftung				1.165.853,10	1.342.087,75
						1.165.853,10	1.342.087,75
5.	Personalaufwand						
	a)	Löhne und Gehälter				179.475,09	165.798,49
	b)	Soziale Abgaben				39.272,86	38.760,92
						218.747,95	204.559,41
6.	Abschreibungen						
		auf immaterielle Vermögensgegenstände					
		des Anlagevermögens und Sachanlagen				604.070,43	604.003,51
		außerplanmäßige Abschreibung				16.345,00	
						620.415,43	604.003,51
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen					204.925,59	158.243,95
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					14.247,36	16.359,36
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen					871.470,54	890.620,96
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					-55.020,13	-162.094,40
11.	Sonstige Steuern					260,41	261,15
12.	Jahresfehlbetrag					-55.280,54	-162.355,55