

# Wohnungsbaugesellschaft Coswig (Anhalt)

- I. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2018

**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	16.602.901,68
Eigenkapital in EUR	6.159.653,59
Eigenkapitalquote in %	37,1
Rücklagen in EUR	0,00
Fremdkapital in EUR	9.409.428,75
Verbindlichkeiten in EUR	10.384.257,54
Umsatzerlöse in EUR	2.576.233,60
Personalaufwand in EUR	229.022,60
Jahresergebnis in EUR	
Jahresüberschuss	206.518,44
<hr/>	
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	7

## II. Beteiligungsbericht

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt)**

- 1. Sitz der Gesellschaft** 06869 Coswig (Anhalt)  
Zerbster Straße 94  
Telefon: 034903/406-0  
Geschäftsführer:  
Ab 01.01.2015 Thomas Florian
- 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 Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur und Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.
- 5. Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2018** 9.118.839,57 EUR
- 6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2018** Stadt Coswig (Anhalt) 100%
- 7. Besetzung der Organe**

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

Geschäftsführer: Herr Florian

<u>Aufsichtsrat:</u>	Herr Tylsch	Vorsitzender	Stadtrat
	Herr Clauß	(ab 01.07.2017)	Bürgermeister Coswig (Anhalt)
	Herr Nocke		Stadtrat
	Herr Seydler		Stadtrat
	Herr Lewerenz	(verstorben Mai 2018)	Stadtrat
	Herr Kregel	(ab 27.08.2018)	Steuerberater

Gesellschafterversammlung

Herr Clauß (ab 01.07.2017)

Bürgermeister  
Coswig (Anhalt)

Herr Tylsch

Stadtrat

**8. Vergütung des Aufsichtsrates** 0,2T€

**9. Beteiligung des Unternehmens** keine

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

Es erfolgten im Geschäftsjahr 2018 keine Veränderungen.

**11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigte (Mitarbeiter)	7
davon	
Geschäftsführer	1
Gehaltsempfänger	4
Lohnempfänger	1
Geringfügig Beschäftigte	1

## III Anlagen:

- Lagebericht
- Bilanz zum 31.12.2018
- GuV vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
- Bürgschaften der Gesellschafter

Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
 Coswig (Anhalt)  
 Zerbster Straße 94  
 06869 Coswig  
 Tel 034903/4060  
 Fax 034903/64047

23.10.2018  
 Datum, Unterschrift

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## 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

Aus Sicht der Wohnungsmarktsituation im Land Sachsen-Anhalt wird sich nach Einschätzung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt die Wohnungswirtschaft in Zukunft vor allem auf nachfolgende Trends einstellen müssen:

- vielfältigere Wohnungswünsche, höhere Ansprüche an Ausstattung und Gestaltung der Wohnung
- steigende Nachfrage nach gemeinschaftlichem Pflege-Wohnen im Alter, ambulante Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier
- steigende Nutzung von Internet, Smartphones und Tablets
- Energieeinsparung
- intelligente Raumkonzepte, Platzoptimierung
- angemessene Unterbringung und Integration von Flüchtlingen

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 1,2 Prozent (Nettokaltmieten +0,6 Prozent, Wohnnebenkosten +0,3 Prozent, Haushaltsenergie +3,2 Prozent).

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag der Preis-Index für Bauleistungen am Bauwerk im November 2018 bei 110,1 Prozent zum Basisjahr 2015 und ist demnach gegenüber dem November des Vorjahres um 4,9 Prozentpunkte gestiegen.

#### Bevölkerung

Der Landkreis Wittenberg verzeichnet seit mehreren Jahren Bevölkerungsverluste, ebenso die Stadt Coswig. Die Coswiger Statistiker vermelden im Dezember 2018 eine Einwohnerzahl von 12.163 Menschen (Vorjahr: 12.382).

## Erwerbstätigkeit

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Wittenberg ist weiterhin gesunken und beträgt im Dezember 2018: 6,2 % (Dezember 2017: 7,5 %).

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Hausbewirtschaftung

#### Neuvermietungen und Kündigungen inkl. Umzüge

Im Kalenderjahr 2018 wurden insgesamt 71 Wohnungen (Vorjahr 56) neu vermietet und 74 Wohnungen (Vorjahr 64) gekündigt. Die Kündigungen erfolgen z.T. altersbedingt, durch Todesfälle und Objektverkäufe.

#### Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2018 wurden durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig 623 Mietwohnungen (Vorjahr: 637), 1 Gästewohnung und 19 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19) bewirtschaftet. Die Bestandsveränderungen zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der Objekte Baderstrasse 7, Antonienhüttenweg 9-10, Puschkinstrasse 71 und 73.

Zum Jahresende 2018 standen 86 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten leer. Die Leerstandsquote beträgt somit 15,1 % (Vorjahr 17,0 %). 13 Wohnungen sind davon nicht für die weitere Vermietung vorgesehen. Die Objekte sollen veräußert bzw. abgerissen werden. Infolge des Leerstandes von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten entstanden 2018 Erlösschmälerungen in Höhe von 311 T€ (Vorjahr: 319 T€).

Leerstand nach Gebieten				
	Cobbelsdorf	Coswig	Beethovenring	gesamt
2015	12	96	10	118
2016	13	73	25	111
2017	14	62	27	103
2018	15	53	18	86

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.

### 2.2 Investitionen, Instandhaltung und Modernisierung

Für die Investitionen zur Reduzierung von Barrieren und dem Anbau von Aufzügen im Händelweg 21-25 wurden Fördermittel in Höhe von 339 T€ beantragt und genehmigt. Die Förderung stammt aus dem Zuschussprogramm „Sachsen-Anhalt Aufzugsprogramm“.

Für die Instandhaltung entstanden in diesem Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 295 T€, wovon 113 T€ für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Neuvermietung Verwendung fanden und für 181 T€ Instandhaltungsmaßnahmen realisiert wurden. Davon entfielen

auf die Fassadenreinigung und den –anstrich in der Rosenstraße 85 T€. Für die Dachsanierung in der Zerbster Straße 96 wurden 9 T€ aufgewendet. Eine Wohnung wurde für 17 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 37,1 % (Vorjahr: 35,9 %). Der Anstieg ist auf den Jahresüberschuss zurückzuführen.

Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2018 u.a. in Höhe von 104 T€ für den Anbau von Personenaufzügen bzw. im Rahmen der Komplettsanierung des Händelweges 21-25 getätigt.

#### **3.2 Finanzlage**

Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 1.957 T€. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um 572 T€ erhöht.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Darlehen (9.409 T€; Vorjahr 9.610 T€) wurden planmäßig getilgt.

Zur Umsetzung der Baumaßnahme im Händelweg 21-25 wurde ein Darlehen über 440 T€ bei der DKB mit einem Sollzinssatz von 1,10 % p.a. aufgenommen. Der anfängliche Tilgungssatz beträgt 25,00 %. Die letzte Rate ist somit am 30.07.2022 fällig.

#### **3.3 Ertragslage**

Im Jahr 2018 erzielt die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 207 T€ (Vorjahr: Jahresüberschuss von 225 T€) erneut ein gutes Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich nachfolgende Veränderungen, welche wesentlichen Einfluss auf den erzielten Jahresüberschuss haben:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen in 2018 mit 49 T€ über dem Vorjahresniveau. Sie setzen sich u.a. zusammen aus 45 T€ aus Verkäufen des Anlagevermögens, 7 T€ Schadenersatzleistungen, 8 T€ aus dem Förderprogramm der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 8 T€ sowie der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von 37 T€.
- Die Umsatzerlöse sind, bedingt durch die Verkäufe von Wohngrundstücken, um 99 T€ im Vergleich zu 2017 gesunken.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 26 T€.
- Der Personalaufwand ist leicht im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.
- Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um 49 T€ erhöht.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennziffern liegen der Unternehmenssteuerung zu Grunde:

	2019	2018		2017	2016
	Plan	Plan	Ist	Ist	Ist
Bilanzsumme (T€)	16.798	16.926	<b>16.603</b>	16.562	17.042
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€)	2.538	2.613	<b>2.566</b>	2.672	2.773
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	1.989	2.017	<b>1.987</b>	2.005	2.089
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	304	287	<b>311</b>	319	325
durchschn. Mitarbeiterzahl laut Anhang (VbE)	5,5	5,8	<b>7,0</b>	7,0	6,0
Eigenkapital Absolut (T€)	6.242	5.432	<b>6.160</b>	5.953	5.728
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	37,2	38,0	<b>37,1</b>	35,9	33,6
Jahresergebnis (T€)	65	562	<b>207</b>	225	335
Anzahl der Wohnungen (WE) + Gästewohnung	621	621	<b>624</b>	638	652
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	16	16	<b>19</b>	19	24
	637	637	<b>643</b>	657	676
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) incl. Gästewohnung	35.640	35.640	<b>35.894</b>	36.743	37.261
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	1.147	1.147	<b>1.801</b>	1.801	1.611
	36.787	36.787	<b>37.695</b>	38.544	38.872
Leerstehende Wohnungen (incl. Verkauf & Abriss)			<b>86</b>	103	111
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf & Abriss)			<b>73</b>	83	88
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	4,50	4,49	<b>4,39</b>	4,33	4,48
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	15,3	14,3	<b>15,6</b>	15,9	15,5
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	75	88	<b>87</b>	85	88
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	786	955	<b>793</b>	798	844
Investitionsaufwand Wohngebäude (T€)	1.434	1.270	<b>104</b>	53	0
Instandhaltungsaufwand (T€)	276	291	<b>295</b>	246	287
<b>Instandhaltungs- und Investitionsaufwand je m<sup>2</sup> WE+GE</b>			<b>10,58</b>	7,76	7,31
Personalaufwand (T€)	261	220	<b>229</b>	219	212
Gebäudeabschreibungen (T€)	583	578	<b>577</b>	578	584
<b>Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)</b>	271	295	<b>286</b>	312	347

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde lt. Wirtschaftsplan ein Gewinn in Höhe von 562 T€ prognostiziert, hierbei wurden Zuschüsse in Höhe von 285 T€ für den Anbau von Personenaufzügen im Händelweg 21-25 ergebniswirksam berücksichtigt. Die Zuschüsse müssen jedoch bei Fertigstellung der Baumaßnahme als Sonderposten erfasst und über die Nutzungsdauer des Objektes aufgelöst werden. Dieser Vorgang kam im Geschäftsjahr 2018 noch nicht zum Tragen, weil die Baumaßnahme noch andauert.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird lt. Wirtschaftsplan ein Gewinn in Höhe von 65 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 weiter 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. Die Altersstruktur unserer Mieter liegt im Durchschnitt bei über 55 Jahren. Geringes Einkommen oder Abwanderungen der jungen Leute wegen Arbeitslosigkeit wirken sich negativ auf die Vermietung aus.

Mieterhöhungen sind nur im geringen Umfang möglich.

Des Weiteren besteht wegen der hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten das Risiko von Zinserhöhungen in der Zukunft. Den Risiken wird mit einer straffen kurzfristigen Liquiditätsplanung und einer langfristigen Unternehmensplanung sowie einem regelmäßigen Controlling im Unternehmen begegnet.

#### **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 23. August 2019

Thomas Florian  
Geschäftsführer



**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)**
**Bilanz zum 31. Dezember 2018**
**Aktiva**

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.235,52	9.159,52
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.547.217,22	14.210.995,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.479,02	52.947,02
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.146,66	18.734,66
4. Anlagen im Bau	146.651,47	42.676,15
5. Bauvorbereitungskosten	10.314,15	10.314,15
	13.778.808,52	14.335.667,17
	<b>13.785.044,04</b>	<b>14.344.826,69</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte Unfertige Leistungen	793.000,00	798.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	40.336,83	23.403,11
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	287,10	32,73
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	170,78	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	19.473,46	8.436,55
	60.268,17	31.872,39
III. Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.956.829,76	1.385.015,57
	<b>2.810.097,93</b>	<b>2.214.887,96</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7.759,71</b>	<b>2.783,53</b>
	<b>16.602.901,68</b>	<b>16.562.498,18</b>

Treuhänderisch verwaltetes Vermögen und Kautionen

182.812,24

170.991,76

## Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
<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 (-)	-7.565.704,42	-7.790.909,15
IV. Jahresüberschuss	206.518,44	225.204,73
	<b>6.159.653,59</b>	<b>5.953.135,15</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>24.250,00</b>	<b>22.500,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.409.428,75	9.610.052,15
2. Erhaltene Anzahlungen	884.075,39	881.454,75
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.342,98	19.206,68
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.184,38	41.705,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 3.095,33; Vorjahr € 5.002,33)	3.226,04	5.527,33
	<b>10.384.257,54</b>	<b>10.557.945,97</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>34.740,55</b>	<b>28.917,06</b>
	<b>16.602.901,68</b>	<b>16.562.498,18</b>

Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwaltung und Kautionen

182.812,24

170.991,76

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)**
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.565.895,74	2.671.624,14
b) aus Betreuungstätigkeit	6.602,94	2.329,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.734,92	723,24
	<b>2.576.233,60</b>	<b>2.674.677,07</b>
2. Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-5.000,00	-46.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	128.385,72	79.308,25
	<b>2.699.619,32</b>	<b>2.707.985,32</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (davon Grundsteuer € 51.548,47; 2017 € 46.882,47)	1.267.317,44	1.200.796,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	2.736,44
	<b>1.267.317,44</b>	<b>1.203.532,68</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	187.445,44	179.183,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 432,00; Vorjahr € 432,00)	41.577,16	39.898,53
	<b>229.022,60</b>	<b>219.082,08</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	577.459,55	578.346,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	134.833,05	169.973,87
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.902,37	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	286.139,32	311.675,91
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>206.749,73</b>	<b>225.374,03</b>
11. Sonstige Steuern	231,29	169,30
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>206.518,44</b>	<b>225.204,73</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 2018 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) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 14 T€ die Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Steuererklärung, mit 2 T€ Rechtsanwaltskosten für Räumungsklagen, mit 2 T€ Kosten für die Betriebskostenabrechnung, mit 5 T€ Personalarückstellungen sowie die Kosten für die Archivierung.

### d) 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	9.409 (9.610)	734 (604)	8.675 (9.006)	697 (835)
Erhaltene Anzahlungen	884 (881)	884 (881)	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21 (19)	21 (19)	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66 (42)	66 (42)	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	4 (6)	4 (6)	-	-
	<b>10.384</b> <b>(10.558)</b>	<b>1.709</b> <b>(1.552)</b>	<b>8.675</b> <b>(9.006)</b>	<b>697</b> <b>(835)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden (4.809 T€) und Bürgschaften der Gesellschafter (4.600 T€) besichert.