

GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31.12.2007

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Lagebericht

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Bilanz zum 31.12.2007

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.322,51	1.778,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.969.365,96		46.449.605,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.228.024,81		5.408.543,76
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		18.537,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.808,55		42.349,55
Bauvorbereitungskosten	5.390,70	46.270.127,73	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		200.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	13.844,20
Anlagevermögen insgesamt		46.272.450,24	52.134.659,63
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.653.691,14		1.817.873,85
Bauvorbereitungskosten	80.984,56		137.254,33
Grundstücke mit fertigen Bauten	466.107,56		422.592,07
Unfertige Leistungen	2.473.114,07		2.696.686,18
Andere Vorräte	24.107,56	4.698.004,89	25.600,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	134.213,56		156.141,41
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.395.296,95		2.198,85
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.878,96		59.560,83
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		120.828,49
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	701.778,42	4.235.167,89	780.788,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.026.315,69	1.397.168,04
Umlaufvermögen insgesamt		10.959.488,47	7.616.692,84
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38,32	40,02
Bilanzsumme		57.231.977,03	59.751.392,49

Treuhandvermögen

404.029,67

417.619,92

Bilanz zum 31.12.2007

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	-1.588.731,03		-1.504.644,37
Jahresfehlbetrag	-4.041.423,85		-84.086,66
Einstellungen in Rücklagen	0,00	-5.630.154,88	0,00
Eigenkapital insgesamt		2.330.544,48	6.371.968,33
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	92.002,00		96.228,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	357.591,11		444.998,76
Sonstige Rückstellungen	5.938.712,69	6.388.305,80	581.501,71
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.328.066,46		44.899.257,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.256.398,27		3.879.252,98
Erhaltene Anzahlungen	2.396.566,89		2.615.233,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	164.923,54		114.405,48
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.446,34		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.765,27		721.463,42
Sonstige Verbindlichkeiten	6.959,98	48.513.126,75	27.083,01
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 20.248,30 €)			
Bilanzsumme		57.231.977,03	59.751.392,49

Treuhandverbindlichkeit

404.029,67

417.619,92

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.742.267,76		9.505.237,45
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	335.420,00		576.930,00
c) aus Betreuungstätigkeit	53.256,72	9.130.944,48	62.816,60
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-200.736,63	-458.149,69
Sonstige betriebliche Erträge		2.704.856,99	606.222,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.544.656,01		4.701.469,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	566.074,45		242.357,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14,80	5.110.745,26	2,70
Rohergebnis		6.524.319,58	5.349.227,28
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	802.206,50		877.400,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	271.819,20	1.074.025,70	275.389,08
davon für Altersversorgung: 86.356,47 € (Vorjahr: 85.098,60 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.181.508,60	1.273.402,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.327.127,32	993.118,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.306,81	49.351,01
Abschreibungen auf Finanzanlagen		200.000,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.865.434,37	2.059.638,62
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.038.469,60	-80.371,76
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.424,23	0,00
Sonstige Steuern		4.378,48	3.714,90
Jahresfehlbetrag		-4.041.423,85	-84.086,66
Verlustvortrag		-1.588.731,03	-1.504.644,37
Bilanzverlust		-5.630.154,88	-1.588.731,03

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2007 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 2006 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. 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. 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.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	102.460,23	119.629,28
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	511,29
Sonstige Vermögensgegenstände	198.913,64	140.000,00
Gesamtbetrag	301.373,87	260.140,57

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	4
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22
Rückstellung für Schuldbeitritt	5.012
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	534
Rückstellung für Vermittlungsprovision	43
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Schützenstr.)	5
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Enfieldstr.)	1
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Röttgersbank)	170
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Gustav-Stresemann-Str.)	11
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Horster Str. 394)	5
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	26
Rückstellung für Altersteilzeit	69
Gesamt	5.939

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:

<u>Aufwendungen</u>	<u>T€</u>
Abschreibungen / Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	258
Wertberichtigung Beteiligung GWP	200
Zuführung zur Rückstellung Schuldbeitritt	5.012
Zuführung zur Rückstellung Gerichts- und Anwaltskosten	521
 <u>Erträge</u>	
Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens	2.257
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	21
Erstattungen für frühere Jahre	33

Außerordentliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.215,33	2.750,61	1.255,37	0,00	0,00	46.388,06	2.322,51	2.206,60
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.489.407,27	553.481,20	8.426.126,53	-303.275,06	0,00	26.344.120,92	40.969.365,96	957.993,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.757.176,62	52.743,77	200.102,96	0,00	0,00	2.381.792,62	5.228.024,81	206.684,44
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.537,71	0,00
→ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.451,29	23.977,27	18.596,76	0,00	0,00	313.023,25	48.808,55	14.624,52
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.390,70	0,00	0,00	0,00	0,00	5.390,70	0,00
	83.621.572,89	635.592,94	8.644.826,25	-303.275,06	0,00	29.038.936,79	46.270.127,73	1.179.302,00
Finanzanlagen								
Beteiligungen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	13.844,20	0,00	13.844,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	213.844,20	0,00	13.844,20	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	83.882.632,42	638.343,55	8.659.925,82	-303.275,06	0,00	29.285.324,85	46.272.450,24	1.181.508,60

Der Umbuchungssaldo von -303.275,06 € betrifft die Umwidmung der Horster Str. 390, 392 in das Umlaufvermögen.

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		über 5 Jahre €	gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.328.066,46	4.112.079,59 (859.367,71)	3.893.479,65	35.322.507,22	43.328.066,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern) (2007 : € 1.045.237,37) (2006 : € 1.058.182,15)	2.256.398,27	137.011,48 (324.951,57)	481.167,32	1.638.219,47	2.256.398,27	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.396.566,89	2.396.566,89 (2.615.233,16)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	164.923,54	164.923,54 (114.405,48)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.446,34	7.446,34 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.765,27	352.765,27 (721.463,42)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon gegenüber Gesellschaftern) (2007 : € 6.778,71) (2006 : € 6.778,71)	6.959,98	6.959,98 (27.083,01)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	48.513.126,75	7.177.753,09 (4.662.504,35)	4.374.646,97	36.960.726,69	45.584.464,73	

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 2006 endete mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 119.790,19 €. Aufgrund fehlender Werthaltigkeit wurde die Beteiligung in voller Höhe wertberichtigt.

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

Der Aufsichtsrat erhielt an Aufwandsentschädigung 16 T€.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber dem 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.

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

Geschäftsführung

Herr Dr. Harald Kloetsch (Alleiniger Geschäftsführer) (bis 12.03.2007)

Herr Dipl.-Ing. Ralf-Joseph Schnittker (Alleiniger Geschäftsführer)
(ab 01.04.2007)

Aufsichtsrat

Michael Stojan (Stadtbaurat) (bis 06.03.2007)
(Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 06.03.2007)

Herr Wolfgang Wedekind (Wissenschaftlicher Mitarbeiter für den
Bundestags- und Landtagsabgeordneten)
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 12.03.2007)
(Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 12.03.2007)

Herr Jürgen Zeller (Geschäftsführer Firma Tenk GmbH)
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 12.03.2007)

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

Frau Ursula Köhl (Hausfrau)

Herr Frank Nickel (Systemspezialist Firma Itergo)

Herr Lothar Romberg (Stadtoberamtsrat) (ab 28.03.2007)

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

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 wider: weder die Nachfragegruppe der Haushaltsstarter noch die der zuziehenden Bevölkerung generieren hier eine überdurchschnittliche Nachfrage und damit auch Fluktuation.

Immobilien werden in zunehmendem Umfang zu normalen Handelsgütern. Paketverkäufe sind weiterhin zu erwarten.

Bestandsbewirtschaftung

Anzahl der verwalteten eigenen Einheiten

	Häuser	Wohnungen	Läden	Garagen	sonstige Einheiten
Am 31.12.2006	259	2.119	12	761	3
Zugang 2007	0	0	0	0	0
Abgang 2007	8	183	0	150	0
Am 31.12.2007	251	1.936	12	611	3

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen 1.953 T€.

Am Bilanzstichtag standen 25 Wohnungen leer.

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 15 Grundstücke an die Erwerber übergeben worden.

Die Gesellschaft verfügt über weitere unbebaute Grundstücke an verschiedenen Standorten von Gladbeck. Diese werden bei entsprechender Nachfrage bebaut oder 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 beträgt 400.000 € und wird von den Gesellschaftern zu gleichen Teilen gehalten. Gesellschaftszweck ist die Veräußerung von neugeordneten erschlossenen Grundstücken als Bauland und die Erhaltung und der Ausbau des roten Turms und einer Halle als Teil der Erschließungsmaßnahme sowie die Neugestaltung der Industriebrache „Schlachthof Gladbeck“ und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Mit einer Realisierung konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht begonnen werden.

Die GWG hat ihre Beteiligung an der GWP am 20.12.2007 mit Wirkung zum 31.12.2008 gekündigt und aufgrund fehlender Werthaltigkeit die Beteiligung im Geschäftsjahr 2007 in voller Höhe (200.000 €) abgeschrieben.

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

Bei der GWG waren am 31.12.2007 13 Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt. Ausbildungsplätze werden auch weiterhin zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Eigenkapitalquote (Eigenkapital : Bilanzsumme)	4,1 %	10,7 %
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (gemäß DRS 2)	653 T€	1.464 T€
Leerstandsquote (Anzahl leerstehende Einheiten : Einheiten gesamt)	1,3 %	1,6 %
Fluktuationsquote (Anzahl Mieterwechsel Jahr : Einheiten gesamt)	11,0 %	11,2 %

2. Darstellung der Lage

Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Zusammensetzung des Ergebnisses :

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.159	1.636	-477
Bauträgergeschäft	-299	-188	-111
Betreuungstätigkeit	53	63	-10
Finanzergebnis	81	49	32
Neutraler Bereich	-3.653	-289	-3.364
Ertragsteuern	1	0	1
Verwaltungskosten	-1.383	-1.355	-28
Jahresergebnis	<u>-4.041</u>	<u>-84</u>	<u>-3.957</u>

Das Ergebnis des neutralen Bereichs ist insbesondere durch eine Rückstellungsdotierung im Zusammenhang mit einem durch Urkundenprozeß gewerteten Schuldbeitritt beeinflusst.

Verwaltungskosten

Für das Geschäftsjahr 2007 entstanden folgende Verwaltungskosten:

Personalkosten	<u>T€</u> 1.066
Sächliche Kosten einschließlich verrechnete Abschreibung, Betriebskosten, Grundsteuern, Zinsen u.a.	<u>384</u>
	1.450
Abzüglich verrechneter Hauswartkosten	<u>-67</u>
	<u>1.383</u>

Die Verwaltungskosten betragen bei einem durchschnittlichen Bestand von 2.085 Vermietungseinheiten (7 Garagen = 1 Vermietungseinheit) 663,00 € (Vorjahr 551,00 €) jährlich.

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Das Gesamtvermögen setzt sich am 31.12.2007 wie folgt zusammen:	<u>T€</u>
Mittel- und langfristiges Vermögen	48.673
Kurzfristiges Vermögen	<u>8.559</u>
	<u><u>57.232</u></u>

Das Gesamtkapital setzt sich am 31.12.2007 wie folgt zusammen:	<u>T€</u>
Langfristige Fremdfinanzierungsmittel	42.294
Eigenkapital	2.331
Langfristige Rückstellungen	450
Kurzfristige Passiva	<u>12.157</u>
	<u><u>57.232</u></u>

Das mittel- und langfristige Vermögen war zum Bilanzstichtag bis auf T€ 3.598 durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand am Bilanzstichtag beträgt rd. 2.026 T€. Unter Berücksichtigung planmäßiger Abwicklung der Verkaufsmaßnahmen, Abwicklung der Zahlungsverpflichtung an die Gallinat-Bank AG, Essen, aus dem Schuldbeitritt nebst Gerichts- und Anwaltskosten und der damit verbundenen Valutierung von Kreditmitteln in Höhe von 6.000 T€ sowie Einhaltung der Ansätze im Wirtschaftsplan 2008 wird mit einem Finanzmittelbestand bis Ende 2008 in Höhe von ca. 4.000 T€ gerechnet. Die Kreditgewährung der Hausbank über 6.000 T€ ist zunächst bis zum 30.03.2009 befristet und wird danach wieder als Kontokorrentkredit bis zu einer Höhe von 3.000 T€ zur Verfügung gestellt.

3. Nachtragsbericht

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. Das Nachverfahren läuft vor dem LG Essen. Ein Termin wurde bisher nicht anberaumt.

4. Risikobericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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.

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

Im Risikomanagementsystem wird dieses, wie auch andere Risiken, monatlich überwacht und nach verschiedenen Kriterien ausgewertet.

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. Hierzu werden auch unsere moderaten Mietpreise und Mieterhöhungen beitragen.

Die Hausbewirtschaftung wird zukünftig positive Ergebnisse erwirtschaften.

Auf ein Bauträgergeschäft wird in 2008 verzichtet. Projektentwicklungen als „Dienstleistung“ sind für 2008 jedoch geplant.

Die Planung und die Verträge für den Bau eines Kinderheims für einen externen Träger sind weitgehend abgeschlossen. Ein Baubeginn ist jedoch erst Mitte 2009 geplant.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen 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 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.

Die derzeitigen Projektentwicklungen haben zum Ziel, die Gesellschaft zukünftig auch als „kommunaler Dienstleister“ zu positionieren. 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 2007 hat die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung erfüllt.
Weitere Ausführungen sind dem Lagebericht zu entnehmen.