

**Wohnungsbaugesellschaft mbH**

**Coswig (Anhalt)**

**I. Kurzübersicht über die Beteiligungen der Stadt Coswig (Anhalt) mit den wichtigsten Bilanzgrößen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2013**

**Wohnungsbau GmbH Coswig**

|   |               |
|---|---------------|
| Gezeichnetes Kapital<br>in EUR                          | 9.118.839,57  |
| Anteil der Stadt an den Beteiligungen<br>In EUR         | 9.118.839,57  |
| in %  | 100,0         |
| Bilanzsumme in EUR                                      | 18.277.607,27 |
| Eigenkapital in EUR                                     | 5.195.311,32  |
| Eigenkapitalquote in %                                  | 28,43         |
| Rücklagen in EUR  | 0,00          |
| Fremdkapital in EUR                                     | 11.756.799,40 |
| Verbindlichkeiten in EUR                                | 13.038.976,08 |
| Umsatzerlöse in EUR                                     | 2.751.062,38  |
| Personalaufwand in EUR                                  | 208.746,27    |
| Jahresergebnis in EUR<br>(Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 28.064,36     |
| Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter                | 5             |

## II. 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 Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur und Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.
5. **Stammkapital der Gesellschaft zum 31.12.2013** 9.118.839,57 EUR
6. **Beteiligungsverhältnisse zum 31.12.2013** Stadt Coswig (Anhalt) 100 %
7. **Besetzung der Organe:**

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

Geschäftsführerin: Frau Rathay

|                      |             |                  |  |
|----------------------|-------------|------------------|--|
| <u>Aufsichtsrat:</u> | Herr Tylsch | Vorsitzender     | Stadtrat                                 |
|                      | Frau Berlin | Stellvertreterin | Bürgermeisterin<br>Stadt Coswig (Anhalt) |
|                      | Frau Gorn   |                  | Stadträtin                               |
|                      | Herr Nocke  |                  | Stadtrat                                 |

Gesellschafterversammlung: Frau Berlin

Bürgermeisterin  
Stadt Coswig (Anhalt)

Herr Tylsch

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 2011 nicht.

**die Stadt Coswig (Anhalt) bei 100 %**

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

Stand 31.12.2013 5.581.014,29

**11. Anzahl der im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 5 Arbeitskräfte beschäftigt.

**12. Lagebericht**

Anlage I

**13. Jahresabschluss 2013**

Anlage II

## Lagebericht 2013

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat einen hohen Stellenwert für die Gesamtwirtschaft in Deutschland.

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbau-genossenschaften investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände. Sie sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Die Wohnungswirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar.

#### Entwicklung des Landes Sachsen – Anhalt

Sachsen-Anhalts Wirtschaft verfügt über ein Bruttoanlagevermögen von 312 Milliarden Euro und es lebten im Land Sachsen-Anhalt am 31.12.2012, fortgeschrieben auf der Basis des Zensus, 2.259.393 Einwohner, davon waren 1.154.724 Frauen und 1.104.669 Männer. Für das Jahr 2012 mussten wir 44.863 Fortzüge, konnten aber auch 40.608 Zuzüge registrieren. Das entsprach einem Wanderungsdefizit von 4.255 Personen und dem niedrigsten Wert seit 16 Jahren.

Wesentliche Entwicklungskennziffern für Sachsen – Anhalt:

- Inflationsrate in Sachsen-Anhalt im Jahr 2013 lag bei 1,5 Prozent
- Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen für Bauleistungen an Wohngebäuden sowohl die Preise für Rohbauarbeiten (+1,4 Prozent) als auch die Preise für Ausbauarbeiten (+1,8 Prozent).
- Ebenfalls überdurchschnittliche Preisentwicklungen mit Steigerungen um 3,5 Prozent hatten Arbeiten zum Einbau von Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen. Die Preise für Instandhaltungsleistungen in Gebäuden und Wohnungen (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich im November 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,8 Prozent.
- Erwerbstätigkeit ist in Sachsen-Anhalt im Jahr 2013 gesunken
- Jeder siebente Erwerbstätige Sachsens-Anhalts pendelt aus

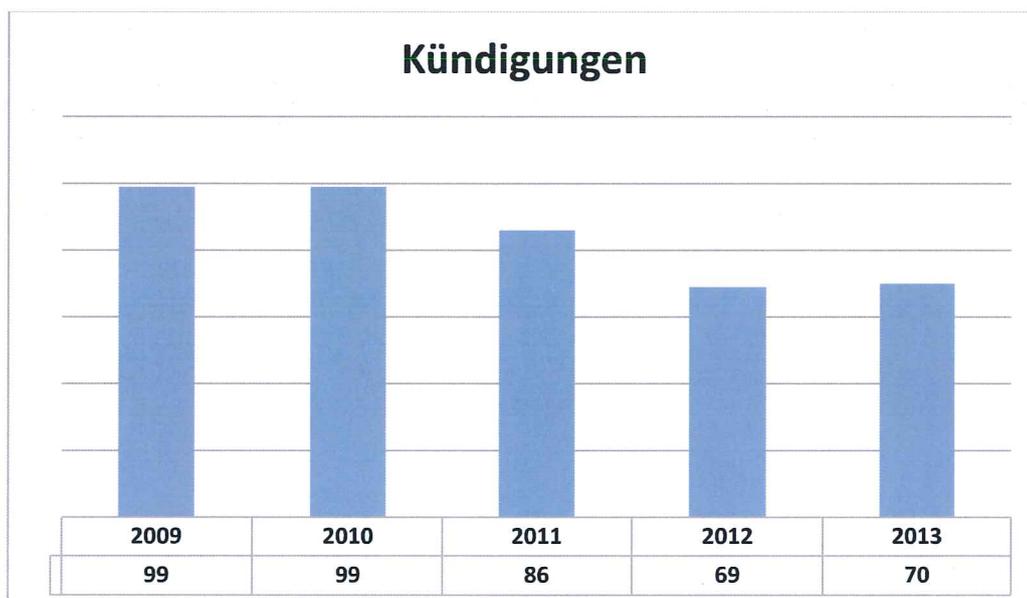
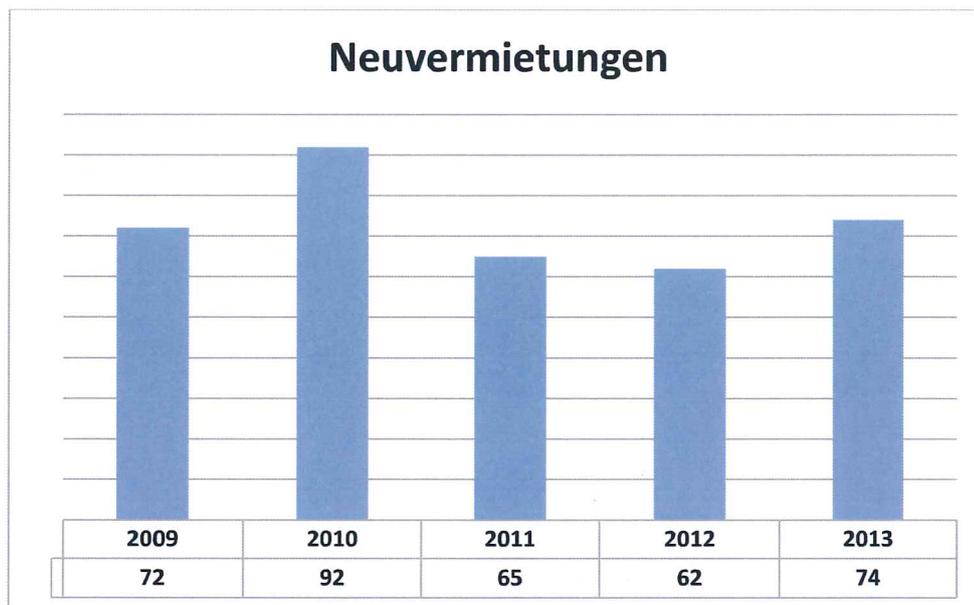
- Arbeitslosenzahl in Sachsen-Anhalt ist deutlich gestiegen.
- Die Wohnungswünsche der Zukunft werden vielfältiger
- Aus Sicht der Wohnungsmarktsituation im Land Sachsen-Anhalt wird sich die Wohnungswirtschaft vor allem auf nachfolgende Trends einstellen müssen:
  - Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt
  - Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt
  - Die Nutzung von Smartphones und Tablets als Hüter und Verwalter von Wohnungen wird steigen
  - Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu
  - Energieeinsparung bleibt weiterhin eine wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken
  - Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern
  - Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität
  - Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung)
  - Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit
  - Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen
- 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 ab 2014 insbesondere auch mit Zuschussprogrammen notwendig.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **Hausbewirtschaftung**

### **Wohnungsvergabe**

Es wurden insgesamt 74 Mietverträge für Wohnraum abgeschlossen, wobei 70 Wohnungskündigungen zu verzeichnen sind.

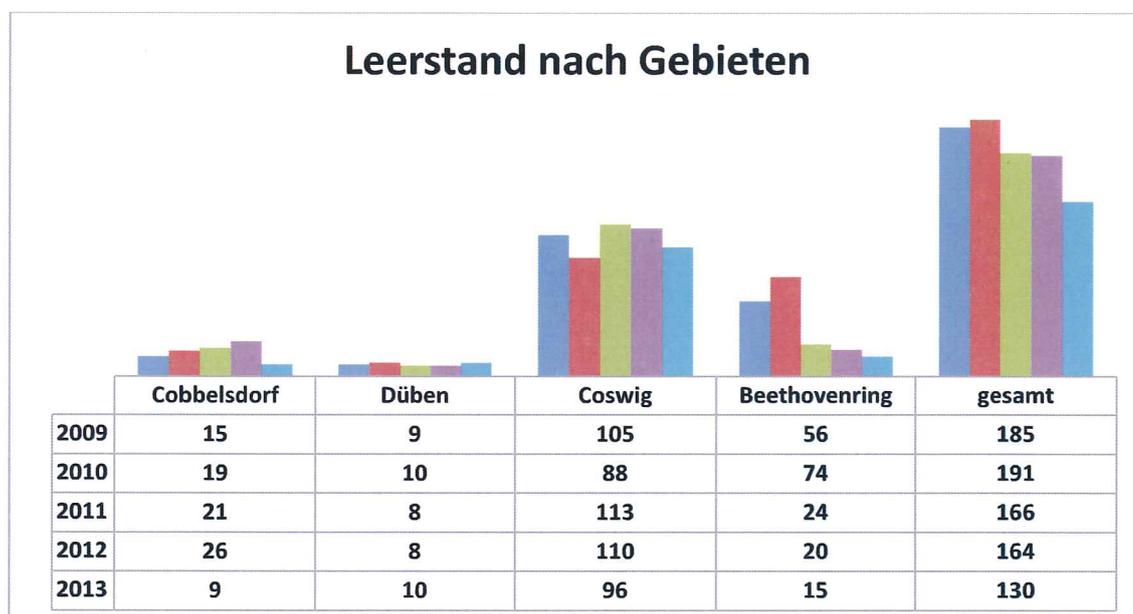


#### Bestandsentwicklung

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig bewirtschaftete im Jahr 2013 einen Bestand von 723 Mietwohnungen (Vorjahr: 759) und 24 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 27). Die Bestandsveränderung resultiert aus Verkäufen und dem Abriss in Cobbelsdorf, Lindenstr. 14-18.

Am Bilanzstichtag standen 130 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten leer, dies entspricht einem Leerstand von insgesamt 18,6 % (Vorjahr 22,1 %). Darunter befinden sich 37 Wohnungen, welche wegen eventuellem Verkauf bewusst leer stehen und nicht wieder vermietet werden.

Die Verluste wegen Leerstand von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten betragen im Geschäftsjahr 373,9 T€ (Vorjahr: 441,5 T€)



Altersstruktur, Abwanderungen und demografische Entwicklung werden auch in Zukunft auf die Entwicklung des Leerstandes Einfluss nehmen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit geplantem Abriss ist eine Maßnahme zur Reduzierung des Leerstandes. Werbemaßnahmen, ständige Erreichbarkeit und attraktive Angebote sollen den Leerstand eindämmen.

### Wohnungsmiet- und Gewerberückstände

Die Forderungen aus Vermietung – bereinigt um die Wertberichtigungsbeträgen am Bilanzstichtag 19,1 T€ (Vorjahr: 12,7 T€). Die Einzelwertberichtigungen für nicht mehr aktive Verträge erhöhten sich um 16,5 T€. Die Ursachen für steigende Mietforderungen sind vor allem niedriger Verdienst, eigene Überschätzung der Mieter ihrer finanziellen Situation, nicht vollständige Übernahme der Mietkosten und Betriebskostenabrechnungen durch das Amt bei ALG II – Empfängern sowie das Verlassen von Wohnungen ohne Kündigung und Nachfolgeschrift.

Forderungen aus Vermietung am Stichtag (vor Wertberichtigung)

| Jahr | Wohnungen    | Gewerbe     | Garagen  | Stellplätze | Pacht    | Gesamt       |
|------|--------------|-------------|----------|-------------|----------|--------------|
| 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 | 319.824,84 € | 35.542,59 € | 235,00 € | 634,16 €    | 116,14 € | 356.044,23 € |
| 2012 | 323.962,34 € | 34.966,44 € | 250,00 € | 701,76 €    | 92,14 €  | 359.972,68 € |
| 2013 | 346.452,25 € | 35.694,50 € | 301,48 € | 771,26 €    | 146,18 € | 383.365,67 € |

**Instandhaltung**

Auf Grund des hohen Kapitaldienstes, der geringen Liquidität unserer Gesellschaft und der erst am 31.07.2013 erfolgten Umschuldung konnten auch in diesem Geschäftsjahr nur geringe Mittel für die Instandhaltung aufgewendet werden.

**Verkaufstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2013 konnten folgende Grundstücke verkauft werden:

- Goethestraße 5
- Schloßstraße 12, 13, 14

**Betriebsergebnis**

Für das Geschäftsjahr 2013 ergibt sich ein Jahresgewinn von 28.064,36 €. (Erläuterungen dazu unter Punkt Ertragslage)

**3. Lage des Unternehmens****3.1. Vermögenslage**

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 28,4 % (Vorjahr: 4,0 %) und hat sich somit positiv auf Grund des Gesellschafterbeitrages in Höhe von 4,4 Millionen € und des Jahresüberschusses von 28 T€ entwickelt.

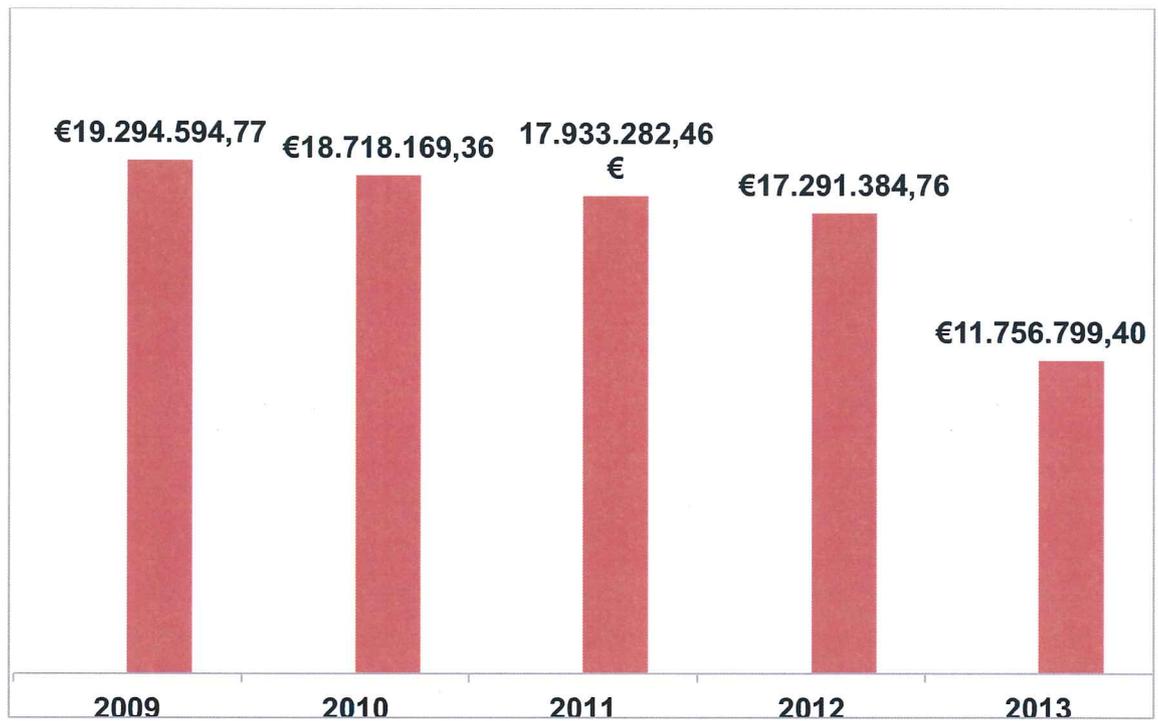
Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen getätigt.

**3.2. Finanzlage**

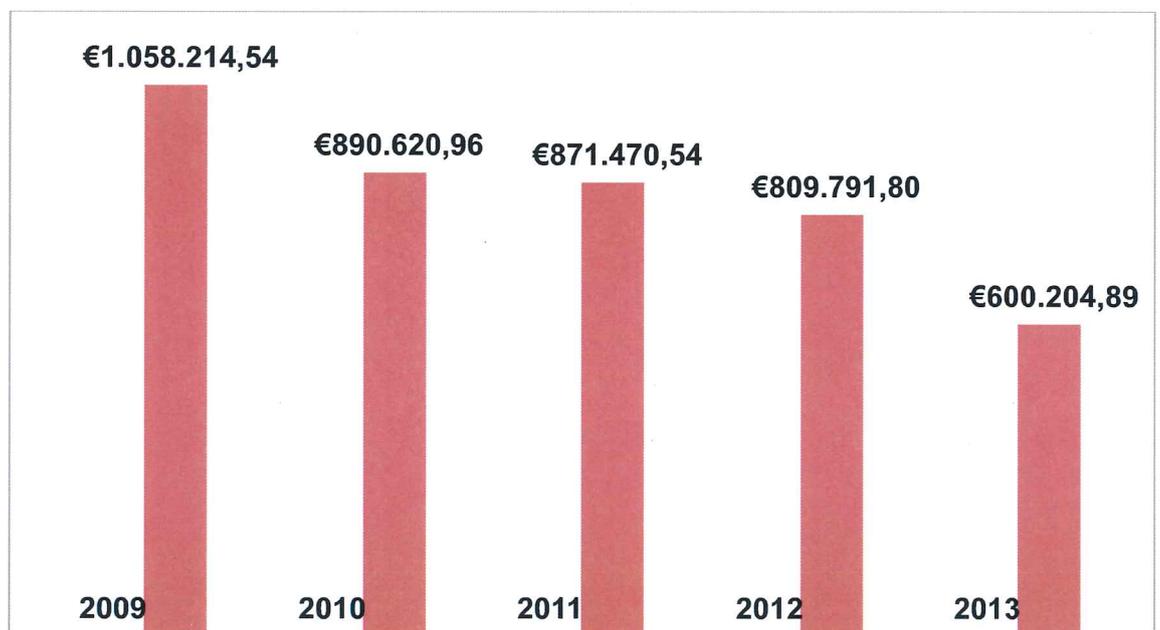
Zum 31.12.2013 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 269,6 T€. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr im Zusammenhang mit der Umschuldung der Kredite vermindert. Die finanzielle Situation des Unternehmens hat sich im Zusammenhang mit dem Gesellschafterbeitrag und der Umschuldung der Kredite deutlich entspannt, ist aber weiterhin überwachungsbedürftig.

Durch die Bereitstellung des Gesellschafterbeitrages in Höhe von 4,4 Millionen €, die Bereitschaft der Deutschen Kreditbank und weiterer Banken zur Umfinanzierung sowie die zeitweise Stundung von Verbindlichkeiten durch einzelne Lieferanten konnte die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens gewahrt werden.

## Entwicklung der Darlehen



## Entwicklung des Zinsaufwandes



### 3.3. Ertragslage

Für das Jahr 2013 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 28.064,36 € (Vorjahr: Verlust von 225.906,04 €). Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich nachfolgende Veränderungen:

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 14 T€ erhöht. Dies resultiert bei geringeren Sollmieten und geringeren Erlösschmälerungen (bedingt durch Verkäufe und den Abriss Lindenstr. 14 – 18) aus dem gestiegenen Abrechnungsergebnis aus Betriebskosten gegenüber den Mietern.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich 2013 um 351,6 T€ erhöht. Dies resultiert insbesondere aus dem Forderungsverzicht von Darlehensgläubigern in Höhe von 399,6 T€.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 209,6 T€. Auf Grund der Niedrigzinsphase, der Umschuldung und Ablösung von Darlehen sowie dem Gesellschafterbeitrag am 31.07.2013, dem Forderungsverzicht von Kreditgebern und moderaten Zinsen für die neuen Kreditverträge konnte diese Ersparnis erreicht werden.
- Die Kosten für die Hausbewirtschaftung sind leicht gestiegen und die Instandhaltungskosten haben sich leicht verringert. Es ergab sich eine Erhöhung bei den umlagefähigen Betriebskosten.
- Eine deutliche Erhöhung ergab sich bei den sächlichen Verwaltungskosten auf Grund des Betriebsführungsvertrages mit BBT.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennziffern sind von Bedeutung:

#### **Eigenkapitalquote**

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Entwicklung = | 2009 = 5,58 %         |
|               | 2010 = 4,99 %         |
|               | 2011 = 4,93 %         |
|               | 2012 = 3,98 %         |
|               | <b>2013 = 28,42 %</b> |

Nur durch die Kapitalzuführung in Höhe von 4,4 Millionen € durch den Gesellschafter konnte diese Quote in 2013 erreicht werden. Für 2014 wird keine wesentliche Veränderung erwartet.

#### **Anteil des Zinsaufwandes an der Nettokaltmiete**

Der Anteil des Zinsaufwandes zur Nettokaltmiete sollte unter 40 % liegen.

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Entwicklung = | 2009 = 52,14 %        |
|               | 2010 = 45,00 %        |
|               | 2011 = 45,73 %        |
|               | 2012 = 44,11 %        |
|               | <b>2013 = 33,31 %</b> |

Für 2014 wird eine weitere Verbesserung dieser Kennziffer erwartet, weil die Umschuldung der Darlehen in 2014 ganzjährig wirkt.

**Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche**

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes liegt vor, wenn mindestens 11 €/m<sup>2</sup> für die Instandhaltung aufgewendet werden.

|               |             |                               |
|---------------|-------------|-------------------------------|
| Entwicklung = | 2009        | = 3,33 €/m <sup>2</sup>       |
|               | 2010        | = 3,79 €/m <sup>2</sup>       |
|               | 2011        | = 3,19 €/m <sup>2</sup>       |
|               | 2012        | = 5,30 €/m <sup>2</sup>       |
|               | <b>2013</b> | <b>= 2,87 €/m<sup>2</sup></b> |

Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes wird zu einer deutlichen Verbesserung der Kennziffer führen.

| <b>Mehrjahresvergleich</b>                            |               |             |             |             |             |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <b>2013</b>   | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| Bilanzsumme (T€)                                      | <b>18.278</b> | 19.284      | 20.148      | 21.027      | 21.687      |
| Umsatzerlöse (T€)                                     | <b>2.751</b>  | 2.737       | 2.939       | 2.989       | 3.080       |
| Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)                    | <b>2.140</b>  | 2.235       | 2.250       | 2.346       | 2.376       |
| Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)                 | <b>374</b>    | 442         | 386         | 412         | 392         |
| Mitarbeiterzahl laut Anhang (VbE)                     | <b>5</b>      | 6           | 6           | 6           | 6           |
| Eigenkapital Absolut (T€)                             | <b>5.195</b>  | 767         | 993         | 1.048       | 1.211       |
| Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)        | <b>28,4</b>   | 4,0         | 4,9         | 5,0         | 5,6         |
| Jahresergebnis (T€)                                   | <b>28</b>     | -226        | -55         | -162        | -6.460      |
| Anzahl der Wohnungen (WE)                             | <b>723</b>    | 759         | 774         | 829         | 841         |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)                      | <b>24</b>     | 27          | 27          | 30          | 30          |
|   | <b>747</b>    | 786         | 801         | 859         |             |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                          | <b>42.251</b> | 44.333      | 45.178      | 47.973      | 48.399      |
| Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )                       | <b>1.558</b>  | 1.863       | 1.863       | 2.021       | 2.021       |
|   | <b>43.809</b> | 46.196      | 47.041      | 49.994      | 50.420      |
| Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)             | <b>130</b>    | 164         | 166         | 191         | 185         |
| Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)                 | <b>94</b>     | 128         | 126         | 165         | 158         |
| Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat) | <b>4,07</b>   | 4,05        | 4,03        | 3,95        | 3,94        |
| Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)                  | <b>17,5</b>   | 19,8        | 17,2        | 17,6        | 16,5        |
| Sächliche Verwaltungskosten (T€)                      | <b>340</b>    | 131         | 139         | 130         | 117         |
| Umlagefähige Betriebskosten (T€)                      | <b>890</b>    | 860         | 850         | 1.021       | 995         |
| Instandhaltungs- und Abrissaufwand (T€)               | <b>126</b>    | 245         | 150         | 189         | 169         |
| Instandhaltungsaufwand je m <sup>2</sup> WE+GE        | <b>2,88</b>   | 5,30        | 3,19        | 3,79        | 3,35        |
| Personalaufwand (T€)                                  | <b>209</b>    | 214         | 219         | 205         | 202         |
| Gebäudeabschreibungen (T€)                            | <b>600</b>    | 602         | 604         | 604         | 6.083       |
| Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)           | <b>600</b>    | 810         | 871         | 891         | 1.058       |

**III. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

#### IV. Prognosebericht

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

Dazu gehören:

- Ständige Aktualisierung der Mietenentwicklung, Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung.
- Trotz Steigerung der Umsätze, ist die Bereitstellung von Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten im Auge zu behalten.
- Der Verkauf bzw. der Abriss der Aussonderungsgrundstücke lt. Sanierungskonzept ist zu intensivieren, um die Kosten für den Leerstand weiter zu reduzieren. Anträge zur Förderung des Abrisses werden über die Stadt Coswig gestellt.
- Die Aufnahme von Krediten ist nicht vorgesehen.
- Mit Umsetzung des Sanierungskonzeptes im Jahr 2013 d. h. mit der vollzogenen Umschuldung und dem Gesellschafterbeitrag ist ein dauerhaftes Fortbestehen der Gesellschaft gewährleistet.

Folgende voraussichtliche Umsätze und Aufwendungen entsprechend der langfristigen Planung sind im Jahr 2014 zu erwarten:

- Umsatzerlöse von insgesamt 2.714,8 T€
- Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen von insgesamt 1.442,8 T€  
darunter für Instandhaltung und Instandsetzung = 453,1 T€
- Personalaufwand in Höhe von 188,0 T€
- Zinsaufwand in Höhe von 427,6 T€
- voraussichtlicher Jahresfehlbetrag 161,4 T€

#### V. Chancen- und Risikobericht

##### Risikobericht

Branchenspezifische Risiken bestehen vor allem durch den Bevölkerungsrückgang (demographische Entwicklung) und der sich daraus entwickelnde Leerstand in den Wohnungen. Ein Zinsänderungs- und Anschlussfinanzierungsrisiko besteht aufgrund der im Berichtsjahr vorgenommenen Umschuldungsmaßnahmen akut nicht.

In unserer Gesellschaft spiegelt sich dies ebenfalls wieder. Die Altersstruktur unserer Mieter liegt im Durchschnitt bei über 55 Jahren. Geringes Einkommen oder Abwanderungen der jungen Leute wegen Arbeitslosigkeit schlagen sich negativ auf die Vermietung aus.

Die Gesellschaft verfügt über einen großen Anteil von langfristigen alten solventen Bestandsmietern. Forderungsausfälle sind im geringen Umfang möglich. Sobald dies erkennbar ist, werden entsprechende Wertberichtigungen zum Ende eines Wirtschaftsjahres vorgenommen.

Mieterhöhungen sind nur in geringen Umfang möglich.

Die straffe Liquiditätsplanung und die langfristige Unternehmensplanung sorgen für Sicherheit im Unternehmen. Zur Absicherung gegen ein eventuelles Liquiditätsrisiko wird regelmäßig ein kurzfristiger Liquiditätsplan erstellt, der einen täglichen Überblick über die Geldaus- und -einkünfte vermittelt.

Im Rahmen der Betriebsführung durch die BBT erfolgt vierteljährlich eine Quartalsanalyse mit den Schwerpunkten Plan – Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung, Neuvermietung und Kündigungen, Leerstandsentwicklung, Instandhaltung/Instandsetzung sowie die Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass gegenwärtig keine Risiken existieren, die zu einer akuten oder mittelfristig eintretenden Bestandsgefährdung führen.

#### **Chancenbericht**

Die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum, egal für welches Einkommen oder Nationalität ist eine Chance für unser Unternehmen. Die ständige Präsenz unserer Mitarbeiter vor Ort und zeitnahe Erledigung von Reparaturen ist ein positiver Faktor für die Vermietung.

Die Sicherheit der Mieter in einem kommunalen Unternehmen angemietet zu haben, spielt eine große Rolle.

Durch die im Jahr 2013 erfolgte Umschuldung des gesamten Darlehensbestandes und dem Gesellschafterbeitrag in Höhe von 4,4 Millionen Euro kann das Unternehmen langfristig weiter bestehen.

Dringend notwendige Reparaturen und Instandsetzungen können entsprechend einer konkreten Bauplanung durchgeführt werden, da Mittel aus den Zinseinsparungen dafür genutzt werden können.

Coswig, den 27.05.2014

Eva-Maria Haseloff  
Geschäftsführerin

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)**
**Bilanz zum 31. Dezember 2013**
**Aktiva**

|   | 31.12.2013           | 31.12.2012           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | €                    | €                    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                              |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                  |                      |                      |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                        | 15,13                | 15,13                |
| II. Sachanlagen                                       |                      |                      |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                         | 16.918.727,48        | 17.569.626,36        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten      | 101.138,44           | 103.412,44           |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.992,30             | 2.955,30             |
|   | 17.021.858,22        | 17.675.994,10        |
|   | <b>17.021.873,35</b> | <b>17.676.009,23</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                              |                      |                      |
| I. Vorräte  |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen                               | 890.000,00           | 860.000,00           |
| 2. Andere Vorräte                                     | 1.655,84             | 2.186,25             |
|   | 891.655,84           | 862.186,25           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände     |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung                         | 19.051,70            | 12.110,91            |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen               | 38.956,11            | 11.156,11            |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                      | 35.107,90            | 53.882,92            |
|   | 93.115,71            | 77.149,94            |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben              |                      |                      |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten    | 269.552,20           | 200.009,77           |
| 2. Bausparguthaben                                    | 0,00                 | 467.169,47           |
|   | 269.552,20           | 667.179,24           |
|   | <b>1.254.323,75</b>  | <b>1.606.515,43</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                  | <b>1.410,17</b>      | <b>1.079,59</b>      |
|   | <b>18.277.607,27</b> | <b>19.283.604,25</b> |

Treuhänderisch verwaltetes Vermögen und Kautionen

133.918,14

119.425,87

|                                      |  | <b>Passiva</b>       |                      |
|--------------------------------------|--|----------------------|----------------------|
|                                      |  | <b>31.12.2013</b>    | <b>31.12.2012</b>    |
|                                      |  | <b>€</b>             | <b>€</b>             |
| <b>A. Eigenkapital</b>               |  |                      |                      |
| I.                                   | Gezeichnetes Kapital   | 9.118.839,57         | 9.118.839,57         |
| II.                                  | Kapitalrücklage  | 4.400.000,00         | 0,00                 |
| III.                                 | Verlustvortrag   | 8.351.592,61         | 8.125.686,57         |
| IV.                                  | Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag(-)   | 28.064,36            | -225.906,04          |
|                                      |  | <b>5.195.311,32</b>  | <b>767.246,96</b>    |
| <b>B. Rückstellungen</b>             |  |                      |                      |
|                                      | Sonstige Rückstellungen  | <b>22.969,45</b>     | <b>28.190,60</b>     |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>          |  |                      |                      |
| 1.                                   | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 11.756.799,40        | 15.512.660,24        |
| 2.                                   | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 0,00                 | 1.778.724,52         |
| 3.                                   | Erhaltene Anzahlungen  | 1.017.090,36         | 1.022.154,98         |
| 4.                                   | Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 74.361,31            | 14.494,58            |
| 5.                                   | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 176.687,93           | 123.884,36           |
| 6.                                   | Sonstige Verbindlichkeiten<br>(davon aus Steuern € 2.753,22; Vorjahr € 2.650,30)<br>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00;<br>Vorjahr € 59,95) | 14.037,08            | 12.483,50            |
|                                      |  | <b>13.038.976,08</b> | <b>18.464.402,18</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b> |  | <b>20.350,42</b>     | <b>23.764,51</b>     |
|                                      |  | <b>18.277.607,27</b> | <b>19.283.604,25</b> |

Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwaltung und Kautionen

133.918,14

119.425,87

**Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig, Coswig (Anhalt)**
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

|   | <b>2013</b>         | <b>2012</b>         |
|---|---------------------|---------------------|
|   | €                   | €                   |
| 1. Umsatzerlöse   |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 2.751.062,38        | 2.737.262,04        |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 159,38              | 8.525,75            |
|   | <b>2.751.221,76</b> | <b>2.745.787,79</b> |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen   | 30.000,00           | 10.000,00           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  | 412.465,10          | 60.872,56           |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen<br>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                     | 1.190.195,42        | 1.188.514,75        |
| 5. Personalaufwand  |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | 171.670,70          | 175.761,25          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>(davon für Altersversorgung € 613,55; Vorjahr € 613,55) | 37.075,57           | 38.739,97           |
|   | <b>208.746,27</b>   | <b>214.501,22</b>   |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen                      | 599.725,64          | 601.780,25          |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 574.859,05          | 240.799,77          |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 8.369,92            | 13.082,55           |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 600.204,89          | 809.791,80          |
| <b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>28.325,51</b>    | <b>-225.644,89</b>  |
| 11. Sonstige Steuern  | 261,15              | 261,15              |
| <b>12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag(-)</b>   | <b>28.064,36</b>    | <b>-225.906,04</b>  |

## Anhang 2013

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i.d.F. vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Die Gesellschaft erstellt die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang aufgeführt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear in Anlehnung an die in steuerlichen AfA-Tabellen ermittelten Nutzungsdauern der Anlagegüter. Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten erfasst, der im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren zu je einem Fünftel abgeschrieben wird.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert werden in Folge der Unrentierlichkeit von einzelnen Anlagegütern vorgenommen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten unter Berücksichtigung eines Ausfallwagnisses aufgrund von Leerständen ausgewiesen, soweit sie im Folgejahr abrechenbar sind.

Die **anderen Vorräte** werden zum Einstandspreis unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert - vermindert um angemessene Wertberichtigungen - in der Bilanz eingestellt.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** werden zum Nennwert bilanziert.

**Rückstellungen** und **Verbindlichkeiten** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### **C. Erläuterungen zum Jahresabschluss**

#### **a) Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (Seite 11).

#### **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 werden zu 100 % einzelwertberichtigt.

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

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegt – mit Ausnahme der Forderungen aus Grundstücksverkäufen (8,9 T€; Vorjahr 11,2 T€), die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben - wie im Vorjahr unter einem Jahr.

#### **c) Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 14,9 T€ die Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der Steuererklärung und mit 8,0 T€ Personalarückstellungen, Kosten für die Betriebskostenabrechnung 2013 sowie die Kosten für die Archivierung.

**d) Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten**

|  | <b>Gesamt</b>                                  | <b>bis zu 1 Jahr</b>                          | <b>1 bis 5 Jahre</b>                         | <b>mehr als 5 Jahre</b>                      |
|--|--|---|--|--|
|  | €  | €   | €  | €  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)     | 11.756.799,40<br>(15.512.660,24)               | 520.997,92<br>(11.875.850,86)                 | 2.880.351,58<br>(1.439.107,64)               | 8.355.449,90<br>(2.197.701,74)               |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr) | 0,00<br>(1.778.724,52)                         | 0,00<br>(1.778.724,52)                        | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                               |
| Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)                            | 1.017.090,36<br>(1.022.154,98)                 | 1.017.090,36<br>(1.022.154,98)                | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                               |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)                 | 74.361,31<br>(14.494,58)                       | 74.361,31<br>(14.494,58)                      | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | 176.687,93<br>(123.884,36)                     | 176.687,93<br>(123.884,36)                    | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)                       | 14.037,08<br>(12.483,50)                       | 14.037,08<br>(12.483,50)                      | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                               |
|  | <b>13.038.976,08</b><br><b>(18.464.402,18)</b> | <b>1.803.174,60</b><br><b>(14.827.592,80)</b> | <b>2.880.351,58</b><br><b>(1.439.107,64)</b> | <b>8.355.449,90</b><br><b>(2.197.701,74)</b> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden (6.175,8T€) und Bürgschaften der Gesellschafter (5.581,0 T€) besichert.

**e) Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 399,6 T€ Erträge aus dem Forderungsverzicht von Darlehensgebern enthalten.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten mit 45,5 T€ (i. Vj. 46,1 T€) Grundsteuern.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 39,2 T€ für den Abriss Lindenstr. 14 – 18 sowie 16,5 T€ für Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen erfasst.

In den Rechts-, und Beratungskosten sowie den Kosten des Geldverkehrs sind mit insgesamt 255,8 T€ Kosten einer Beratungsgesellschaft (Betriebsführungsvertrag, Aktualisierung der Unternehmensplanung, Controlling und Begleitung der Umschuldung) enthalten.

**D. Sonstige Angaben**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Miet- und Leasingverträgen mit 12,7 T€.

Als Geschäftsführerin war Frau Marion Rathay für das Geschäftsjahr 2013 bestellt. Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mit Gesellschafterbeschuß vom 26.05.2014 wurde Frau Eva-Maria Haseloff als Geschäftsführerin bestellt und gleichzeitig Frau Marion Rathay als Geschäftsführerin abberufen.

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Herr Wolfgang Tylsch, Angestellter Aufsichtsratsvorsitzender  
Herr Siegfried Nocke, Rentner, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
Frau Doris Berlin, Bürgermeisterin  
Frau Petra Gorn, selbstständig

Die Bezüge des Aufsichtsrates (einschl. Versicherung) beliefen sich im Berichtsjahr auf 3,6 T€.

**Beschäftigte:**

|   |          |
|---|----------|
| <b>Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:</b> | <b>5</b> |
| Geschäftsführer   | 1        |
| Gehaltsempfänger  | 3        |
| Lohnempfänger   | 1        |

**Ergebnisverwendungsvorschlag:**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 28,1 T€ mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den Verlustvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Coswig, den 27. Mai 2014

Eva-Maria Haseloff  
Geschäftsführerin