

GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31.12.2008

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Lagebericht

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Bilanz zum 31.12.2008

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		4.547.839,03	4.547.839,03
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	774.147,93		774.147,93
Andere Gewinnrücklagen	2.638.712,40	3.412.860,33	2.638.712,40
Bilanzverlust			
Verlustvortrag	-5.630.154,88		-1.588.731,03
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	97.253,71		-4.041.423,85
Einstellungen in Rücklagen	0,00	-5.532.901,17	0,00
Eigenkapital insgesamt		2.427.798,19	2.330.544,48
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	92.078,00		92.002,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	346.790,69		357.591,11
Sonstige Rückstellungen	982.170,92	1.421.039,61	5.938.712,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.019.372,94		43.328.066,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.119.367,31		2.256.398,27
Erhaltene Anzahlungen	2.563.935,23		2.396.566,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	177.882,27		164.923,54
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	36.431,18		7.446,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.853,17		352.765,27
Sonstige Verbindlichkeiten	9.723,70	51.256.565,80	6.959,98
davon aus Steuern:	8.973,70 €	(Vorjahr: 0,00 €)	
Bilanzsumme		55.105.403,60	57.231.977,03

Treuhandverbindlichkeit

434.402,99

404.029,67

Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		407,51	2.322,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.056.637,61		40.969.365,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.136.036,70		5.228.024,81
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		18.537,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.444,55		48.808,55
Anlagen im Bau	203.875,43		0,00
Bauvorbereitungskosten	24.767,72	45.504.299,72	5.390,70
Anlagevermögen insgesamt		45.504.707,23	46.272.450,24
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.198.228,48		1.653.691,14
Bauvorbereitungskosten	46.495,14		80.984,56
Grundstücke mit fertigen Bauten	467.527,59		466.107,56
Unfertige Leistungen	2.474.266,47		2.473.114,07
Andere Vorräte	21.742,04	4.208.259,72	24.107,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	169.079,48		134.213,56
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.389.975,27		3.395.296,95
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	256,20		3.878,96
Sonstige Vermögensgegenstände	1.630.888,68	5.190.199,63	701.778,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		196.798,70	2.026.315,69
Umlaufvermögen insgesamt		9.595.258,05	10.959.488,47
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.400,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38,32	5.438,32	38,32
Bilanzsumme		55.105.403,60	57.231.977,03

Treuhandvermögen

434.402,99

404.029,67

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

Anlage 2

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.549.100,80		8.742.267,76
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	550.065,00		335.420,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.020,00	9.105.185,80	53.256,72
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-395.288,66	-200.736,63
Sonstige betriebliche Erträge		744.109,25	2.704.856,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.177.509,61		4.544.656,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	130.975,19		566.074,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	4.308.484,80	14,80
Rohergebnis		5.145.521,59	6.524.319,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	979.312,89		802.206,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	271.368,53	1.250.681,42	271.819,20
davon für Altersversorgung: 93.980,62 € (Vorjahr: 86.356,47 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.141.090,48	1.181.508,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		621.721,90	6.327.127,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.810,01	85.306,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	200.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.045.374,63	1.865.434,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		100.463,17	-4.038.469,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,65	-1.424,23
Sonstige Steuern		3.210,11	4.378,48
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		97.253,71	-4.041.423,85
Verlustvortrag		-5.630.154,88	-1.588.731,03
Bilanzverlust		-5.532.901,17	-5.630.154,88

3. Anhang des Jahresabschlusses 2008

**der GWG-Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
Postallee 25
45964 Gladbeck**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2008 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2007 sind gegenübergestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Änderungen in der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht ergeben.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Anschaffungskosten zugrunde gelegt. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Fremdkapitalzinsen und eigene Architekten- und Verwaltungskosten sind nicht aktiviert worden. Für Objekte, die vor dem 01.01.1992 im Eigentum der Gesellschaft waren, sind die Abschreibungen für Wohnbauten mit 2 % und für gewerbliche Einheiten, sowie Garagen mit 4 % der Restbuchwerte zum 01.01.1992 der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelt worden. Für die seit 1990 fertiggestellten Neubaumaßnahmen wurden die Abschreibungen degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG bemessen. Auf alle sonstigen Zugänge ab 1992 wurden die steuerlich zulässigen linearen Abschreibungen vorgenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach den Anschaffungskosten bewertet und linear über einen Zeitraum von 3 – 13 Jahren abgeschrieben.

Die Grundstücke ohne Bauten, Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen Bauten sowie die unfertigen Leistungen wurden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Außerdem wurde eine Pauschalwertberichtigung zu Mietforderungen und zu Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken gebildet.

Die im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen erhaltenen Kautionen werden entsprechend § 551 BGB als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeit unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellung für Pensionen ist nach dem Teilwertverfahren gem. § 6a Abs. 3 EStG berechnet worden. Rechnungsgrundlagen sind die "Richttafeln 2005 G" von Prof. Dr. K. Heubeck. Ab dem Geschäftsjahr 2006 beträgt der Rechnungszins 5 %.

Eine Rückstellung für latente Steuern (§ 274 HGB) war nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen als erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist der Erstattungsanspruch gegenüber der D&O-Versicherung in Höhe von 1.000 T€ enthalten, der erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entsteht.

Das gezeichnete Kapital beträgt 4.547.839,03 € und wird zu 94,83 % von der Stadt Gladbeck gehalten.

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel auf Seite 3 dargestellt.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen:

	T€
Rückstellung für Prüfungskosten	40
Rückstellung für Steuerberatungskosten	3
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	475
Rückstellung für Vermittlungsprovision	43
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Schützenstr.)	4
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Röttgersbank)	166
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	18
Rückstellung für Abfindungen	130
Rückstellung für Altersteilzeit	81
Gesamtbetrag	982

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	120.018,25	102.460,23
Sonstige Vermögensgegenstände	117.515,28	198.913,64
Gesamtbetrag	237.533,53	301.373,87

Der Verbindlichkeitspiegel ist auf Seite 4 dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€					
Immaterielle Vermögensgegenstände	48.710,57	0,00	0,00	23.320,95	0,00	0,00	0,00	24.982,11		407,51	262,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.313.486,88	1.991,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.258.840,31		40.056.637,61	914.719,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.609.817,43	120.977,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594.757,83		5.136.036,70	212.965,21
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		18.537,71	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.831,80	38.721,88	107.164,90	0,00	0,00	0,00	0,00	228.944,23		64.444,55	13.143,88
Anlagen im Bau	0,00	203.875,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		203.875,43	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.390,70	19.377,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		24.767,72	0,00
	75.309.064,52	384.942,47	107.164,90	0,00	0,00	0,00	0,00	30.082.542,37		45.504.299,72	1.140.828,48
Anlagevermögen insgesamt	75.357.775,09	384.942,47	130.485,85	0,00	0,00	0,00	0,00	30.107.524,48		45.504.707,23	1.141.090,48

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung *)
		Restlaufzeit		gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.019.372,94	4.222.391,04 (4.112.079,59)	3.997.405,72	37.799.576,18	46.019.372,94 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern) (2008 : € 1.031.946,74) (2007 : € 1.045.237,37)	2.119.367,31	132.630,80 (137.011,48)	464.077,96	1.522.658,55	2.119.367,31 GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.563.935,23	2.563.935,23 (2.396.566,89)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	177.882,27	177.882,27 (164.923,54)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	36.431,18	36.431,18 (7.446,34)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.853,17	329.853,17 (352.765,27)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten (davon gegenüber Gesellschaftern) (2008 : € 8.973,70) (2007 : € 6.778,71)	9.723,70	9.723,70 (6.959,98)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	51.256.565,80	7.472.847,39 (7.177.753,09)	4.461.483,68	39.322.234,73	48.138.740,25

*) GPR = Grundpfandrecht

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht entstanden.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	20
Erstattungen für frühere Jahre	74
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	17
Aufwendungen	T€
Abschreibungen / Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	74

D. Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 13 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um vollzeitbeschäftigte Angestellte. Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Die Bezüge der Geschäftsführung werden entsprechend § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben.

Der Aufsichtsrat erhielt an Aufwandsentschädigung 9 T€.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber einen ehemaligen Geschäftsführer besteht für eine laufende Versorgungsleistung und wurde entsprechend dem versicherungsmathematischem Gutachten mit 92 T€ dotiert.

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der VBL - Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder, Hans-Thoma-Straße 19, 76133 Karlsruhe. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 7,86 % der zusatzversorgungspflichtigen Arbeitsentgelte. Daneben werden steuerfreie Sanierungsgelder in Höhe von durchschnittlich 2 % der Entgelte gezahlt.

Gegen einen ehemaligen Geschäftsführer bestehen Forderungen in Höhe von 7.500,00 €.

Gegen den Geschäftsführer bestehen Forderungen in Höhe von 20.844,91 €.

Gegen ein Aufsichtsratsmitglied bestehen Forderungen in Höhe von 900,00 €.

Geschäftsführung:

Herr Dipl.-Ing. Ralf-Joseph Schnittker (Alleiniger Geschäftsführer)

Aufsichtsrat:

Herr Wolfgang Wedekind (Wissenschaftlicher Mitarbeiter für den Bundestags- und Landtags-
abgeordneten)
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Herr Jürgen Zeller (Geschäftsführer Firma Tenk GmbH)
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates) (bis 13.01.2009)

Herr Reinhold Fischbach (Vertriebsleiter Großkunden ELE i. R.) (bis 19.12.2008)

Frau Ursula Köhl (Hausfrau)

Herr Frank Nickel (Systemspezialist Firma Itergo) (bis 31.12.2008)

Herr Lothar Romberg (Stadtoberamtsrat)

Herr Hans-Jürgen Schneider (Mitglied der Geschäftsführung der Evonik Immobilien GmbH)
(bis 15.08.2008)

Herr Bernhard Klinger (Geschäftsführer der Pro Domus GmbH)
(ab 15.08.2008)

Gewinnverwendungsvorschlag:

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor den Bilanzverlust wie folgt zu
verwenden:

Der Bilanzverlust in Höhe von € 5.532.901,17 soll auf neue Rechnung übertragen werden.

Gladbeck, 02.03.2009

Die Geschäftsführung:



Schnittker

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Indikatoren für das Ruhrgebiet beschreiben insgesamt eine entspannte Wohnungsmarktsituation, die auch in der Zukunft einer wenig veränderten Marktsituation unterliegen wird.

Die Mieten sind sowohl bei den frei finanzierten als auch bei den öffentlich geförderten Wohnungen vergleichsweise gering. Die Leerstände im Ruhrgebiet sind überdurchschnittlich. Die geringer werdenden Sozialwohnungsbestände können durch das untere Preissegment der Mietwohnungsbestände mit den vorhandenen Angebotsüberhängen kompensiert werden. Die zukünftige Nachfrage nach Sozialwohnungsbeständen wird nach Expertenmeinung geringer ausfallen als im frei finanzierten Segment.

Die niedrige, knapp unterhalb des Landesdurchschnitts liegende Fluktuationsquote steht nicht für einen Nachfrageüberhang, sondern spiegelt die geringe demographische Dynamik wieder: weder die Nachfragegruppe der Haushaltsstarter noch die der zuziehenden Bevölkerung generieren hier eine überdurchschnittliche Nachfrage und damit auch Fluktuation.

Wichtige Impulse für die Bestandsentwicklung und die Unternehmensstrategie der GWG können aus dem InWiS Gutachten (2008) „Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck“ abgeleitet werden.

Im Detail werden sich die wohnungswirtschaftlichen wichtigsten Zielgruppen in Gladbeck bis in das Jahr 2020 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

- Die Starterhaushalte werden vom Umfang her stabil bleiben.
- Die Singlehaushalte der 30- bis 55-Jährigen nehmen bis zum Jahr 2020 leicht zu (7 %).
- Deutlich anwachsen wird die Gruppe der jungen Alten (55- bis 65-Jährigen). Bis zum Jahr 2020 wird sich ihr Umfang um rund 24 % vergrößern.
- Auch die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren verzeichnet mit einem Plus von 16 % spürbare Zuwächse.
- Einbußen von 17 % werden bei der kleinen Gruppe der Paare im mittleren Alter verzeichnet.
- Am deutlichsten verliert die Gruppe der Familien. Sie schrumpft aufgrund des demographischen Wandels bis zum Jahr 2020 um ein Viertel ihres jetzigen Umfangs.

Für die Wohnungsmarktentwicklung in Gladbeck ergeben sich aus den prognostizierten Entwicklungen der Zielgruppen folgende Handlungsfelder für die GWG:

- Die GWG muss sich stärker auf die Wohnungspräferenzen von Seniorenhaushalten einstellen.
- Für die jungen Alten, d. h. Menschen die noch ein ausgesprochen hohes Aktivitätsniveau besitzen, aber bereits für die Wohnsituation im höheren Alter vorsorgen wollen, gilt es Wohnungsangebote zu machen.

- Für die Gruppe der Haushaltsgründer sind auf vergleichbarem Niveau wie bisher preiswerte, kleine Wohnungen bis komfortable, mittelgroße Wohnungen in zentrumsnaher Wohnlage bereitzustellen.
- Die klassische Familie ist derzeit noch eine Zielgruppe der GWG, wird jedoch im Zuge des demografischen Wandels zukünftig an Bedeutung verlieren.
- Der zunehmende Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund wird als zukünftige Zielgruppe der GWG bedeutsamer.

Bestandsbewirtschaftung

Anzahl der verwalteten eigenen Einheiten

	Häuser	Wohnungen	Läden	Garagen	sonstige Einheiten
Am 31.12.2007	251	1.936	12	611	3
Zugang 2008	0	0	1	0	0
Abgang 2008	0	1	0	1	0
Am 31.12.2008	251	1.935	13	610	3

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen 1.583 T€ (12,41 €/ qm).

Für 2009 sind Instandhaltungsaufwendungen von 1.650 T€ (12,93 €/ qm) geplant.

Am Bilanzstichtag standen 35 Wohnungen leer.

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Generalmodernisierung der innenstadtnahen Gebäude Schützenstraße 4, 6, 8, 12 (12 WE) wurde in 2008 begonnen.

In den bisher ungenutzten Dachgeschossen der Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 entstehen zwei zusätzliche Wohnungen. Die bestehenden Wohnungen werden zeitgemäß modernisiert und um Balkone, Mietergärten und um eine Garagenanlage erweitert. Die Finanzierung der geschätzten Modernisierungskosten von 580 T€ erfolgt überwiegend über ein Förderprogramm der KfW.

Die Planung der Generalmodernisierung der stadtnahen gut gelegenen Gebäude Gildenstraße / Königsbergerstraße (15 WE) wurde in 2008 mit der Erteilung einer Baugenehmigung beendet.

In den bisher ungenutzten Dachgeschossen sind drei hochwertige Wohnungen geplant. Im Erdgeschoss werden fünf bestehende Wohnungen zu drei behindertengerechten Wohnungen zusammengesetzt. Die Bäder und die Heizungsanlagen der bestehenden Wohnungen werden grundlegend modernisiert.

Die geschätzten Projektkosten betragen 750 T€. Der Baubeginn soll in 2009 erfolgen, die Bezugsfertigkeit ebenfalls. Die Finanzierung soll über ein Förderprogramm der KfW und über Eigenkapital erfolgen.

Die Wohnanlage Stargarder Str. (72 WE, Baujahr 1982) soll in 2009 generalmodernisiert werden.

In 2008 wurden erste Planungen eingeleitet und vorbereitende bauliche Maßnahmen durchgeführt. Dach-, Fassaden-, Fenster-, und Heizungserneuerungen sowie Balkonverlängerungen über die ursprünglichen Flächen hinaus sind vorgesehen.

Erste Kostenschätzungen enden bei 2.400 T€. Der Mehrheitsgesellschafter Stadt Gladbeck wird die Finanzierung begleiten durch eine Bürgschaft von bis zu 4.000 T€ für Kredite aus dem Förderprogramme der KfW und über zusätzliche 1.000 T€ über eine Erhöhung der Kapitalrücklage.

Nicht benötigte Bürgschaften / Kapitalrücklagen werden auf Folgeprojekte in 2010 übertragen.

Bauträgergeschäft / Grundstückswirtschaft

Von 18 Grundstücken an der „Gustav-Stresemann-Str.“ sind im Berichtsjahr zwei weitere Grundstücke an Erwerber übergeben worden, es verbleibt ein Restgrundstück von 744 m².

An der Enfieldstrasse sind die letzten beiden Grundstücke an die Erwerber übergeben worden.

Die Gesellschaft verfügt über weitere unbebaute Grundstücke an verschiedenen Standorten von Gladbeck. Diese werden zur individuellen Bebauung unbebaut verkauft.

Beteiligungen

Die Gesellschaft hat am 25.06.2001 gemeinsam mit der Volksbank Immobilien GmbH Gelsenkirchen-Buer die GWP (Gladbecker Wohn- und Gewerbepark „roter Turm“ GmbH) gegründet. Das Stammkapital wurde von den Gesellschaftern zu gleichen Teilen gehalten.

Die GWG hat ihre Beteiligung an der GWP aufgrund fehlender Werthaltigkeit im Geschäftsjahr 2007 in voller Höhe (200 T€) abgeschrieben.

Zum 01.12.2008 hat die GWG ihre Beteiligung an der GWP für 1,- € veräußert. Das Jahresergebnis 2008 der GWG wird durch die Beteiligung bis zur Veräußerung noch mit ca. 44 T€ belastet.

Mit der Veräußerung ist das Engagement der GWG in der Projektentwicklung „Roter Turm“ beendet. Risiken oder Verpflichtungen aus der Veräußerung der Beteiligung bestehen nicht.

Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft betreut 4 Eigentümergemeinschaften mit 16 Wohnungen und 212 Garagen und Einstellplätzen. Davon sind 6 Wohnungen und 115 Tiefgaragenstellplätze Eigentum der

Gesellschaft. Aufgrund der geringen Ertragslage wird die GWG bei einzelnen Eigentümergemeinschaften ihre Verwaltungstätigkeit beenden.

Personal

Am 31.12.2008 waren bei der GWG 13 Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt.

Der Personalbestand wurde wegen der Verkäufe und dem Wegfall der Verwaltungstätigkeit der Großwohnanlagen Brunnenstraße (144 WE) und Berliner Str. (167 WE) angepasst.

Seit dem 01.01.2009 beträgt der Personalbestand der GWG 11 Mitarbeiter und 2 Auszubildende.

Ausbildungsplätze werden auch weiterhin zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Eigenkapitalquote (Eigenkapital : Bilanzsumme)	4,4 %	4,1 %
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (gemäß DRS 2)	2.014 T€	653 T€
Leerstandsquote (Anzahl leerstehende Einheiten : Einheiten gesamt)	1,8 %	1,3 %
Fluktuationsquote (Anzahl Mieterwechsel Jahr : Einheiten gesamt)	10,9 %	11,0 %

2. Darstellung der Lage

Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Zusammensetzung des Ergebnisses :

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.683	1.159	524
Bauträrgeschäft	-54	-299	245
Betreuungstätigkeit	6	53	-47
Finanzergebnis	-190	81	-271
Neutraler Bereich	-2	-3.653	3.651
Ertragsteuern	0	1	-1
Verwaltungskosten	-1.346	-1.383	37
Jahresergebnis	<u>97</u>	<u>-4.041</u>	<u>4.138</u>

Verwaltungskosten

Für das Geschäftsjahr 2008 entstanden folgende Verwaltungskosten:

	<u>T€</u>
Personalkosten	1.251
Sächliche Kosten einschließlich verrechnete Abschreibung, Betriebskosten, Grundsteuern, Zinsen u.a.	338
	<u>1.589</u>
Abzüglich verrechneter Hauswartkosten	-71
Abzüglich Aufwand für den neutralen Bereich	-172
	<u><u>1.346</u></u>

Die Verwaltungskosten betragen bei einem durchschnittlichen Bestand von 2.084 Vermietungseinheiten (7 Garagen = 1 Vermietungseinheit) 646,00 € (Vorjahr 663,00 €) jährlich.

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Das Gesamtvermögen setzt sich am 31.12.2008 wie folgt zusammen:	<u>T€</u>
Mittel- und langfristiges Vermögen	48.340
Kurzfristiges Vermögen	6.765
	<u>55.105</u>

Das Gesamtkapital setzt sich am 31.12.2008 wie folgt zusammen:	<u>T€</u>
Langfristige Fremdfinanzierungsmittel	41.185
Eigenkapital	2.428
Langfristige Rückstellungen	439
Kurzfristige Passiva	11.053
	<u><u>55.105</u></u>

Das mittel- und langfristige Vermögen war zum Bilanzstichtag bis auf 4.288 T€ durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand am Bilanzstichtag beträgt rd. -3.095 T€. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abwicklung der Verkaufsmaßnahmen, Einhaltung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2009 wird mit einem Finanzmittelbestand bis Ende 2009 in Höhe von ca. -3.600 T€ gerechnet.

Der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft wird durch ein langfristiges Darlehen in Höhe von 3.000 T€ und einem bis zum 31.12.2012 befristeten Kontokorrentkredites von 2.000 T€ durch die Hausbank sichergestellt.

Gegen das Vorbehaltsurteil aus dem Urkundenprozeß des Landgerichts Essen vom 06.09.2007 auf Zahlung von 5.300 T€ nebst Zinsen von 8 % Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.10.2006 an die Gallinat Bank AG Essen hat die GWG am 11.10.2007 Berufung eingelegt. Zur Abwendung der Vollstreckung wurden 6.103 T€ am 25.02.2008 an die Gallinat Bank AG, Essen gezahlt. Im Fall des Obsiegens ist die Rückzahlung durch eine Bankbürgschaft gesichert.

Diese Zahlung belastet die Finanzlage und die Liquidität der Gesellschaft auch in 2009 erheblich.

Das Nachverfahren läuft vor dem LG Essen. Ein Termin wurde bisher nicht anberaumt. Anschließend ist mit einem Berufungsverfahren zu rechnen.

Die geplanten Großmodernisierungen werden mit Förderprogrammen der KfW und mit Eigenkapital finanziert. Der Mehrheitsgesellschafter wird zur Besicherung dieser Kredite Bürgschaften bis zu 4.000 T€ übernehmen und zusätzliche 1.000 T€ der Kapitalrücklage zuführen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. Risikobericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt zur Unternehmensteuerung ein differenziertes Risikomanagementsystem. Monatliche Auswertungen nach verschiedenen Kriterien machen Entwicklungen deutlich, Fehlentwicklungen können rechtzeitig erkannt werden.

Die finanzielle Konsolidierung der Gesellschaft wird die Hauptaufgabe der Gesellschaft werden. Das Kerngeschäft – Wohnungsbewirtschaftung – wird hierfür den wesentlichen Anteil beitragen. Der Verkauf von Streubesitz soll einen weiteren Beitrag zur Konsolidierung leisten.

Auf ein Bauträgergeschäft wird in 2009 verzichtet.

Die Vermietungssituation ist weiterhin zufriedenstellend bis gut und zeichnet sich durch eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote und eine unterdurchschnittliche Erlösschmälerung bezogen auf den Branchendurchschnitt aus.

Die in 2008 durchgeführten Mieterhöhungen führten zu keinen nennenswerten Beschwerden oder Kündigungen.

Die Durchschnittsmieten (Nettokaltmiete) in Gladbeck von 5,30 €/m² (2007) entsprechen nicht den Durchschnittsmieten der Bestände der GWG. Die derzeitige Durchschnittsmiete bei den GWG – Beständen liegt bei 4,09 € / m² erheblich niedriger.

Das Mietniveau des GWG - Bestandes ermöglicht zur Finanzierung der geplanten Bestandsentwicklungen moderate Mieterhöhungen.

Am 31.12.2012 endet für 1.244 Wohnungen die Miet- und Belegungsbindung. Die zukünftige Bestandsentwicklung kann für diesen Teilbestand ohne Berücksichtigung der Einschränkungen und Auflagen erfolgen.

Geplante Generalmodernisierungen unter Anwendung der KFW Programme und die laufende Instandhaltung werden sicherstellen, dass sich die Bestände zukunftsfähig entwickeln und weiterhin die Vermietbarkeit gesichert ist.

Durch das finanzielle Engagement des Mehrheitsgesellschafters Stadt Gladbeck wird die Bedeutung des Unternehmens für den regionalen Wohnungsmarkt deutlich. Das Engagement der Stadt Gladbeck stützt die Unternehmensstrategie den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu entwickeln.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen ist überwiegend langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zins- und Liquiditätsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

5. Prognosebericht

Die finanzielle Konsolidierung der Gesellschaft wird Schwerpunkt werden. Die Liquiditätslage der Gesellschaft erfordert außerordentliche Deckungsbeiträge durch den Verkauf von Streubesitz. Zusätzlich werden positive Urteile aus den laufenden Gerichtsverfahren erwartet, die zu einer weiteren Liquiditätsverbesserung beitragen werden.

Das Kerngeschäft – Wohnungsbewirtschaftung – wird sich auch zukünftig durch eine stabile Vermietungssituation auszeichnen.

Nach dem Wirtschaftsplan 2009 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 62 T€ erwartet.

6. Stellungnahme zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Als kommunales Wohnungsunternehmen leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur Lösung sozialer Probleme der Stadt Gladbeck. Die Wohnungsversorgung gehörte schon immer zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge.

Die Städte und Gemeinden sind zwar nach den Grundsätzen des Ordnungsrechts lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch ergibt sich aus den Artikeln 20 und 28 des Grundgesetzes die grundsätzliche Aufgabe des Staates, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicher zu stellen.

Die GWG trägt als wichtiges wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument der Kommune entscheidend dazu bei, den sozialen Frieden in den Wohnquartieren zu sichern, die Weiterentwicklung und den Umbau des Stadtbildes voranzutreiben und wichtige Impulse für das lokale und regionale Baugewerbe zu geben.

Bericht

über die

Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung auf den Gebieten der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbebauten, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann sich im Bereich der Bereitstellung von Dienst- und Serviceleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand betätigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, Tochtergesellschaften zu gründen, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf nur die durch das bisherige Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben.
2. Die GWG ist ein Unternehmen, das der Wohnraumversorgung dient. Hierdurch werden Leistungen der Daseinsvorsorge erbracht. Einrichtungen der Daseinsvorsorge erfüllen die öffentliche Zwecksetzung. Durch ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2008 hat die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung erfüllt. Weitere Ausführungen sind dem Lagebericht zu entnehmen.