

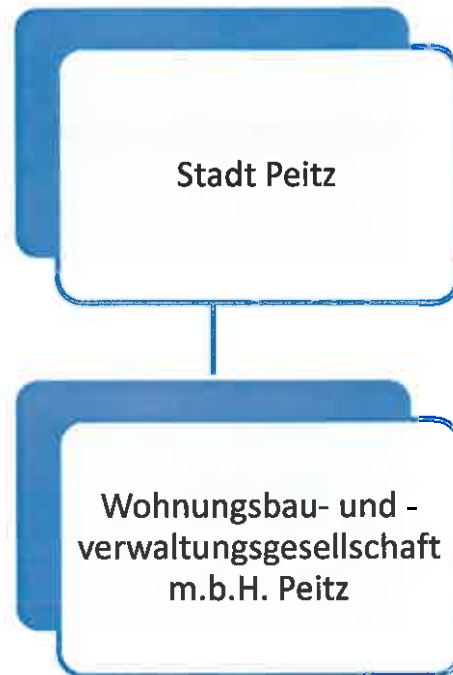
Beteiligungsbericht

der Stadt Peitz

für das

Geschäftsjahr 2011

I. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt Peitz gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen



II. Übersicht über die Beteiligungen der Stadt Peitz gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Unternehmen



III. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Unternehmen

„Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft m.b.H. Peitz“

1. Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)
2. Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)
3. Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (§ 61 Nr. 3 KomHKV)
4. Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)
5. Weitere Informationen (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung)

III.1 Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgegenstand:

Name	Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" m.b.H.	
Sitz	Peitz	
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Handelsregister	Amtsgericht	Cottbus
	Nummer	HRB 1315
	Eintragung	18. November 1991
Gesellschaftsvertrag	Die neueste Fassung des Gesellschaftsvertrages wurde am 05.06.2008 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen und entsprechend notariell beglaubigt (Notar Ruppelt, Cottbus - Nr. 1004 der Urkundenrolle für 2008).	
Unternehmensgegenstand	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig - unter dem Postulat der Daseinsvorsorge - eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Zur Erfüllung und Sicherung dieses Gesellschaftszwecks errichtet, bewirtschaftet und betreut die Gesellschaft Bauten und Grundstücke aus ihrem Bestand und verwaltet jegliche Form von Immobilien sowie auf der Grundlage von Objektverwaltungsverträgen. Die Gesellschaft orientiert sich an den gemeinderechtlichen Vorgaben der §§ der BbgKVerf. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese unmittelbar dem Gesellschaftszweck dienen.	

b) Datum der Unternehmensgründung

Die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" m.b.H. wurde am 24.04.1991 gegründet.

c) Beteiligungsverhältnisse

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 51.129,23 Euro und wird durch die folgenden Gesellschafter gehalten.

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital
Stadt Peitz	28.632,35 EUR
Gemeinde Burg (Spreewald)	7.925,04 EUR
Gemeinde Briesen	511,29 EUR
Gemeinde Dissen-Striesow	255,65 EUR
Gemeinde Schmogrow-Fehrow	1.278,23 EUR
Gemeinde Werben	255,65 EUR
Gemeinde Kolkwitz	12.271,02 EUR

d) Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat gemäß § 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages einen oder mehrere Geschäftsführer.

Der Geschäftsführung gehören an:

Schneider, Lutz

bestellt zum 20. Juni 2005

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Sieghard Gargula (Steuerberater) - Aufsichtsratsvorsitzender der WBVG

„Vorspreewald“ m.b.H., Peitz

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Steuerberater) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Frank Marheinecke (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater) - stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WBVG „Vorspreewald“ m.b.H., Peitz

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Steuerberater) - hier gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Christoph Neumann (Stadtverordneter der Stadt Peitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz - hier gemäß § 97 Kommunalverfassung und ergänzendem Schreiben des Amtes Peitz vom 12.12.2008 sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Frau Kerstin Lichtblau (Kämmerin des Amtes Peitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Stadt Peitz - hier gemäß § 97 Kommunalverfassung und ergänzendem Schreiben des

Amtes Peitz vom 12.12.2008 sowie Beschluss der
Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Fritz Handrow (Bürgermeister der Gemeinde Kolkwitz)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde
Kolkwitz - hier gemäß § 97 Kommunalverfassung sowie Beschluss der
Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Herr Ulrich Noack (Amtdirektor des Amtes Burg)

Entsandtes Aufsichtsratsmitglied seitens des Gesellschafters Gemeinde
Burg (Spreewald) - hier gemäß § 97 Kommunalverfassung sowie
Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Frau Ramona Noack (Betriebsratsvorsitzende)

Berufenes Aufsichtsratsmitglied (Betriebsratsvorsitzende) - hier gemäß
Beschluss der Gesellschafterversammlung am 08.07.2009

Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung:

Stadt Peitz

Frau Elvira Hölzner, Amtdirektorin des Amtes Stadt Peitz, als Vertreter des
Gesellschafters Stadt Peitz

Gemeinde Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen

Gemeinde Dissen-Striesow

Gemeinde Schmogrow-Fehrow

Gemeinde Werben

Frau Petra Krautz, als Vertreter der Gesellschafter Gemeinde Burg
(Spreewald), Briesen, Schmogrow-Fehrow, Dissen-Striesow, Werben

Gemeinde Kolkwitz

Frau Martina Rentsch, Hauptamtsleiterin der Gemeinde Kolkwitz, als
Vertreter des Gesellschafters Gemeinde Kolkwitz

III.2.1 Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Kennzahl	2011 Ist	2010 Ist	2009 Ist
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2)			
Anlagenintensität in %	92,09	92,07	92,26
Eigenkapitalquote in %	19,91	20,63	20,85
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-	-	-
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2)			
Anlagendeckung II in %	102,94	103,12	103,48
Zinsaufwandsquote in %	20,19	21,40	22,64
Liquidität 3. Grades	153,57	155,37	170,10
Cashflow			
- Jahresergebnis	-640.499,86	-337.588,80	-261.063,41
+ Abschreibungen	1.158.812,09	1.152.848,11	1.155.611,49
+/- Zun./Abnahme von Rückstellungen	-20.955,06	16.841,05	-278.945,84
+ außerordentliche Aufwendungen	426.298,10	68.648,93	0,00
- außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
Ergebnis Cashflow	923.655,27	900.749,29	615.602,24
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2)			
- Gesamtkapitalrentabilität in %	-0,98	-1,77	-2,02
Umsatz	5.185.600,96	5.157.648,93	5.111.833,12
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-640.499,86	-337.588,80	-261.063,41
Personalbestand (§ 61 Nr. 2)			
Anzahl der Beschäftigten	19,00	21,00	21,00
Personalaufwandsquote in Prozent	-11,42	-11,19	-9,45

III.2.2 Verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Darstellung des Geschäftsverlaufes

a) Allgemeines

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland setzte sich trotz des deutlichen Dämpfers im 2. Quartal 2011 fort. Für das Jahr 2012 ist jedoch zu erwarten, dass sich die konjunkturelle Dynamik nach Schätzungen zufolge abkühlt. Dabei liegt das Hauptrisiko für die Fortsetzung des Aufschwungs in Deutschland in der durch einige Länder des Euroraums sowie in den USA ausgelösten Schulden- und Vertrauenskrise. Auf diese Entwicklung reagieren die Kapitalmärkte mit hohen Risikoprämien auf Staatsanleihen der hochverschuldeten Mitgliedsländer. In der Folge könnten steigende Zinsbelastungen und drohende Kreditverknappung bei Verschärfung der Krise zunehmend negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft haben.

Trotz dieser Prognose haben sich die allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wirtschaftszweig der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH gegenüber den Vorjahren kaum verändert.

Die bereits hohe Arbeitslosigkeit im Landkreis Spree-Neiße veränderte sich kaum. Die Stagnation von Einkommen sowie Bezügen und ein relativ hoher Anteil an Transfergeldempfängern in der Region prägen die familiäre wirtschaftliche Situation bei einem großen Teil der Bevölkerung. Die sich bereits im Vorjahr abzeichnende Teuerungsrate begründete sich durch einen deutlichen Anstieg der Verbraucherpreise, der vor allem durch Energieprodukte und Lebensmittel ausgelöst wurde. Dies führte weitergehend zu einem Anstieg der Betriebskosten.

Gleichzeitig bedingt das geringe Wachstum der Wirtschaft eine weiterhin anhaltende Abwanderung aus der Region und führt damit - neben der demographischen Entwicklung - zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung.

Die damit einhergehende stagnierende Nachfrage und der gleichzeitige Überhang an Wohnraum verhindern eine nachhaltige Erhöhung des Mietpreisniveaus. Die Steigerungsmöglichkeiten bei den Nettokaltmieten resultieren im Wesentlichen aus Modernisierungen und Verbesserungen im Wohnumfeld.

Trotz dieser Entwicklung unterlag der Vermietungsstand nur geringen Schwankungen.

Zugleich gelang es der Gesellschaft, in diesem schwierigen Marktumfeld die Umsatzerlöse auf einem gleichbleibenden Niveau zu halten.

Weitere erforderliche Investitionen werden - wie bereits in den letzten Jahren praktiziert - auch zukünftig mit eigenen angesparten Finanzmitteln gedeckt, da eine Kreditfinanzierung für die nähere Zukunft ausgeschlossen werden kann.

b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 5.117,4 TEUR (Vorjahr 5.094,1 TEUR), wobei 1.601,3 TEUR (Vorjahr 1.533,2 TEUR) auf Umsatzerlöse aus der Umlagenabrechnung entfielen.

Die Erlösschmälerung betrug 574,0 TEUR (Vorjahr 514,0 TEUR). Sie ist stark von dem aktuellen Leerstand und den Kosten der Mietminderung bestimmt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden Verwaltergebühren von 64,2 TEUR (Vorjahr 60,1 TEUR) erzielt.

c) Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Der Vermietungsprozess gestaltet sich in dem Umfeld der allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer schwieriger.

Vor allem die anhaltende Nachfrage nach kleinen und damit preiswerten Wohnungen durch einen Großteil der Mieter führt dazu, dass das Angebot den Bedarf nicht vollumfänglich abdecken kann. Gleichzeitig sind größere Wohnungen schwerer vermietbar.

Mit dem aktiven Vermietungsmanagement konnte einer deutlichen Erhöhung des Leerstandes nicht begegnet werden.

Insgesamt erhöhte sich der Leerstand im Bestand von 13,1 % im Vorjahr auf einen Stand von 14,3 % zum Abschluss des Jahres 2011, wobei der Anstieg des Leerstandes am Standort Peitz von 16,5 % auf 18,3 % am deutlichsten war.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, ist es erforderlich, wie bereits in anderen Regionen der Lausitz praktiziert, den Bestand der Wohnungen durch Rückbau zu verringern und den Marktbedingungen anzupassen.

Die Mietentwicklung ist geprägt von einer seit Jahren konstanten Miete von durchschnittlich 4,20 EUR/m², die dem Durchschnitt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg von 4,21 EUR/m² entspricht, aber noch deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der Mieten im Land Brandenburg von 4,41 EUR/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2011) liegt. Lediglich im Bereich der Neuvermietung kam es zu Anpassungen der Wohnungsmiete.

Der Anstieg der Betriebskosten, insbesondere der Energiekosten, wird trotz gelegentlicher Abschwächungstendenzen und aller Einsparungsbemühungen schwer zu begrenzen sein. Die zu erwartende steigende weltweite Nachfrage nach Energie sowie die damit einhergehenden Preiserhöhungen auf breitem Niveau führen - zu Lasten aller - zur Erhöhung der so genannten zweiten Miete.

d) Investitionen/Instandhaltungen

Die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konzentrierten sich neben den technisch notwendigen Arbeiten auf die Verbesserung der Objekte.

Die wesentlichsten Baumaßnahmen erfolgten am Objekt Peitz, A.-Becker-Str. 5 - 8, in dem für 109,6 TEUR die Treppenhäuser modernisiert und instandgesetzt wurden. In diesem Zusammenhang wurden neben den Malerarbeiten sowohl die Lichtkuppeln und Teile der Elektroanlage erneuert sowie brandschutztechnisch ertüchtigt als auch die Wohnungsabschlusstüren ausgetauscht. Gleichzeitig erfolgte abschließend die Sanierung der Hauseingangsbereiche - indem die Dachdeckung erneuert, die Putzschäden beseitigt und die Wände neu gestrichen wurden.

Außerdem wurden im gleichen Objekt die Trinkwasser-, Trinkwarmwasser- und Zirkulationsleitungen im Wertumfang von 60,6 TEUR erneuert. Damit wurden weitere Baumängel, die noch aus der Errichtungsphase der Gebäude bestanden, beseitigt.

Als weitere Baumaßnahme von Bedeutung erfolgte für 96,5 TEUR die Wohnumfeldgestaltung an den Objekten in Peitz, Ackerstr. 1, 1 a und Dammzollstr. 46 a, b. Dabei wurden neue Parkflächen geschaffen, die Zuwegung zu den Häusern verbessert und die Zäune erneuert.

Daneben wurden das Dach im Objekt Peitz, R.-Breitscheid-Str. 39/41 im Wert von 47,0 TEUR sowie die Hauseingangstreppe an den Objekten Am Klinikum 1 - 3 und Am Klinikum 17 - 20 in Kolkwitz im Wert von 75,0 TEUR erneuert.

Gleichzeitig erfolgte die Dämmung der obersten Geschossdecke in den Objekten Burg, Bahnhofstr. 5, und Briesen, Schulstr. 2, zum kumulierten Wert von 20,2 TEUR.

Ferner wurden neben diesen komplexen Baumaßnahmen am Standort Peitz fünf Wohnungen im Gesamtwertumfang von 33,5 TEUR einzelmodernisiert.

Summiert belief sich der Aufwand für die Baumaßnahmen auf 499,4 TEUR sowie für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2011 auf 322,8 TEUR.

e) Objektbestand

Der Bestand an Wohnungen und anderen Objekten der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH zum 31. Dezember 2011 hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Danach gliedert sich der Bestand wie folgt auf:

- 1.308 Wohnungen
- 9 Gewerbeobjekte
- 2 eigengenutzte Objekte

f) Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine neuen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten begründet.

Die bestehenden Verbindlichkeiten wurden planmäßig mit 1.105,1 TEUR getilgt. Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 30.807,1 TEUR im Vorjahr auf 29.702,0 TEUR.

Zinszahlungen erfolgten in Höhe von 1.046,8 TEUR.

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Neben dem Geschäftsführer standen der Gesellschaft am Ende des Jahres 2011 für die Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes 18 Angestellte, davon drei Teilzeitbeschäftigte und zwei geringfügig Beschäftigte, zur Verfügung.

Für die Vermietung und den Bewohner-Service wurden davon im Bereich Vermietung/Verwaltung acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingesetzt.

Die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband.

Eine generelle Anhebung der Löhne und Gehälter erfolgte im Jahr 2011 nicht. Der geringfügige Anstieg der Aufwendungen resultiert aus Anpassungen der Löhne und Gehälter im technischen Bereich sowie aus gewährten Leistungszulagen.

h) Sonstige wesentliche Vorgänge

Im Zuge der Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung plant die Gesellschaft den Rückbau von Plattenbauobjekten im Wohngebiet Am Malxebogen in Peitz. Dazu ist in der ersten Phase der Abriss des Wohngebäudes M.-Gorki-Str. 1 - 4 im Jahr 2015 vorgesehen. Daraus folgend sinkt der aktuelle Verkehrswert deutlich unter den aktuellen Buchwert des Gebäudes, so dass eine Wertberichtigung in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung von 383,3 TEUR zum 31. Dezember 2011 vorgenommen werden musste.

Der Landkreis Spree-Neiße als untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat gegen die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH im Rahmen der Durchführung des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Gefahrenforschungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 BBodSchG auf dem Grundstück Dammzollstr. 19 in Peitz (ehemaliges Gaswerk) mit Bescheid vom 17. Juni 2009 angeordnet. Gegen diesen Bescheid wurde seitens der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH fristgemäß Einspruch eingelegt und beantragt, die sofortige Vollziehung auszusetzen, da seitens des Landkreises Spree-Neiße keine Ermittlungen hinsichtlich des Verursachers geführt wurden, weiterhin die bekannten Verursacher trotz finanzieller Leistungsfähigkeit nicht herangezogen und augenscheinlich die Träger öffentlicher Gewalt bevorzugt werden.

Über diesen Widerspruch wurde bislang seitens der erlassenden Behörde nicht entschieden. Die aus Vorsichtsgründen für die Kosten der Altlastenuntersuchung gebildete Rückstellung wurde bereits im Vorjahr an die Kostenentwicklung angepasst, so dass eine weitere Erhöhung im Jahr 2011 nicht erfolgte.

Weiterhin wurde die Gesellschaft im Wirtschaftsjahr durch die Gemeinde Kolkwitz mit Gebühren für so genannte Altanschlößer im Bereich Kolkwitz in Höhe von 43,0 TEUR veranlagt, die als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen wurden.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft „Vorspreewald“ mbH eingetreten.

Die Gesellschaft hat keine Zinssicherungsgeschäfte und ähnliche in die Zukunft gerichtete Finanzierungsformen abgeschlossen.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.645,6 TEUR auf 41.555,7 TEUR verringert.

Von der Bilanzsumme entfallen 92,1 % auf das langfristige Sachanlagevermögen. Das Eigenkapital in Höhe von 8.272,1 TEUR entspricht 19,9 % der Bilanzsumme. Die Reduzierung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Jahresergebnis in Höhe von 640,5 TEUR.

Im Übrigen ist die Vermögenslage hinsichtlich der prozentualen Anteile nahezu unverändert und bezüglich der Fristigkeiten der Vermögensgegenstände und Schulden ausgeglichen.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2011 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nach. Sofern Skontovereinbarungen mit Lieferanten bestanden, wurden diese konsequent genutzt.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2011 neben Bausparguthaben in Höhe von 62,1 TEUR über eine Barliquidität von 1.315,2 TEUR.

Der Finanzmittelbestand hat sich um 119,5 TEUR verringert. Das Tilgungspotential des Geschäftsjahres 2011 (910,1 TEUR) reichte nicht vollumfänglich aus, die planmäßigen Tilgungen (1.105,1 TEUR) zu bedienen. Dies resultiert insbesondere aus den umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen.

Ertragslage

Das Jahresergebnis in Höhe von -640,5 TEUR resultiert im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen aus dem operativen Geschäftsergebnis in Höhe von -214,2 TEUR und dem außerordentlichen Ergebnis von -426,3 TEUR. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 302,9 TEUR verschlechtert.

III.3. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (§ 61 Nr. 3 KomHKV)

Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein für ihre Größe angemessenes Risikomanagement, welches einerseits die immobilienpezifischen Risiken und andererseits die Unternehmensrisiken berücksichtigt.

Die Kontrolle der Unternehmensrisiken, wie fortfolgend die Managementrisiken, die Risiken aus der Finanzierung sowie rechtliche Risiken, die sowohl im Bereich der Finanzierung als im rechtlichen Bereich das Unternehmen im Allgemeinen umfassen, erfolgt durch die Geschäftsführung mittels monatlicher Soll/Ist-Abrechnungen sowie einer mittelfristigen und langfristigen Planung, die die Auswirkungen der einzelnen Risiken auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft zeigen.

Im Bereich der immobilienpezifischen Risiken werden in der Risikogruppe der Standort- und Marktrisiken die Risiken des Immobilienmarktes und die Standortrisiken durch die regelmäßige Analyse der Entwicklung der Region erkannt, so dass die erforderlichen Reaktionen erfolgen können.

Ferner unterliegen in dem Bereich der immobilienpezifischen Risiken in der Risikogruppe der Objekt Risiken - vor allem das Mietwertrisiko, durch den Vergleich der Mieten mit den Mitbewerbern, das Bewirtschaftungskostenrisiko, durch die Beobachtung der Entwicklung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie die Risiken aus der Gebäudesubstanz, durch die regelmäßige technische Kontrolle der Gebäude - einer besonderen Kontrolle.

Damit ist das Risikomanagement derart ausgerichtet, dass die für die Wohnungsbau- und -verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH wichtigen Chancen und Risiken im Markt, an den Objekten, im Betrieb und im Bereich der Finanzierung rechtzeitig erkannt und die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Für das Jahr 2012 werden keine nennenswerten Veränderungen der Rahmenbedingungen erwartet.

Mit der in den letzten Jahren verfolgten Unternehmenspolitik der konsequenten Rückführung des Fremdkapitals und gleichzeitigen Sicherung der Liquiditätslage wird der Verschuldungsgrad verringert, die Zinslastquote perspektivisch dezimiert und damit die Ertragslage verbessert.

Auf der Grundlage der vorliegenden mittelfristigen Planungen und der Istwerte der Jahre 2006 bis 2010 erfolgte die Fortschreibung der im November 2011 präzisierten Planung für den Zeitraum 2012 bis 2018. Berücksichtigt wurden bis zu diesem Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Kreditkonditionen, Erkenntnisse aus der aktuellen Leerstandsentwicklung sowie Investitionen in den Bestand.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

Schwierigkeiten können sich zukünftig bei erforderlichen Kreditaufnahmen und Umschuldungen von laufenden Verbindlichkeiten ergeben, da die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt, die durch die überschuldeten Staaten Südeuropas ausgelöst wurden, nicht konkret einschätzbar sind.

Trotz dieser schwer kalkulierbaren Risiken, deren Auswirkungen jedoch für die nächste Zeit als gering bewertet werden, ist der Bestand der Gesellschaft in den nächsten Jahren gesichert.

Die Vermietbarkeit unserer Wohnungen wird auch weiterhin durch Einzelmodernisierung von Wohnungen verbessert.

III.4. Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr 2011	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen	keine
4.b	Gewinnentnahmen/Verlustausgleiche	keine
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: zinslos gestundete Grundsteuer

III.5 Weitere Informationen

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2011 Ist	2010 Ist	2009 Ist
Bilanz			
Anlagevermögen	38.268.695,89	39.775.876,12	40.864.516,77
- unfertige Leistungen und Vorräte	1.412.036,65	1.507.398,47	1.442.386,00
- Forderungen und sonst. VM	473.953,56	391.759,74	536.424,98
- Kassenbestand/Bankguthaben	1.377.314,21	1.496.825,37	1.435.159,11
Umlaufvermögen	3.263.304,42	3.395.983,58	3.413.970,09
Rechnungsabgrenzungsposten	23.674,11	29.377,76	15.724,45
Aktiva	41.555.674,42	43.201.237,46	44.294.211,31
- Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19	51.129,19
- Kapitalrücklage	13.814.778,35	13.814.778,35	13.814.778,35
- Gewinnrücklagen	1.326.649,84	1.326.649,84	1.313.662,22
- Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-6.279.973,24	-5.942.384,44	-5.681.321,03
- Jahresergebnis/Bilanzergebnis	-640.499,86	-337.588,80	-261.063,41
Eigenkapital	8.272.084,28	8.912.584,14	9.237.185,32
Rückstellungen	55.910,83	76.865,89	60.024,84
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	29.702.027,21	30.807.087,00	31.849.077,32
- Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.419.521,15	1.295.837,51	1.200.883,81
- kurzfristiges Fremdkapital	2.069.068,29	2.108.862,92	1.947.040,02
(- kurzfristiges Fremdkapital + Rückst.)	2.124.979,12	2.185.728,81	2.007.064,86
Verbindlichkeiten	33.190.616,65	34.211.787,43	34.997.001,15
Rechnungsabgrenzungsposten	37.262,66	0,00	0,00
Passiva	41.555.874,42	43.201.237,46	44.294.211,31

Wohnungsbau- und - verwaltungsgesellschaft "Vorspreewald" mbH (Angaben in EUR)	2011 Ist	2010 Ist	2009 Ist
GuV			
- Umsatz	5.185.600,96	5.157.648,93	5.111.833,12
- unfertige Leistungen	-99.604,41	54.190,46	-28.660,52
- sonst. Erträge	62.219,75	59.635,68	83.322,43
- Aufwendungen Lieferungen/Lstg	-2.422.101,67	-2.603.076,55	-2.538.563,82
Rohergebnis	2.726.114,63	2.668.398,52	2.627.931,21
- Personalaufwand	-592.340,84	-576.911,11	-483.186,91
- Abschreibungen	-1.158.812,09	-1.152.848,11	-1.155.611,49
- sonst. betriebl. Aufwendungen	-178.505,08	-177.336,67	-182.931,82
- sonst. Zinsen und ähnl. Entgelte	69.116,30	76.942,35	91.214,42
- Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-1.046.792,12	-1.103.823,08	-1.157.292,28
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-181.219,20	-265.578,10	-259.876,87
außerordentlicher Aufwand	-426.298,10	-68.648,93	
Steuern	-32.982,56	-3.361,77	-1.186,54
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-640.499,86	-337.588,80	-261.063,41

