

GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31.12.2009

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Lagebericht

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		145,51	407,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.734.515,19		40.056.637,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.666.335,96		5.136.036,70
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		18.537,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.508,55		64.444,55
Anlagen im Bau	0,00		203.875,43
Bauvorbereitungskosten	0,00	45.508.897,41	24.767,72
Anlagevermögen insgesamt		45.509.042,92	45.504.707,23
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	741.952,91		1.198.228,48
Bauvorbereitungskosten	46.404,65		46.495,14
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		467.527,59
Unfertige Leistungen	2.572.169,17		2.474.266,47
Andere Vorräte	25.296,45	3.385.823,18	21.742,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	162.093,20		169.079,48
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.389.975,27		3.389.975,27
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		256,20
Sonstige Vermögensgegenstände	1.200.448,72	4.752.517,19	1.630.888,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		97.617,29	196.798,70
Umlaufvermögen insgesamt		8.235.957,66	9.595.258,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	18.674,00		5.400,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38,32	18.712,32	38,32
Bilanzsumme		53.763.712,90	55.105.403,60

Treuhandvermögen

458.766,32

434.402,99

Passiva

Bilanz zum 31.12.2009

	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	-5.532.901,17		-5.630.154,88
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-398.326,07	-5.931.227,24	97.253,71
Eigenkapital insgesamt		2.029.472,12	2.427.798,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	87.957,00		92.078,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	346.790,69		346.790,69
Sonstige Rückstellungen	816.297,73	1.251.045,42	982.170,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.602.776,75		46.019.372,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.683.879,27		2.119.367,31
Erhaltene Anzahlungen	2.643.126,47		2.563.935,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.673,19		177.882,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.883,92		36.431,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	298.424,79		329.853,17
Sonstige Verbindlichkeiten	9.242,06	50.393.006,45	9.723,70
davon aus Steuern: 9.156,38 € (Vorjahr: 8.973,70 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		90.188,91	0,00
Bilanzsumme		53.763.712,90	55.105.403,60
Treuhandverbindlichkeit		458.766,32	434.402,99

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.618.119,57		8.549.100,80
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	212.000,00		550.065,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.020,00	8.836.139,57	6.020,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-121.918,28	-395.288,66
Sonstige betriebliche Erträge		373.757,85	744.109,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.330.793,81		4.177.509,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.796,28	4.350.590,09	130.975,19
Rohergebnis		4.737.389,05	5.145.521,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	804.797,82		979.312,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	265.974,44	1.070.772,26	271.368,53
davon für Altersversorgung: 80.249,58 € (Vorjahr: 93.980,62 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.692.791,71	1.141.090,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		491.425,58	621.721,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.755,90	13.810,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.880.730,49	2.045.374,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-395.575,09	100.463,17
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,80	-0,65
Sonstige Steuern		2.751,78	3.210,11
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		-398.326,07	97.253,71
Verlustvortrag		-5.532.901,17	-5.630.154,88
Bilanzverlust		-5.931.227,24	-5.532.901,17

3. Anhang des Jahresabschlusses 2009

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

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2009 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 2008 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 2009 wurden die im Vorjahr noch unter „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesenen vorausempfangenen Mieten unter der Position „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen.

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.

Unter Beachtung von § 253 Abs. 3 HGB erfolgten bei vier Objekten des Sachanlagevermögens Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 508.

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	28
Rückstellung für Steuerberatungskosten	4
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	238
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Schützenstr.)	4
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Röttgersbank)	164
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	30
Rückstellung für Abfindungen	210
Rückstellung für Altersteilzeit	116
Gesamtbetrag	816

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	124.919,24	120.018,25
Sonstige Vermögensgegenstände	58.757,64	117.515,28
Gesamtbetrag	183.676,88	237.533,53

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	25.389,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.244,11	145,51	262,00
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.315.477,92	932.705,08	0,00	0,00	693.736,99	0,00	28.207.404,80	40.734.515,19	947.884,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.730.794,53	15.188,51	0,00	0,00	236.548,60	0,00	3.316.195,68	4.666.335,96	721.434,33
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.537,71	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.388,78	52.700,64	5.508,99	5.508,99	0,00	0,00	251.071,88	89.508,55	23.211,04
Anlagen im Bau	203.875,43	0,00	0,00	0,00	-203.875,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.767,72	0,00	0,00	3.113,90	-21.653,82	0,00	0,00	0,00	0,00
	75.586.842,09	1.000.594,23	1.000.594,23	8.622,89	704.756,34	0,00	31.774.672,36	45.508.897,41	1.692.529,71
Anlagevermögen insgesamt	75.612.231,71	1.000.594,23	1.000.594,23	8.622,89	704.756,34	0,00	31.799.916,47	45.509.042,92	1.692.791,71

Der Umbuchungssaldo von 704.756,34 € betrifft Umwidmungen in das Anlagevermögen. Umgewidmet wurden die Objekte Schützenstr. 48 (468.207,74 €) nach Wohnbauten sowie Bülser Str. 25 (164.144,53 €) und ein Grundstück Humboldtstr. 2 (72.404,07 €) nach andere Bauten.

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	45.602.776,75 (4.222.391,04)	1.285.066,04	4.161.037,53	40.156.673,18	45.602.776,75 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern) (2009 : € 1.018.585,51) (2008 : € 1.031.946,74)	1.683.879,27	103.815,77 (132.630,80)	328.274,61	1.251.788,89	1.683.879,27 GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.643.126,47	2.643.126,47 (2.563.935,23)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.862,10	209.862,10 (177.882,27)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.883,92	35.883,92 (36.431,18)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	298.424,79	298.424,79 (329.853,17)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.242,06	9.242,06 (9.723,70)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	50.483.195,36	4.585.421,15 (7.472.847,39)	4.489.312,14	41.408.462,07	47.286.656,02

*) 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	43
Erstattungen für frühere Jahre / Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	115
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	25

Aufwendungen T€

Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Mietforderungen	53
---	----

In der Bilanzposition „Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ sind 508 T€ außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB enthalten.

Die Bilanzposition „Personalaufwand a) Löhne und Gehälter“ beinhaltet eine Zuführung zu Rückstellungen für Abfindungen in Höhe von 80 T€.

D. Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 11 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 12.500 €.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Geschäftsführer besteht für eine laufende Versorgungsleistung und wurde entsprechend dem versicherungsmathematischen Gutachten mit 88 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 15.120,43 €.

Geschäftsführung:

Herr Dipl.-Ing. Ralf-Joseph Schnittker (Alleiniger Geschäftsführer – bis 09.07.2009)

Herr Michael Chlapek (Geschäftsführer gemeinschaftlich mit Herr Dipl.-Ing. Ralf-Joseph Schnittker) (ab 09.07.2009)

Aufsichtsrat:

Herr Wolfgang Wedekind (Wissenschaftlicher Mitarbeiter für den Bundestags- und Landtags-abgeordneten)
(Vorsitzender des Aufsichtsrates) (bis 07.12.2009)

Herr Jürgen Holzmann (Kämmerer der Stadt Gladbeck)
(Vorsitzender des Aufsichtsrates) (ab 07.12.2009)

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

Herr Bernhard Klinger (Geschäftsführer der Pro Domus GmbH)
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates – ab 24.02.2009)

Herr Norbert Dyhringer (Angestellter) (ab 20.05.2009)

Herr Willi Hemmers (Industriekaufmann) (vom 20.05.2009 bis 07.12.2009)

Frau Ursula Köhl (Hausfrau)

Herr Klaus Omlor (Angestellter) (ab 07.12.2009)

Herr Lothar Romberg (Stadtoberamtsrat) (bis 07.12.2009)

Herr Theodor Schulte (Beamter) (ab 07.12.2009)

Herr Jürgen Watenphul (Angestellter) (ab 20.05.2009)

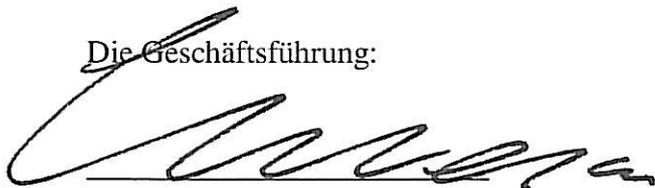
Gewinnverwendungsvorschlag:

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

Der Bilanzverlust in Höhe von € 5.931.227,24 soll auf neue Rechnung übertragen werden.

Gladbeck, 10.03.2010

Die Geschäftsführung:



Chlapek

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

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 relativ niedrige Fluktuationsquote steht nicht für einen Nachfrageüberhang, sondern spiegelt die geringe demografische Dynamik wieder: Weder die Nachfragegruppe der Haushaltsstarter noch die der zuziehenden Bevölkerung generieren hier eine überdurchschnittliche Nachfrage und damit auch Fluktuation.

Bestandsbewirtschaftung

Anzahl der verwalteten eigenen Einheiten

	Häuser	Wohnungen	Läden	Garagen	sonstige Einheiten
Am 31.12.2008	251	1.935	13	610	3
Zugang 2009	2	7	2	12	0
Abgang 2009	0	0	0	0	0
Am 31.12.2009	253	1.942	15	622	3

Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 1.506 T€ (11,79 € / qm).

Für 2010 sind Instandhaltungsaufwendungen von 1.650 T€ (12,85 € / qm) geplant.

Am Bilanzstichtag standen 61 Wohnungen leer.

Sanierung-/Modernisierungstätigkeit

Die Sanierung-/Modernisierung des innenstadtnahen Gebäudes Schützenstraße 6 und 8 ist abgeschlossen.

Mit der 2009 beschlossenen energetischen Sanierung/Modernisierung der Wohnanlage Star-garder Straße 41, 43, 45 – 47, 49, 51 – 53, 55, 57 – 59, 61, 63 mit insgesamt 72 Wohneinheiten wird in 2010 begonnen. Die Stadt Gladbeck als Mehrheitsgesellschafter sichert die Finanzierung durch eine Bürgschaft von bis zu 4 Mio. Euro für Kredite aus den Förderprogrammen der KfW.

Bauträgersgeschäft/Grundstückswirtschaft

An der „Gustav-Stresemann-Str.“ ist im Berichtsjahr das letzte von 18 Grundstücken an einen Erwerber übergeben worden. Die Stadt Gladbeck hat die Anliegerstraße übernommen.

Die Gesellschaft verfügt über weitere unbebaute Grundstücke an verschiedenen Standorten in Gladbeck. Diese werden bei entsprechender Nachfrage zur individuellen Bebauung unbebaut verkauft.

Betreuungstätigkeit

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

Personal

Am 31.12.2009 waren bei der GWG 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und 2 Auszubildende beschäftigt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Eigenkapitalquote (Eigenkapital : Bilanzsumme)	3,8 %	4,4 %
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.380 T€	2.014 T€
Leerstandsquote (Anzahl leerstehende Einheiten : Einheiten gesamt)	3,1 %	1,8 %
Fluktuationsquote (Anzahl Mieterwechsel Jahr : Einheiten gesamt)	11,5 %	10,9 %

2. Darstellung der Lage

Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Zusammensetzung des Ergebnisses :

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.511	1.683	-172
Bauträgergeschäft	-92	-54	-38
Betreuungstätigkeit	6	6	0
Finanzergebnis	-46	-190	144
Neutraler Bereich	-558	-2	-556
Ertragsteuern	0	0	0
Verwaltungskosten	-1.219	-1.346	127
Jahresergebnis	<u>-398</u>	<u>97</u>	<u>-495</u>

Verwaltungskosten

Für das Geschäftsjahr 2009 entstanden folgende Verwaltungskosten:

	<u>T€</u>
Personalkosten	1.071
Sächliche Kosten einschließlich verrechnete Abschreibung, Betriebskosten, Grundsteuern, Zinsen u.a.	334
	<u>1.405</u>
Abzüglich verrechneter Hauswartkosten	-71
Abzüglich Aufwand für den neutralen Bereich	-115
	<u><u>1.219</u></u>

Die Verwaltungskosten betragen bei einem durchschnittlichen Bestand von 2.088 Vermietungseinheiten (7 Garagen = 1 Vermietungseinheit) 584,00 € (Vorjahr 646,00 €) jährlich.

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Das Gesamtvermögen setzt sich am 31.12.2009 wie folgt zusammen:

	<u>T€</u>
Mittel- und langfristiges Vermögen	47.434
Kurzfristiges Vermögen	6.330
	<u>53.764</u>

Das Gesamtkapital setzt sich am 31.12.2009 wie folgt zusammen:

	<u>T€</u>
Langfristige Fremdfinanzierungsmittel	40.697
Eigenkapital	2.030
Langfristige Rückstellungen	435
Kurzfristige Passiva	10.602
	<u>53.764</u>

Das mittel- und langfristige Vermögen war zum Bilanzstichtag bis auf 4.272 T€ durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand am Bilanzstichtag beträgt rd. -201 T€.

Der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft wird durch einen bis zum 31.12.2012 befristeten Kontokorrentkredit von 1.788 T€ durch die Hausbank sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

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

4. Risikobericht

Künftige Entwicklung

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

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.

Entwicklungsbeeinträchtigende Risiken

Stammkapital

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund einer Neubewertung von drei Objekten verringern den Jahresüberschuss per 31.12.2009 um 508.000 € mit der Folge, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren und gemäß § 49 Abs. 3 des „Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung“ die Versammlung der Gesellschafter einzuberufen ist.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen stellen mit 408.000 € (4,6 % des Miet- und Umlagensolls) ein entwicklungsbeeinträchtigendes Risiko dar.

Liquidität

Die Liquiditätslage ist auf Grund des negativen Finanzmittelbestandes (Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten) und des voraussichtlichen Mittelbedarfs angespannt.

5. Prognosebericht

Die finanzielle Konsolidierung der Gesellschaft bleibt Hauptaufgabe. 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 2010 verzichtet.

6. Stellungnahme zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Als überwiegend kommunal getragenes Wohnungsunternehmen leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur sicheren, sozial verantwortbaren, angemessenen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Dies als wichtige Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge.

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 2009 hat die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung erfüllt.
Weitere Ausführungen sind dem Lagebericht zu entnehmen.