

## **GWG - Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH**

Jahresabschluss zum 31.12.2010

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Lagebericht

Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

## GWG-Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH, Gladbeck

## Aktiva Bilanz zum 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.284,51	145,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.374.452,99		40.734.515,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.458.220,11		4.666.333,96
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		18.537,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.580,55		89.508,55
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	44.927.791,36	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		44.930.075,87	45.509.042,92
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	741.952,91		741.952,91
Bauvorbereitungskosten	48.272,22		46.404,65
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	2.495.918,88		2.572.169,17
Andere Vorräte	28.552,84	3.314.696,85	25.296,45
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	104.696,41		162.093,20
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.385.726,30		3.389.975,27
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	42.314,97	3.532.737,68	1.200.448,72
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		194.201,25	97.617,20
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		7.041.635,78	8.235.937,66
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	16.532,00		18.674,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38,33	16.570,33	38,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.988.281,98</b>	<b>53.763.712,90</b>
Treuhandvermögen		491.149,21	458.766,32

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		4.547.339,03	4.547.339,03
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	774.147,93		774.147,93
Andere Gewinnrücklagen	2.638.712,40	3.412.860,33	2.638.712,40
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	-5.931.227,24		-5.532.991,17
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-992.385,75	-6.923.612,99	-398.356,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.037.886,37	2.029.472,12
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	89.193,00		87.957,00
Rückstellungen für Baumstandhaltung	200.894,57		346.790,69
Sonstige Rückstellungen	919.904,64	1.239.991,61	816.297,72
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.795.225,58		45.602.776,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.580.043,55		1.683.870,27
Erhaltene Anzahlungen	2.713.418,75		2.643.126,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.853,94		119.673,19
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.855,21		35.883,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.101,46		298.424,79
Sonstige Verbindlichkeiten	17.607,43	49.612.095,92	9.742,06
davon aus Steuern: (Vorjahr: 9.136,38 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten	99.108,08	99.108,08	90.188,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.988.281,98</b>	<b>53.763.712,90</b>

## GWG-Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH, Gladbeck

## Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.648.946,93		8.618.119,57
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		212.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.020,00	8.654.966,93	6.020,00
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-74.382,72	-121.918,28
Sonstige betriebliche Erträge		441.686,01	373.757,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.315.937,71		4.330.793,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.118,10	4.333.055,81	19.796,28
<b>Rohergebnis</b>		4.689.214,41	4.737.389,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	620.988,20		804.797,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	231.645,50	852.633,70	265.974,44
davon für Altersversorgung: 73.560,95 € (Vorjahr: 80.249,58 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.211.457,68	1.692.791,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.782.150,99	491.425,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.191,88	2.755,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abszinsung von RSt ATZ u. PensionsRSt 5.298,92 €		1.838.357,96	1.880.730,49
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		-990.194,04	-395.575,09
Außerordentliche Erträge	4.983,96		
Außerordentliche Aufwendungen	-5.158,00		
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		-174,04	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-0,80
Sonstige Steuern		2.017,67	2.751,78
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		-992.385,75	-398.326,07
Verlustvortrag		-5.931.227,24	-5.532.901,17
<b>Bilanzverlust</b>		<b>-6.923.612,99</b>	<b>-5.931.227,24</b>

# **Anhang des Jahresabschlusses 2010**

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

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2010 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 2009 sind gegenübergestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## 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 eingestellte Forderung gegen die D & O Versicherung ist zum 31.12.2010 in vollem Umfang aufgrund fehlender Nachhaltigkeit abgeschrieben worden.

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.

Die Rückstellungen für Pensionen und zukünftige Altersteilzeitleistungen ist gem. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages im Wege der Barwertermittlung der zukünftigen Leistungen ermittelt worden.

Für die Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden als biometrische Annahmen die „Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. K. Heubeck“ zu Grunde gelegt.

Die Abzinsung hierfür erfolgte mit einem der Restlaufzeit entsprechenden Zinssatz, welcher von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wurde. Dabei wurde für die Pensionsrückstellungen von der Vereinfachungsregelung nach § 253 Abs. 2 HGB, Pensionsverpflichtungen pauschal mit dem sich für eine Restlaufzeit von 15 Jahren ergebenden durchschnittlichen Marktzins abzuzinsen, Gebrauch gemacht.

Eine Abzinsung für Restlaufzeiten von unter einem Jahr ist entfallen.

Der Rechnungszinsfuß für die Ermittlung der Pensionsrückstellung zum 01.01.2010 beträgt 5,25%, und für die Rückstellung zum 31.12.2010 5,17%.

Die Rentendynamik wurde mit 2,0% p.a. berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Gehaltsdynamik und der Fluktuation entfällt, da es sich um eine laufende Rente handelt.

Der Rechnungszinsfuß zum 31.12.2010 für die Ermittlung der Rückstellung für Altersteilzeitleistungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr beträgt 4,59%.

Die Rentendynamik wurde mit 2,0% p.a. berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitleistungen wurden mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen verrechnet.

Die Anschaffungskosten der verrechneten Rückdeckungsversicherungen betragen 72.150,06 Euro und der beizulegende Zeitwert beträgt 79.137,28 Euro.

Die Ermittlung des Zeitwerts erfolgte auf Basis von Saldenmitteilungen des Versicherers.

Der Erfüllungsbetrag der Rückstellung für Altersteilzeitleistungen beträgt 79.278,00 Euro. Zudem wurden Zinsaufwendungen und Zinserträge in einer Höhe von 1.034,08 Euro saldiert.

Eine Rückstellung für latente Steuern war nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Aus Zuschreibung aus den Altersteilzeitverträgen hat sich im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 4.983,96 € ergeben.

Bei Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB hat sich zum Gutachten vom 31.08.2009 ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 5.158,00 € ergeben.

### 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.

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 4 dargestellt.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen:

T€

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	183
Rückstellung für Prüfungskosten	30
Rückstellung für Steuerberatungskosten	4
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	22
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	318
Rückstellung für Verzugsschaden NRW-Bank	65
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Schützenstr.)	4
Rückstellung für noch anfallende Baukosten (Röttgersbank)	164
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	19
Rückstellung für Abfindungen	140
Rückstellung für Altersteilzeit	1
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>950</b>

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	65.828,82	124.919,24
Sonstige Vermögensgegenstände	76.854,10	58.757,64
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>142.682,92</b>	<b>183.676,88</b>

Der Verbindlichkeitspiegel ist auf Seite 5 dargestellt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Zuschreibungen		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2010		Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	€		€		€		€		€		€		€		€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	25.389,62		3.427,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.532,31		2.284,51		1.288,20		
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.941.919,99		606.207,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.173.674,32		40.374.452,99		966.269,52		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.982.531,64		9.250,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.533.562,26		4.458.220,11		217.366,58		
Grundstücke ohne Bauten	18.537,71		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		18.537,71		0,00		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.580,43		13.605,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	277.605,26		76.580,55		26.533,38		
	77.283.569,77		629.063,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.984.841,84		44.927.791,36		1.210.169,48		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>77.308.959,39</b>		<b>632.490,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33.011.374,15</b>		<b>44.930.075,87</b>		<b>1.211.457,68</b>		

**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	44.795.225,58	1.000.913,26 (1.285.066,04)	4.245.780,37	39.548.531,95	44.795.225,58 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern) (2010 : € 1.005.153,19) (2009 : € 1.018.585,51)	1.580.043,55	77.337,61 (103.815,77)	341.591,85	1.161.114,09	1.580.043,55 GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.713.418,75	2.713.418,75 (2.643.126,47)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.952,02	215.952,02 (209.862,10)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.855,21	35.855,21 (35.883,92)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.101,46	353.101,46 (298.424,79)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	17.607,43	17.607,43 (9.242,06)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.711.204,00</b>	<b>4.414.185,74</b> <b>(4.585.421,15)</b>	<b>4.587.372,22</b>	<b>40.709.646,04</b>	<b>46.375.269,13</b>

\*) 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	143
Erstattungen für frühere Jahre / Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	27
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	16

Aufwendungen T€

Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Mietforderungen	152
---	-----

### **D. Sonstige Angaben**

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 11 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um vollzeitbeschäftigte Angestellte. Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

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

Der Aufsichtsrat erhielt an Aufwandsentschädigung 10.500 €.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber einen ehemaligen Geschäftsführer besteht für eine laufende Versorgungsleistung und wurde entsprechend dem versicherungsmathematischem Gutachten mit 89 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.

Geschäftsführung:

Herr Dipl.-Ing. Ralf-Joseph Schnittker (Alleiniger Geschäftsführer – bis 20.01.2010)

Herr Michael Chlapek (Alleiniger Geschäftsführer vom 21.01.2010 bis 31.07.2010)

Herr Dirk Miklikowski (Alleiniger Geschäftsführer ab 01.08.2010)

Herr Thomas Balke (Einzelprokurist ab 01.08.2010)

Aufsichtsrat:

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

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

Herr Norbert Dyhringer (Angestellter) (ab 20.05.2009)

Frau Ursula Köhl (Hausfrau)  
(Vertreterin des Mieterbeirates)

Herr Klaus Omlor (Angestellter)

Herr Theodor Schulte (Beamter)

Herr Jürgen Watenphul (Angestellter) (bis 30.06.2010)

Herr Dietmar Drosdzol (EDV-Sachverständiger) (ab 01.07.2010)

Herr Michael Chlapek (Beamter) (ab 15.12.2010)

Gewinnverwendungsvorschlag:

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

Der Bilanzverlust in Höhe von € 992.385,75 soll auf neue Rechnung übertragen werden.

Gladbeck, 08.03.2011

Die Geschäftsführung:



Dirk Miklikowski

GWG-Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH, Postallee 25, 45964 Gladbeck

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Mieten haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr unterschiedlich entwickelt. Insbesondere in den großen Städten in Deutschland waren spürbare Preissteigerungen zu verzeichnen. Demgegenüber stellt sich das Bild in NRW differenzierter dar. Gegenüber relativ hohen Mietpreissteigerungen in Städten wie Düsseldorf und Münster (5,65 % bzw. 3,12 %) gab es auch verhältnismäßig niedrige Entwicklungen wie z.B. in Bochum und Gelsenkirchen (0,5 % bzw. 0,49 %).

Insgesamt ist Gladbeck hinsichtlich der Attraktivität (Preise) und der Nachfrage (Bevölkerungsentwicklung) als wohnungswirtschaftlich schwächerer Standort zu bewerten. Innerhalb Gladbecks befinden sich die Objekte des Unternehmens aber in überdurchschnittlichen Mikrolagen und weisen somit grundsätzlich potenzial auf. Teilweise passt der Objektstandard nicht zu den Lagequalitäten, so dass durch Investition Wettbewerbsvorteile erreicht werden können.

Die GWG ist Instrument der Wohnungsvorsorge in Gladbeck und verfügt daher noch über einen großen Teil öffentlich geförderter und preisgebundener Wohnungen.

Ihrem Auftrag entsprechend stellt die GWG darüber in einem höheren Anteil Wohnraum Menschen zur Verfügung, die auf Transferzahlungen angewiesen sind. Auch dies führt zu stabilen Vermietungsergebnissen und einer für das Marktgeschehen in Gladbeck noch zufrieden stellenden Leerstandssituation. Über ein umfassendes Portfoliomanagement-System werden infolge einer Portfolioanalyse künftig die Immobilien an ihren Chancen und Risiken orientiert gesteuert und bearbeitet.

Ziel ist es, einen Kernimmobilienbestand herauszuarbeiten und diesen durch in der Planung bereits berücksichtigte höhere Instandhaltungsbudgets nachhaltig marktfähig zu halten. Für die Liegenschaften, die künftig nicht zum Kernimmobilienbestand der Gesellschaft gehören können, werden parallel Verwertungsstrategien entwickelt.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Anzahl der verwalteten eigenen Einheiten

	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	sonstige Einheiten
Am 31.12.2009	253	1942	15	622	3
Zugang 2010	0	1	0	0	0
Abgang 2010	0	0	0	0	0
Am 31.12.2010	253	1943	15	622	3

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen 1.434 T€ (11,20 € / qm).

Für 2011 sind Instandhaltungsaufwendungen von 2.151 T€ (16,80 € / qm) geplant.

Am Bilanzstichtag standen 42 Wohnungen leer.

### **Sanierung-/Modernisierungstätigkeit**

Mit der in 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 ist in 2010 begonnen worden.

Die Stadt Gladbeck als Mehrheitsgesellschafterin sichert die Finanzierung durch eine Kommunal-Bürgschaft von bis zu 4 Mio. Euro für Kredite aus den Förderprogrammen der KfW. Angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen und der realisierbaren Mietsteigerungen durch Wertverbesserung ist die Maßnahme in Summe rentabel.

Es ist geplant, die Maßnahme in 2011 abzuschließen.

### **Bausträgergeschäft/Grundstückswirtschaft**

Die Gesellschaft verfügt über 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 31.12.2010 waren bei der GWG 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und 1 Auszubildende beschäftigt.

### **Geschäftsbesorgung**

Mit Wirkung zum 01.08.2010 hat die GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH die Allbau Managementgesellschaft mbH mit der Erbringung von Geschäftsbesorgungsleistungen beauftragt. Der zwischen beiden Gesellschaften geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag ist zunächst auf 1 Jahr befristet. Die Geschäftsbesorgungstätigkeit beschränkt sich auf die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeiten in Verbindung mit Analysen und einer inhaltlich neuen Ausrichtung des Unternehmens.

Die Allbau Managementgesellschaft mbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Allbau AG, Essen. Die Allbau AG ist eine mehrheitlich kommunale Wohnungsbaugesellschaft und verfügt in Essen über einen eigenen Wohnungsbestand von rund 18.000 Wohneinheiten.

Der Geschäftsführer der Allbau Managementgesellschaft mbH und gleichzeitig Vorstand der Allbau AG, Herr Dirk Miklikowski, wurde im Rahmen der Geschäftsbesorgungstätigkeiten für die GWG Gladbeck auch zum Geschäftsführer der GWG Gladbeck bestellt.

Herr Thomas Balke, Prokurist der Allbau Managementgesellschaft mbH, wurde zum Prokuristen im Rahmen einer Einzelprokura der GWG Gladbeck bestellt.

**Finanzielle Leistungsindikatoren**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Eigenkapitalquote (Eigenkapital : Bilanzsumme)	2 %	3,8 %
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.607 T€	4.380 T€
Leerstandsquote (Anzahl leerstehende Einheiten : Einheiten gesamt)	2,2 %	3,1 %
Fluktuationsquote (Anzahl Mieterwechsel Jahr : Einheiten gesamt)	11,9 %	11,5 %

**2. Darstellung der Lage****Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage**

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Zusammensetzung des Ergebnisses :

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	1.281	1.511	-230
Bauträgergeschäft	-46	-92	46
Betreuungstätigkeit	6	6	0
Finanzergebnis	2	-46	48
Neutraler Bereich	-1.028	-558	-470
Ertragsteuern	0	0	0
Verwaltungskosten	-1.207	-1.219	12
Jahresergebnis	-992	-398	-594
<b>Verwaltungskosten</b>			

Für das Geschäftsjahr 2010 entstanden folgende Verwaltungskosten:

	<u>T€</u>
Personalkosten	853
Sächliche Kosten einschließlich verrechnete Abschreibung, Betriebskosten, Grundsteuern, Zinsen u. a.	326
	<u>1.179</u>
Abzüglich verrechneter Hauswartkosten	-80
Abzüglich Aufwand für den neutralen Bereich	-107
	<u>992</u>

Die Verwaltungskosten betragen bei einem durchschnittlichen Bestand von 2.091 Vermietungseinheiten (7 Garagen = 1 Vermietungseinheit) 516,00 € (Vorjahr 584,00 €) jährlich.

**Vermögens- und Kapitalverhältnisse**

Das Gesamtvermögen setzt sich am 31.12.2010 wie folgt zusammen:	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	45.736
Kurzfristiges Vermögen	6.252
	<hr/>
	51.988
	<hr/> <hr/>

Das Gesamtkapital setzt sich am 31.12.2010 wie folgt zusammen:	T€
Langfristige Fremdfinanzierungsmittel	40.117
Eigenkapital	1.038
Langfristige Rückstellungen	290
Kurzfristige Passiva	10.543
	<hr/>
	51.988
	<hr/> <hr/>

Das mittel- und langfristige Vermögen war zum Bilanzstichtag bis auf 3.501 T€ durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel gedeckt.

**Liquiditätslage**

Der Finanzmittelbestand am Bilanzstichtag beträgt rd. 194 T€.

Die Liquidität der Gesellschaft ist über die laufenden Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit sowie einen bis zum 31.12.2012 befristeten Kontokorrentrahmen in Höhe von 2 Mio. € sichergestellt.

**3. Nachtragsbericht**

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

**4. Risikobericht****Künftige Entwicklung**

Die Gesellschafter der GWG haben mit der Übertragung der Steuerungs- und Entwicklungsfunktionen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages auf die Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen, einen wichtigen Schritt zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmens geleistet.

Die hohen Kompetenzen und Erfahrungen der Geschäftsbesorgerin sowie die dort entwickelten Instrumente einer guten, gesicherten und soliden Unternehmensführung sollen auf die GWG Gladbeck übertragen werden. Über ein umfassendes Immobilienportfoliomanagement-System werden risiko- und chancenorientiert die Immobilienbestände des Unternehmens analysiert und für jede einzelne Liegenschaft Entwicklungs- und Verwertungsstrategie definiert. Ziel ist es, ein Geschäftsmodell zu entwickeln, das modern und serviceorientiert ist und dem Unternehmen Wettbewerbsvorteile im schwachen und umkämpften regionalen Immobilienmarkt verschafft.

### **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

Im Geschäftsjahr 2010 ist erneut ein höherer Jahresfehlbetrag entstanden. Dieser Jahresfehlbetrag ist Folge einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Forderung in Höhe von 1 Mio. €. Ohne diese außerplanmäßige Abschreibung wäre ein leicht positives Jahresergebnis entstanden. Der negative Bilanzgewinn im Jahresabschluss 2010 wird auf die neue Rechnung vorgetragen und führt damit zu einer weiteren Verringerung des Stammkapitals.

#### Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2010 rund 345.000 €. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Ausfälle aufgrund des Leerstandes von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Somit konnten 4 % des gesamt möglichen Miet- und Umlageaufkommens im Geschäftsjahr 2010 nicht realisiert werden. Vor dem Hintergrund des nachfrageschwachen Immobilienmarktes stellt diese Quote einen zufrieden stellenden Wert dar.

#### Instandhaltung

Im Rahmen der Verkehrssicherungsprüfung sowie der in Durchführung befindlichen Immobilien-Portfolioanalyse wurden Instandhaltungsrückstände in einem Teil des Wohnungsbestandes festgestellt.

In der Wirtschaftsplanung 2011 – 2015 sowie im Jahresabschluss 2010 wurde hierauf durch eine Erhöhung des Instandhaltungsbudgets reagiert.

#### Liquidität

Die Liquiditätssituation 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 Immobilien wird einen weiteren Beitrag zur Konsolidierung leisten.

Auf ein Bauträgergeschäft wird in 2011 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. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, z.B. Grundstücke/Erbaurechte erwerben, belasten und veräußern sowie Erbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, Tochtergesellschaften zu gründen, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

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 2010 hat die Gesellschaft die öffentliche Zwecksetzung erfüllt. Weitere Ausführungen sind dem Lagebericht zu entnehmen.