GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31.12.2006
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Lagebericht

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Bilanz zum 31.12.2006

Aktiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.778,51	258,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.449.605,90		45.082.076,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.408.543,76		5.609.633,48
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.349,55	51.919.036,92	26.656,55
Finanzanlagen			
Beteiligungen	200.000,00		100.000,00
Sonstige Ausleihungen	13.844,20	213.844,20	13.925,83
Anlagevermögen insgesamt		52.134.659,63	50.832.551,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.817.873,85		2.863.448,79
Bauvorbereitungskosten	137.254,33		107.681,60
Grundstücke mit fertigen Bauten	422.592,07		324.330,87
Unfertige Leistungen	2.696.686,18		2.813.819,67
Andere Vorräte	25.600,74	5.100.007,17	20.588,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	156.141,41		162.411,74
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.198,85		822.614,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	59.560,83		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.828,49		120.828,49
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		60.512,26
Sonstige Vermögensgegenstände	780.788,05	1.119.517,63	274.480,26
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.397.168,04	2.033.406,67
Umlaufvermögen insgesamt		7.616.692,84	9.604.123,18
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		40,02	37,35
Bilanzsumme		**59.751.392,49**	**60.436.711,55**
Treuhandvermögen		417.619,92	404.568,28

Bilanz zum 31.12.2006

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	-1.504.644,37		-2.704.446,52
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-84.086,66		1.199.802,15
Einstellungen in Rücklagen	0,00	-1.588.731,03	0,00
Eigenkapital insgesamt		6.371.968,33	6.456.054,99
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	96.228,00		101.514,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	444.998,76		620.332,51
Sonstige Rückstellungen	581.501,71	1.122.728,47	821.973,25
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.899.257,64		43.922.919,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.879.252,98		4.985.312,31
Erhaltene Anzahlungen	2.615.233,16		2.819.716,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.405,48		145.319,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.463,42		518.090,17
Sonstige Verbindlichkeiten	27.083,01	52.256.695,69	45.478,36
davon aus Steuern: 20.248,30 € (Vorjahr: 8.067,52 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**59.751.392,49**	**60.436.711,55**
Treuhandverbindlichkeit		417.619,92	404.568,28

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.505.237,45		9.622.361,25
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	576.930,00		587.770,00
c) aus Betreuungstätigkeit	62.816,60	10.144.984,05	13.007,80
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-458.149,69	-270.321,38
Sonstige betriebliche Erträge		606.222,53	1.567.011,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.701.469,20		4.530.492,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	242.357,71		234.000,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2,70	4.943.829,61	19,20
Rohergebnis		5.349.227,28	6.755.316,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	877.400,95		846.438,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	275.389,08	1.152.790,03	239.766,70
davon für Altersversorgung: 85.098,60 € (Vorjahr: 82.129,75 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.273.402,76	1.413.653,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		993.118,64	810.856,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.351,01	8.042,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.059.638,62	2.244.327,30
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-80.371,76	1.208.317,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	1.424,08
Sonstige Steuern		3.714,90	7.091,04
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-84.086,66	1.199.802,15
Verlustvortrag		-1.504.644,37	-2.704.446,52
Bilanzverlust		**-1.588.731,03**	**-1.504.644,37**

3. Anhang
des Jahresabschlusses 2006

der GWG-Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH
Postallee 25
45964 Gladbeck

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2006 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 2005 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 wie folgt ergeben:

Ab dem Geschäftsjahr 2006 wurden die im Vorjahr noch unter „Sonstige Steuern" ausgewiesenen Grundsteuern für Bestandsobjekte unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung" ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Gladbeck, die im Vorjahr unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" ausgewiesen wurden, werden ab dem Berichtsjahr unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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. Die Abschreibungen des Berichtsjahres sind 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. Auf Zugänge ab 1992 wurden die steuerlich zulässigen Abschreibungen vorgenommen.

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

Die Bewertung der langfristigen Ausleihungen erfolgte zum Nominalkapital abzüglich Tilgung.

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. Der Rechnungszins wurde von bisher 6 % ab dem Geschäftsjahr 2006 auf 5 % geändert.

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Bewertungsmethoden blieben mit Ausnahme des veränderten Rechnungszinssatzes bei Pensionsverpflichtungen 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.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	119.629,28	91.414,85
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	511,29	511,29
Sonstige Vermögensgegenstände	140.000,00	0,00
Gesamtbetrag	**260.140,57**	**91.926,14**

Gegen Gesellschafter bestehen Forderungen in Höhe von 420.000,00 €.

Gegen den ehemaligen Geschäftsführer bestehen Forderungen in Höhe von 9.187,33 €.

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

Die sonstigen Rückstellungen umfassen:

	T€
Rückstellung für Prüfungskosten	37
Rückstellung für Steuerberatungskosten	8
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	36
Rückstellung für Vermittlungsprovision	43
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Schützenstr.)	8
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Enfieldstr.)	3
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Röttgersbank)	175
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Gustav-Stresemann-Str.)	152
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	37
Rückstellung für Altersteilzeit	61
Gesamt	**582**

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem Anlagespiegel auf Seite 4 dargestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufwendungen	T€
Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung	61
Erträge	
Erträge aus Grundstücksverkaufen (AV)	28
Auflösung Rückstellungen	116
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	55
Erstattungen für frühere Jahre	39

Außerordentliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2006	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.775,27	2.440,06	0,00	0,00	0,00	45.436,82	1.778,51	920,06
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.072.002,75	2.435.942,23	0,00	-18.537,71	0,00	29.039.801,37	46.449.605,90	1.049.875,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.857.399,74	14.689,36	114.912,48	0,00	0,00	2.348.632,86	5.408.543,76	207.251,88
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	18.537,71	0,00	0,00	18.537,71	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.043,53	31.048,55	4.640,79	0,00	0,00	314.101,74	42.349,55	15.355,55
	81.259.446,02	2.481.680,14	119.553,27	0,00	0,00	31.702.535,97	51.919.036,92	1.272.482,70
Finanzanlagen								
Beteiligungen	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	13.925,83	1.900,00	1.981,63	0,00	0,00	0,00	13.844,20	0,00
	113.925,83	101.900,00	1.981,63	0,00	0,00	0,00	213.844,20	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**81.418.147,12**	**2.586.020,20**	**121.534,90**	**0,00**	**0,00**	**31.747.972,79**	**52.134.659,63**	**1.273.402,76**

Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung *)
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.899.257,64	859.367,71 (1.112.178,96)	3.717.091,80	40.322.798,13	44.899.257,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern) (2006 : € 1.058.182,15) (2005 : € 1.071.383,73)	3.879.252,98	324.951,57 (501.687,09)	861.668,35	2.692.633,06	3.879.252,98	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.615.233,16	2.615.233,16 (2.819.716,89)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.405,48	114.405,48 (145.319,38)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	721.463,42	721.463,42 (518.090,17)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon gegenüber Gesellschaftern) (2006 : € 6.778,71) (2005 : € 6.778,71)	27.083,01	27.083,01 (45.478,36)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	52.256.695,69	4.662.504,35 (5.142.470,85)	4.578.760,15	43.015.431,19	48.778.510,62	

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft besitzt 50 % an der GWP (Gladbecker Wohn- und Gewerbepark „roter Turm" GmbH), Gladbeck. Die Höhe des Anteils beträgt 200 T€. Das Geschäftsjahr 2005 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 8.681,71 €.

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 13 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

Der Aufsichtsrat erhielt an Aufwandsentschädigung 8 T€.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer besteht für eine laufende Versorgungsleistung und wurde entsprechend dem versicherungsmathematischem Gutachten mit 96 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.

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

Geschäftsführung

Herr Dr. Harald Kloetsch (Alleiniger Geschäftsführer)

Aufsichtsrat

Michael Stojan (Stadtbaurat)
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herr Wolfgang Wedekind (Wissenschaftlicher Mitarbeiter für den Bundestags- und Landtagsabgeordneten)
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herr Hans-Jürgen Schneider (Mitglied der Geschäftsführung der RAG Immobilien GmbH)

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

Herr Frank Nickel (Systemspezialist Firma Itergo)

Frau Ursula Köhl (Hausfrau)

Herr Jürgen Zeller (Geschäftsführer Firma Remondis)

Gewinnverwendungsvorschlag:

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

Der Bilanzverlust in Höhe von € 1.588.731,03 soll auf neue Rechnung übertragen werden.

Gladbeck, 22.02.2007

Die Geschäftsführung

Dr. Kloetsch

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

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 sind überdurchschnittlich. Die geringer werdenden Sozialwohnungsbestände können durch das untere Preissegment der Mietwohnungsbestände mit den vorhandenen Angebotsüberhängen kompensiert werden. Die zukünftige Nachfrage nach Sozialwohungsbeständen 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 wider: weder die Nachfragegruppe der Haushaltsstarter noch die der zuziehenden Bevölkerung generieren hier eine überdurchschnittliche Nachfrage und damit auch Fluktuation.

Die vergleichsweise gute Investitionsperspektive für Privatisierungen sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass ausländische Investoren umfangreiche Bestände im Block erwerben. Dagegen stagniert die Einzelprivatisierung von Beständen. Die im Ruhrgebiet vergleichsweise niedrige Eigentumsquote wird durch Einfamilienhausneubau angehoben.

Bestandsbewirtschaftung

Anzahl der verwalteten eigenen Einheiten

	Häuser	Wohnungen	Läden	Garagen	sonstige Einheiten
Am 31.12.2005	259	2.119	12	767	3
Zugang 2006	0	0	0	0	0
Abgang 2006	0	0	0	6	0
Am 31.12.2006	259	2.119	12	761	3

Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 1.866 T€.

Am Bilanzstichtag standen 34 Wohnungen leer. Die Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf 176 T€.

Bauträgergeschäft / Grundstückswirtschaft

Von 6 Eigentumswohnungen an der „Schützenstr. 48" ist in Vorjahren 1 Eigentumswohnung an die Erwerber übergeben worden.

Von 18 Grundstücken an der „Gustav-Stresemann-Str." sind in Vorjahren 12 Grundstücke an die Erwerber übergeben worden. Im Berichtsjahr sind weitere 3 Grundstücke an Erwerber übergeben worden.

Die Gesellschaft verfügt über weitere unbebaute Grundstücke an verschiedenen Standorten von Gladbeck. Zielsetzung ist die Förderung der Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte.

Das Gladbecker Sparhaus wird zu günstigen Erbbauzinsbedingungen angeboten. In Planung befinden sich 3 Häuser an der Brunnenstrasse.

An der Bülser-/Lindenstr. ist der Bau von 12 Winkelhäusern mit Atrium geplant.

Im unmittelbaren Zentrum von Gladbeck, an der Humboldtstrasse neben dem ehemaligen Postgebäude, ist geplant ein Gebäude mit 7 Eigentumswohnungen zu errichten.

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 beträgt 400.000 € und wird von den Gesellschaftern zu gleichen Teilen gehalten. Gegenstand des Unternehmens sind Kauf, Vermietung und Verpachtung von Immobilien und Grundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs in Gladbeck, der Verkauf von neugeordneten erschlossenen Grundstücken als Bauland und die Erhaltung und Ausbau des roten Turms und einer Halle als Teil der Erschließungsmaßnahme sowie die Neugestaltung der Industriebrache Schlachthof Gladbeck und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die die Stadt Gladbeck für dieses Gebiet verfolgt (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Diese Ziele werden im Wesentlichen durch Schaffung der erforderlichen Infrastruktur für innenstadtnahen, preisgünstigen marktregulierenden Wohnraum und geringe Gewerbenutzung verwirklicht.

Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft betreut 5 Eigentümergemeinschaften mit 36 Wohnungen und 232 Garagen und Einstellplätzen. Davon sind 6 Wohnungen und 128 Tiefgaragenstellplätze Eigentum der Gesellschaft. Aufgrund der geringen Ertragslage wird die GWG bei einzelnen Eigentümergemeinschaften ihre Verwaltertätigkeit beenden.

Des weiteren werden 144 Wohungungen und 30 Garagen von unserer Gesellschaft verwaltet.

Personal

Bei der GWG waren am 31.12.2006 13 Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt. Ausbildungsplätze werden auch weiterhin zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2006	2005
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis : Eigenkapital)	-1,3 %	18,6 %
Eigenkapitalquote (Eigenkapital : Bilanzsumme)	10,7 %	10,7 %
Cash-Flow (Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderung der langfristigen Rückstellungen)	1.008 T€	2.547 T€
Leerstandsquote (Anzahl leerstehende Einheiten : Einheiten gesamt)	1,6 %	2,7 %
Fluktuationsquote (Anzahl Mieterwechsel Jahr : Einheiten gesamt)	11,2 %	10,2 %

2. Darstellung der Lage

Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Zusammensetzung des Ergebnisses :

	2006	2005	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.636	1.953	-317
Bauträgergeschäft	-188	-273	85
Betreuungstätigkeit	63	13	50
Neutraler Bereich	-240	850	-1.090
Ertragsteuern	0	-1	1
Verwaltungskosten	-1.355	-1.342	-13
Jahresergebnis	-84	1.200	-1.284

Verwaltungskosten

Für das Geschäftsjahr 2006 entstanden folgende Verwaltungskosten:

	T€
Personalkosten	1.092
Sächliche Kosten einschließlich verrechnete Abschreibung, Betriebskosten, Grundsteuern, Zinsen u.a.	350
	1.442
Abzüglich verrechneter Hauswartkosten	-87
	1.355

Die Verwaltungskosten betragen bei einem durchschnittlichen Bestand von 2.460 Vermietungseinheiten (7 Garagen = 1 Vermietungseinheit) 551,00 € (Vorjahr 545,00 €) jährlich.

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Das Gesamtvermögen setzt sich am 31.12.2006 wie folgt zusammen:	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	54.513
Kurzfristiges Vermögen	5.238
	59.751

Das Gesamtkapital setzt sich am 31.12.2006 wie folgt zusammen:	T€
Langfristige Fremdfinanzierungsmittel	48.779
Eigenkapital	6.372
Mittel- und langfristige Rückstellungen / Anzahlungen	541
Kurzfristige Passiva	4.059
	59.751

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand am Bilanzstichtag beträgt rd. 1.400T€. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abwicklung der Verkaufsmaßnahmen, dem Verkauf der Berliner Straße und der damit verbundenen Ablösung von Darlehen sowie vorzeitiger Ablösung von Darlehen in Höhe von 1.000 T€ und Einhaltung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2007 wird mit einem Finanzmittelbestand bis Ende 2007 in Höhe von ca. 2.800 T€ gerechnet. Darüber hinaus besteht eine Kreditlinie bei der Hausbank in Höhe von 3.000 T€.

3. Nachtragsbericht

Gegen die GWG ist vor dem LG Essen eine Klage im Urkundenprozess der Gallinat Bank, Essen, wegen Rückführung eines Darlehens i. H. von 5.300 T€ seit dem 09.01.2007 anhängig.

4. Risikobericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Trotz zufriedenstellender Vermietungssituation besteht weiterhin das Risiko aus zunehmenden Leerständen. Im Risikomanagementsystem wird dieses, wie auch andere Risiken, monatlich überwacht und nach verschiedenen Kriterien ausgewertet. Die Gesellschaft plant ein Wohnen mit einem umfangreichen Serviceangebot in den ihr gehörenden Hochhäusern.

Die fortschreitende Modernisierung und laufende Instandhaltung wird die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes nachhaltig sicherstellen. Hierzu werden auch unsere moderaten Mietpreise beitragen. Die Hausbewirtschaftung wird auch zukünftig positive Ergebnisse erwirtschaften.
Im Bauträgergeschäft liegen Chancen, weil die Eigentumsquote im nördlichen Ruhrgebiet gegenüber dem Bundesgebiet unterdurchschnittlich ist, die geplanten Lagen citynah sind und damit dem festzustellenden Trend Rechnung tragen.

Finanzinstrumente

Das Anlagevemögen ist 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 Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Durch Ablauf von Zinsbindungsfristen wird die Zinsbelastung allmählich gemindert.

5. Prognosebericht

Die Bevölkerungsabnahme wird im hiesigen Raum bis 2015 durch Zunahme der Haushalte überkompensiert. Deshalb wird das Bauträgergeschäft für die Bildung von Eigentumsmassnahmen insbesondere im Niedrigpreissektor fortgeführt. Bei der Bestandsentwicklung wird neben der Instandhaltung auch weiterhin modernisiert und bei den Hochhäusern, als bequemer Wohnform, durch weitere Maßnahmen der Bequemlichkeitsfaktor gesteigert. Die Gesellschaft ist intensiv in der Projektentwicklung tätig. Sich daraus ergebende Investitionstätigkeiten können noch nicht abgeschätzt werden.

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 2006 hat die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung erfüllt.
   Weitere Ausführungen sind dem Lagebericht zu entnehmen.