Wohnungsbaugesellschaft mbH

Coswig(Anhalt)

1. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2010

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	21.026.844,10
Eigenkapital in EUR	1.048.433,54
Eigenkapitalquote in %	4,99
Rücklagen in EUR	0,00
Fremdkapital in EUR	16.830.601,97
Verbindlichkeiten in EUR	19.955.991,55
Umsatzerlöse in EUR	2.988.937,62
Personalaufwand in EUR	204.559,41
Jahresergebnis in EUR (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	- 162.355,55
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	6

2. 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 31.12.2010	9.118.839,57 EUR	
6. Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2010	Stadt Coswig (Anhalt)	100 %
7. Besetzung der Organe:		
Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.		
Geschäftsführerin	Frau Rathay	
Aufsichtsrat		
	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 625,00 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 2010 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 31.12.2010: 6.059.104,68 EUR)
- Gemeinde Cobbelsdorf: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2010: 678.186,13 EUR)
- Gemeinde Düben: modifizierte Ausfallbürgschaft zur Umschuldung der Altschuldenkredite
(Stand per 31.12.2010: 134.863,28 EUR)

11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 6 Arbeitskräfte beschäftigt.

12. Grundzüge des Geschäftsverlaufs und Lage des Unternehmens

Der Bericht bezieht sich auf den Geschäftsverlauf 2010 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 92 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 31.12.2010 einen Bestand von 859 Mieteinheiten, davon 829 Wohnungen (Vorjahr: 841 Wohnungen).

Die Verringerung des Bestandes resultiert aus dem Verkauf des Grundstückes G. - Scholl - Str. 6, welcher jedoch wegen Nichteinhaltung der Ratenzahlung im Jahr 2011 wieder rückabgewickelt wurde. Neben den Gewerbe- und Wohnungseinheiten verwaltet die Gesellschaft noch 406 Stellplätze, Garagen und Pachtflächen.

Am Bilanzstichtag standen 191 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einem Leerstand von 23,5 % (Vorjahr 22,3 %).

Daraus ergeben sich Erlösschmälerungen wg. Leerstand von 411,9 TEUR (Vorjahr 392,1 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. Durch Bereitstellung der Fördermittel kann der Abriss von 58 Wohnungen in 2011 vollzogen werden.

Nur der Abriss von Wohnungen 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 31.12.2010 44,1 TEUR (Vorjahr 41,4 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.

Forderungen aus Vermietung am Stichtag (vor Wertberichtigung) in EURO

Jahr	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze	Pacht	Gesamt
2006	269.646,94	42.355,35	-	537,60	22,56	312.562,45
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

Die Forderungen aus Vermietung der Wohnungen beinhalten in allen Geschäftsjahren Forderungen in Höhe von 94.949,68 € für ehemalige Mieter.

Anzahl der Mietschuldner nach Schuldenhöhe

Schuldenhöhe	2006	2007	2008	2009	2010
< 200 EUR	79	92	100	103	117
201 EUR - 400 EUR	49	53	58	65	69
401 EUR - 750 EUR	51	65	77	72	70
751 EUR - 1150 EUR	32	31	31	31	35
1151 EUR – 1500 EUR	14	18	19	21	22
> 1500 EUR	33	33	35	39	40

Gesamtschuldner	258	292	320	331	353
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----

d) Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2010 konnte die Geschwister – Scholl – Straße 6 verkauft werden. Jedoch erfolgte bereits Ende des Geschäftsjahres die Rückabwicklung wegen Nichteinhaltung der Ratenzahlung. Die Fortführung des Verkaufs unrentabler Objekte ist auch für das Jahr 2011 vorgesehen.

e) Ertragslage

Für das Jahr 2010 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 162.355,55 €. Im Vergleich zu 2009 haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Insgesamt ist das Jahresergebnis geprägt von hohen Zinsaufwendungen, 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 bedingt durch die außerplanmäßige Abschreibung im Jahr 2009 erheblich. Setzt man vom Ergebnis 2009 die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 6.082,6 T€ ab, so hat sich das tatsächliche Ergebnis 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 214,8 T€ verbessert.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 90,9 T€ verringert. Dies resultiert aus den höheren Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von 20 T€ sowie aus den gesunkenen Sollmieten.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 167,6 T€, da diverse Darlehen zu variablen Zinssätzen geführt wurden.
- Eine Erhöhung der Kosten für die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 49 T€ resultiert hauptsächlich aus erhöhten umlagefähigen Betriebskosten sowie etwas erhöhten Kosten für die Instandhaltung für die Mieter.
- Die planmäßigen Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 161,6 T€ vermindert.

f) Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 4,99 % (Vorjahr: 5,58 %) und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr auf Grund des Jahresfehlbetrages 2010 von T€ 162,4 verschlechtert.

Der Verschuldungsgrad und das aufgebrauchte Eigenkapital sind das Hauptproblem des Unternehmens. Nur 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 zum Substanzverlust führen.

Da dies von der Gesellschaft erkannt wurde, ist ein Sanierungskonzept zum langfristigen Fortbestehen der Gesellschaft erarbeitet worden. Dieses wurde unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zur Fortführung des Unternehmens durch die Kommunalaufsicht nicht bestätigt.

Nur unter der Maßgabe, dass 94 % der Gesellschafteranteile verkauft werden, ist die Zustimmung der Kommunalaufsicht zu Ausgleichszahlungen durch den Gesellschafter an die Wohnungsbaugesellschaft mbH erfolgt.

Darstellung der Bilanz zum 31.12.2010 nach finanziellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten: (Darstellung in TEUR)

Aktiva

Langfristig gebundenes Vermögen	
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	18.986
Langfristige Forderungen	29
Kurzfristig gebundenes Vermögen	
Unfertige Leistungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	1.021
Übrige Vorräte	2
Kurzfristige Forderungen	117
Flüssige Mittel	872
Summe	21.027

Passiva

Langfristig verfügbare Mittel	
Eigenkapital	1.048
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	18.718
Kurzfristige Schuldposten	
Erhaltene Anzahlungen	
(Heiz- und andere Betriebskosten)	1.040
Bankverbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	199
Rückstellungen	22
Summe	21.027

g) Finanzlage

Zum 31.12.2010 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 420,2 (ohne Bausparguthaben). Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 431,9) nur geringfügig 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 gleichgroßer Unternehmen liegt bei 27 %.

Wohnungsbaugesellschaft Coswig:

2006	=	26,98 %
2007	=	25,62 %
2008	=	24,81 %
2009	=	5,58 %
2010	=	4,99 %

Da das Eigenkapital zum Ausgleich von Verlusten dient, wird dieses voraussichtlich im Jahr 2012/2013 aufgebraucht sein und dadurch die bilanzielle Überschuldung bei Nichteingreifen des Gesellschafters durch Kapital stützende Maßnahmen erreicht sein.

- 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

2006	=	51,88 %
2007	=	52,47 %
2008	=	53,14 %
2009	=	52,14 %
2010	=	45,00 %

Ständig steigender Leerstand und negative Zinsänderungen der langfristigen Kredite führen zu einer Verschlechterung der Kennziffer. Die variable Verzinsung führte im Berichtsjahr zu einer 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

2006 =	77,24 %
2007 =	75,25 %
2008 =	77,13 %
2009 =	80,23 %
2010 =	61,36 %

Eine ständig steigende Quote führt immer mehr zu Einschränkungen in der Instandhaltung sowie zu einer nicht mehr ordnungsgemäßen Verwaltung des Bestandes und schließlich zur Zahlungsunfähigkeit. Die variable Verzinsung führte im Berichtsjahr zu einer Verbesserung der Quote.

- Instandhaltungsaufwendungen je m² 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

2006 =	3,12 EUR/m ²
2007 =	3,62 EUR/m ²
2008 =	3,59 EUR/m ²
2009 =	3,33 EUR/m ²
2010 =	3,79 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, 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 2006 – 2010 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, fehlende Nettoerlöse wegen des Verkaufes von Objekten sowie ansteigende Kapitaldienste, 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dornbach & Partner wurde die Wertermittlung zum tatsächlichen Unternehmenswert der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig durchgeführt und bildete die Grundlage für die Verkaufsverhandlungen mit der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft. Bis zum heutigen Zeitpunkt konnte noch keine Einigung zum tatsächlichen Verkauf auf dieser Grundlage erfolgen.

Aus diesem Grund wird durch die BBT Berlin ein neues Konzept zum langfristigen Erhalt der Gesellschaft erstellt. Erst nach Vorliegen dieses Konzeptes wird eine endgültige Entscheidung durch den Gesellschafter getroffen.

Ohne Umsetzung eines 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. Mittelfristig, unter den gleichen Bedingungen, ist die Existenzgefährdung der Gesellschaft vorausschaubar.

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 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 den Mietern, da diese Kosten nicht 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.

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, oftmals im städtischen Denkmalsbereich, angeboten werden können.

Prognosebericht

Die sich ständig verändernde Situation in der Wohnungswirtschaft zwingt dazu, 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.

- Verkauf von Grundstücken - durch intensive Bemühungen wie:
 - Internetpräsentationen
 - Werbung im örtlichen Videotext und in der Presseist 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 von noch festzulegenden Maßnahmen des Gesellschafters (Gesellschafterbeitrag) und der Gläubiger kann ein dauerhafter Fortbestand der Gesellschaft gewährleistet werden.

Ohne Gesellschafterbeitrag und Sanierungsbeitrag der Gläubigerbanken zur Entlastung des Kapitaldienstes ist nur ein Verkauf der Gesellschaft die einzige Lösung, um eine Insolvenz abzuwenden.

14. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2010 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig

Die Bilanz 2010 ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 ist in der Anlage 3 dargestellt.

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

Kennzahlen in %	2010	2009	2008	2007	2006
- Vermögenslage					
Anlagenintensität	90,29	90,32	92,10	92,27	92,67
Umlaufintensität	9,70	9,67	7,90	7,73	7,24
- Finanzlage					
Eigenkapitalquote	4,99	5,58	24,81	25,62	26,98
Fremdkapitalquote	89,02	88,97	71,29	70,93	69,51
Anlagendeckung I	5,52	6,18	26,94	27,77	29,12
Anlagendeckung II	104,11	104,68	104,35	104,65	104,13
- Ertragslage					
Umsatzrentabilität	-5,43	-209,71	-15,16	-38,93	-6,07
Eigenkapitalrentabilität	-15,49	-533,52	-6,32	-15,66	-2,23
Gesamtrentabilität	3,46	-24,91	2,31	-0,27	3,02
Kostendeckung	93,42	32,21	81,33	86,58	88,29
Cashflow	510,7	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.

2010 TEUR

Jahresverlust	- 162,4
Abschreibungen auf Gegenstände d. Anlagevermögens	604,0
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7,9
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	64,1
Kurzfristige Passiva	2,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	510,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten	- 521,3
Aufnahme von Bankkrediten (Umschuldungen)	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 521,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1,1
Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 11,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	431,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparer)	420,2

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:

	2010	2009	2008	2007	2006
Allgemeine Daten					
Bilanzsumme (T€)	21.027	21.687	28.703	29.554	30.988
Umsatzerlöse (T€)	2.989	3.080	2.966	3.046	3.076
Miet-, Pacht- und Gewbeerlöse (T€)	2.395	2.426	2.432	2.455	2.528
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.346	2.376	2.383	2.406	2.478
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	412	392	340	332	346
Nettoerlös nach Erlösschmälerungen	1.983	2.034	2.092	2.123	2.182
Mitarbeiterzahl	6	6	6	6	6
Eigenkapital					
Absolut (T€) - laut Bilanz -	1.048	1.211	7.122	7.572	8.372
Im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	5,0	5,6	24,8	25,6	27,0
Jahresergebnis (T€)	-162	-6.460	-450	-366	-173
Anzahl der Wohnungen (WE)	829	841	839	846	872
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	30	30	28	28	28
Gesamtanzahl WE und GE	859	871	867	874	900
Wohnfläche (m ²)	47.973	48.399	48.244	48.723	50.226
Gewerbefläche (m ²)	2.021	2.021	1.895	1.864	1.934
Gesamtfläche WE und GE in m ²	49.994	50.420	50.139	50.587	52.160
Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)	191	185	149	129	144
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)	165	158	123	103	110
Umsatz					
Durchschnittliche Sollmiete (€/m ² /Monat)	3,95	3,94	4,00	3,94	3,88
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	17,6	16,5	14,3	13,5	13,7
Aufwandstruktur					
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	130	117	104	93	102
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	1.021	995	1.010	832	833
Instandhaltungsaufwand (T€)	189	169	180	183	162
Instandhaltungsaufwand je m ² WE+GE	3,79	3,35	3,59	3,62	3,11
Personalaufwand (T€)	205	202	210	210	213
Abschreibungen (T€)	604	6.848	789	800	805
Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)	891	1.058	1.111	1.099	1.120

Anlage 2

B i l a n z
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig
zum 31. Dezember 2010

A k t i v a		31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A.	Anlagevermögen		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Lizenzen	<u>205,11</u>	<u>367,11</u>
	II. Sachanlagen		
	1. Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten	18.872.529,32	19.472.470,67
	Betriebs- und	107.960,44	110.234,44
	2. Geschäftsausstattung	5.391,43	5.903,43
		18.985.881,19	19.588.608,54
B.	Umlaufvermögen		
	I. Vorräte		
	1. Unfertige Leistungen	1.021.000,00	995.000,00
	2. Andere Vorräte	2.163,71	2.296,90
		<u>1.023.163,71</u>	<u>997.296,90</u>
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	44.058,50	41.375,09
	Forderungen aus		
	2. Grundstücksverkäufen	29.342,78	105.761,84
	Sonstige		
	3. Vermögensgegenstände	72.398,58	79.219,24
		<u>145.799,86</u>	<u>226.356,17</u>
	III. Flüssige Mittel		
	1. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	420.242,73	431.901,82
	2. Bausparguthaben	450.489,86	441.984,52
		<u>870.732,59</u>	<u>873.886,34</u>
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.061,64</u>	<u>942,96</u>
		21.026.844,10	21.687.458,02
Ausweis unter der Bilanz			
	Treuhänderisch verwaltetes Vermögen	106.236,60	94.505,08

B i l a n z
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig
zum 31. Dezember 2010

Passiva		31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A.	Eigenkapital		
	I. Gezeichnetes Kapital	9.118.839,57	9.118.839,57
	II. Kapitalrücklage	0,00	548.165,16
		9.118.839,57	9.667.004,73
	III. Verlustvortrag	-7.908.050,48	-1.996.464,11
	IV. Jahresfehlbetrag	-162.355,55	-6.459.751,53
B.	Rückstellungen		
	1. Sonstige Rückstellungen	22.419,01	23.846,68
		22.419,01	23.846,68
C.	Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.830.601,97	17.356.491,38
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.887.567,39	1.938.103,39
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.040.040,94	1.021.475,50
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.988,78	42.199,81
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.147,51	80.040,79
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.644,96	14.511,38
		19.955.991,55	20.452.822,25
		21.026.844,10	21.687.458,02
Ausweis unter der Bilanz			
	Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwalt.	106.236,60	94.505,08

Anlage 3

**Gewinn- und Verlustrechnung
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 - 31.12.2010**

		2010	2009
		€	€
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	2.988.205,42	3.079.150,64
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	732,20	1.131,10
		2.988.937,62	3.080.281,74
2.	Bestandsveränderungen	26.000,00	-15.000,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge	6.124,20	13.817,59
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung	1.342.087,75	1.292.607,84
		1.342.087,75	1.292.607,84
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	165.798,49	164.029,39
	b) Soziale Abgaben	38.760,92	38.108,63
		204.559,41	202.138,02
6.	Abschreibungen		
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	604.003,51	765.642,07
	außerplanmäßige Abschreibung	0,00	6.082.594,00
		603.965,16	6.848.236,07
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	158.243,95	161.523,38
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.359,36	24.130,14
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	890.620,96	1.058.214,54
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-162.094,40	-6.459.490,38
11.	Sonstige Steuern	261,15	261,15
12.	Jahresfehlbetrag	-162.355,55	-6.459.751,53