



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG GmbH

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

**Tischvorlage für die Sitzung des Haupt- und
Finanzausschusses der Welterbestadt Quedlinburg
am 14. August 2019**

Inhalt	Seiten
Zahlenmäßige Darstellung der Vermögenslage	1-4
Finanzlage Kapitalflussrechnung	5
Ertragslage Entwicklung der Mietverluste im Mehrjahresvergleich und Kennzahlen	6 7 + 8
Vergleich der Kennzahlen mit den kritischen Schwellenwerten zur Entwicklungsbeeinträchtigung und dem Branchendurchschnitt des Vorjahres	9

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Quedlinburg
Vermögenslage

	31.12.2018		davon	Vorjahr		davon	Verände-
	gesamt	%	kurz-	gesamt	%	kurz-	runge-
	T€		fristig	T€		fristig	T€
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	30	0,0	0	14	0,0	0	16
Sachanlagen	75.567	92,5	0	75.316	91,0	0	251
	75.597	92,5	0	75.330	91,0	0	267
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf bestimmte Grund-							
stücke und andere Vorräte	2.690	3,3	2.690	2.876	3,5	2.876	-186
Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände	244	0,3	237	278	0,3	271	-34
flüssige Mittel	3.229	3,9	3.229	4.340	5,2	4.340	-1.111
	6.163	7,5	6.156	7.494	9,0	7.487	-1.331
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	6	0,0	6	19	0,0	19	-13
<u>Vermögen</u>	81.766	100,0	6.162	82.843	100,0	7.506	-1.077
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Sonderrücklage gemäß							
§ 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	62,9	0	51.466	62,1	0	0
Gewinnrücklagen	76	0,1	0	76	0,1	0	0
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-15	0,0	0	-67	-0,1	0	52
Jahresüberschuss	137	0,2	0	52	0,1	0	85
	51.716	63,3	0	51.579	62,3	0	137
Sonderposten für							
Investitionszuschüsse	18	0,0	0	19	0,0	0	-1
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	415	0,5	339	548	0,7	466	-133
erhaltene Anzahlungen	3.102	3,8	3.102	3.099	3,7	3.099	3
Verbindlichkeiten	26.435	32,3	3.629	27.512	33,2	3.415	-1.077
	29.952	36,6	7.070	31.159	37,6	6.980	-1.207
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	80	0,1	80	86	0,1	86	-6
<u>Kapital</u>	81.766	100,0	7.150	82.843	100,0	7.066	-1.077

Veränderung Anlagevermögen	T€
Investitionen in das Anlagevermögen nach Verrechnung mit Investitionszuschüssen	2.515
Abgänge Anlagevermögen zu Restbuchwerten (im Wesentlichen Verkauf Blasiistr. 10)	-56
planmäßige Abschreibungen	-2.032
außerplanmäßige Abschreibungen	-160
	267

Wesentliche Investitionen	T€
Herstellungskosten für die Objekte	
Baukosten Neubau Schmale Str. 43	1.061
Baukosten Außenanlagen Weinbergweg	245
Baukosten Sanierung Gartenstraße 9-11	704
Balkonanbau A.- Schweitzer- Str. 7-9	193
Außenanlagen in A.- Schweitzer- Str. 7-9	105
nachträgl. Herstellungskosten Garagen in A.- Schweitzer- Str. 7.9	22
nachträgliche Herstellungskosten für den Neubau Anhalter Str. 27, 29 Gebäude	84
Neubau Fahrradgarage in Anhalter Straße	11
Übrige	90
	2.515

außerplanmäßige Abschreibungen	T€
Gartenstraße 6-8	79
Käthe-Kollwitz-Str.22	17
K.-Kollwitz-Str. 46,47	29
K.-Kollwitz-Str. 48,49	11
Maxim- Gorki-Str. 6	21
Otto-Lilienthal-Str.13-19	3
	160

Veränderung Umlaufvermögen	T€
Veränderung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (im Wesentlichen wegen der Abrechnung der im Vorjahr entstandenen Fremdkosten für die Bauleitplanung eines Sport- und Freizeitzentrums in Quedlinburg)	-186
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände/ RAP (im Wesentlichen durch geringere Forderungen gegenüber dem Finanzamt, aus geringeren Versicherungsentschädigungen und einen geringeren Rechnungsabgrenzungsposten)	-47
Verminderung der flüssigen Mittel	-1.111
	-1.344

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Quedlinburg
Vermögenslage

Veränderung Passiva		
	T€	T€
Veränderungen Eigenkapital		
Jahresüberschuss		137
Veränderung Sonderposten für Investitionszuschüsse		-1
Veränderung Rückstellungen		
Zuführung/Verbrauch Pensionsrückstellung	2	
Veränderung der sonstigen Rückstellungen (i.W. Verminderung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen T€ 119)	-135	-133
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
planmäßige Tilgungen	-2.018	
Veränderung ausstehende Zins- und Tilgungsleistungen	-219	
Darlehensneuvaluierungen	842	-1.395
Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen		3
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		233
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Vermietung, Betreuungstätigkeit, sonstigen Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten		79
		-1.077

Kennzahlen zur Vermögenslage im Dreijahresvergleich	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote in %			
<u>Eigenkapital / Bilanzsumme</u>	63,30	62,30	61,10
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	55,00	53,30	52,40
Eigenkapitalrentabilität in %			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern / Eigenkapital	0,26	0,10	0,10
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	k.a.	1,80	1,50
Gesamtkapitalrentabilität in %			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuer + Zinsen / Bilanzsumme	1,06	1,03	1,16
EBITDA in €/qm (WFL)	18,00	17,00	17,00
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	27,00	27,00	27,00
Durchschnittliche Buchwerte Grundstücke (Bauten+Grundstücke) in €/qm (WFL)	446,10	446,44	432,61
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	455,00	459,00	457,00
Durchschnittliche Verschuldung			
Dauerfinanzierungsmittel in €/qm (WFL/NFL)	152,01	156,84	148,90
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	201,00	204,00	207,00

Finanzlage

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand	3.229	4.340	-1.111
Liquidität I Grades (Nettogeldvermögen)	-576	663	-1.239
Liquidität II. Grades	-988	440	-1.428

Kapitalflussrechnung nach DRS 21

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.018	2.500	518
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.280	-2.646	366
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.849	-374	-1.475
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.111	-520	-591
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.	4.340	4.860	-520
=Finanzmittelbestand am 31.12.	3.229	4.340	-1.111

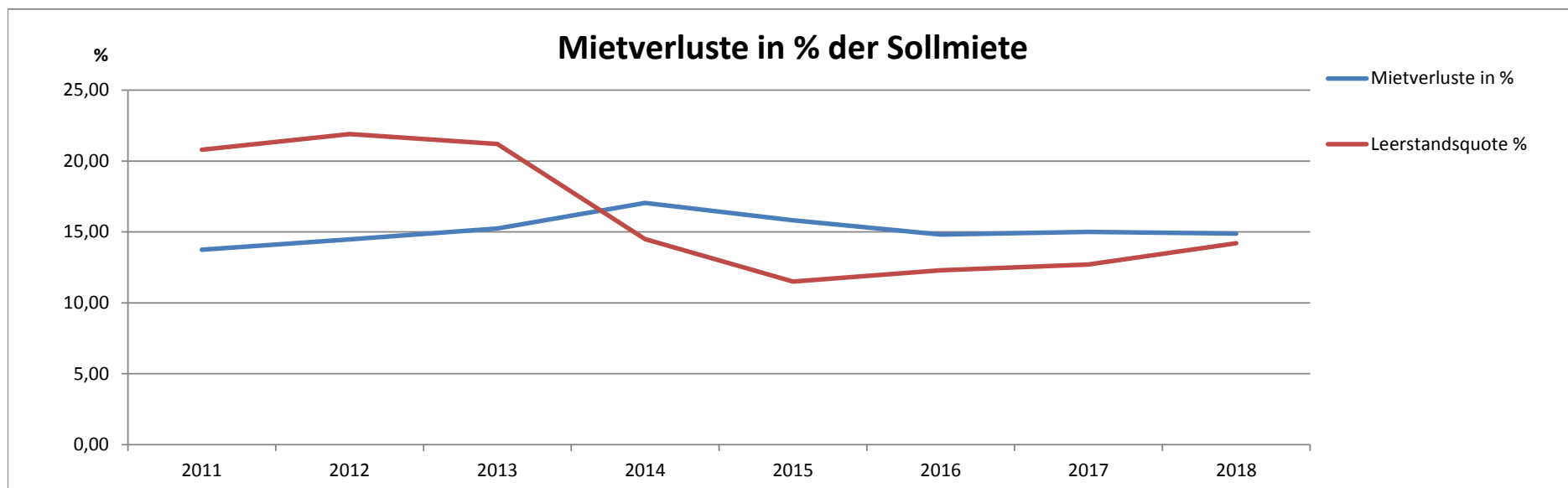
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Quedlinburg

Ertragslage

	2018 T€	in % der Betriebs- leistung	Vorjahr T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse (davon aus der Abrechnung von Planungsleistungen für die Bäder Quedlinburg GmbH T€ 147)	10.892	100,5	10.685	97,6	207
Bestandsveränderung	-187	-1,7	115	1,1	-302
sonstige betriebliche Erträge	138	1,2	148	1,3	-10
Betriebsleistung	10.843	100,0	10.948	100,0	-105
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Verminderung i.W. bedingt durch im Vorjahr einmalig erfasste Fremdkosten Bauleitplanung für die Bäder Quedlinburg GmbH T€ 147)	5.793	53,4	5.912	54,0	-119
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (gutes Zinsniveau bei Prolongationen, fortschreitende Tilgung Kredite)	733	6,8	802	7,3	-69
Personalaufwand	1.477	13,6	1.344	12,3	133
Abschreibungen planmäßig	2.032	18,7	1.960	17,9	72
Erfolgsunabhängige Steuern	248	2,3	247	2,3	1
Andere Sachaufwendungen	375	3,5	340	3,1	35
Betriebsaufwand	10.658	98,3	10.605	96,9	53
Betriebsergebnis	185	1,7	343	3,1	-158
Finanzerträge/ Finanzergebnis	11	0,1	20	0,2	-9
Neutrale Erträge (i.W. Erträge aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 225 + Fördermittel für Abriss T€ 167)	462	4,3	865	7,9	-403
Neutrale Aufwendungen (i.W. apl.AfA T€ 160 + Abrisskosten T€ 329 für den Abriss der Objekte in Quarmbeck Otto- Lilienthal-Str. 2-6, 44-48 und Straße des Friedens 5-9 mit 55 Wohneinheiten und 1 Gewerbefläche)	521	4,8	1.176	10,7	-655
Neutrales Ergebnis	-59	-0,5	-311	-2,8	252
Jahresüberschuss	137	1,3	52	0,5	85

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Quedlinburg**

Nachrichtlich: Entwicklung der Mietausfälle	2018 T€	Verände- rung	2017 T€	Verände- rung	2016 T€	Verände- rung	2015 T€	Verände- rung	2014 T€
Sollmieten Wohnbauten	8.049	174	7.875	-102	7.977	-49	8.026	-135	8.161
Mietzuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Mieteinnahmen	852	1	851	43	808	54	754	3	751
gesamt Sollmieten	8.901	175	8.726	-59	8.785	5	8.780	-132	8.912
 Erlösschmälerungen (Sollmieten u. Betriebskosten)	 -1.316	 -28	 -1.288	 -31	 -1.257	 91	 -1.348	 112	 -1.460
 Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	 22	 6	 16	 0	 16	 -5	 21	 10	 11
 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	 -31	 6	 -37	 24	 -61	 1	 -62	 8	 -70
Mietverluste	-1.325	-16	-1.309	-7	-1.302	87	-1.389	130	-1.519
 Mietverluste im Verhältnis zu den Sollmieten	 14,89		 15,00		 14,82		 15,82		 17,04



weitere Kennzahlen	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag in %	22,80	22,40	21,90	21,70	21,30
bereinigte Leerstandsquote zum Bilanzstichtag in %	14,20	12,70	12,30	11,50	14,50
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	11,21	10,90	11,60	11,80	11,50
Fluktuationsrate in %	9,67	8,37	8,87	8,66	7,71
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)	9,70	9,80	10,00	9,90	10,30
Durchschnittliche Sollmiete je qm/Monat	4,73	4,59	4,53	4,53	4,37
Betriebsvergleich (Vorjahreszahl) je qm/Monat	4,78	4,74	4,67	4,60	4,56
Mietenmultiplikator in %	8,93	9,47	9,33	9,57	9,64
(Betriebsvergleich Vorjahreszahl)*	8,70	8,90	9,10	9,10	9,30

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

Vergleich der Kennzahlen mit den kritischen Schwellenwerten zur Entwicklungsbeeinträchtigung und dem Branchendurchschnitt des Vorjahres

	Kennzahl im Unternehmen	Branchendurchschnitt Vorjahr		Schwellenwert/ Durchschnitt
Leerstandsquote	22,8%	11,2%	>	10,0%
Fluktuationsrate	9,7%	9,7%	>	15,0%
Anteil Fremdkapitalzinsen an Istmiete	9,3%	13,8%	>	40,0%
Anteil Kapitaldienst an Istmiete	34,8%	38,3%	>	50,0%
Eigenkapitalquote	63,3%	55,0%	<	15,0%
Mietenmultiplikator	8,93	8,70	>	10,00
Miete je qm/Wfl. Je Monat	4,69	4,78	<	4,78
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der HBW zzgl. Insth. (in € je m² WFL)	19,61	21,28	<	21,28
EBITDA	18,00	27,00	<	27,00
Tilgungskraft (Cashflow / planmäßige Tilgungen)	108,6%	170,0%	<	170,0%
Investitionen im Bestand IH+Mod. (ohne Neubau)	22,39	22,79	<	22,79
Neubaukosten in Bestand	9,41	5,00	>	5,00
Instandhaltung+Mod. ertragswirksam in Bestand	16,87	14,79	<	14,79
Durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwerte je qm/Wfl.	446,10	455,00	>	455,00
Durchschnittliche Verschuldung je qm/Wfl.	152,01	201,00	>	201,00

Stärken/Schwächenprofil

Abweichung in % vom Schwellen- bzw. Durchschnittswert

