



Geschäftsberichte 2008

Wohnungsbaugesellschaft mit
beschränkter Haftung Salzgitter

WBV Wohnbau Betreuungs &
Verwaltungs GmbH Salzgitter



Geschäftsberichte 2008

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

Inhalt

Geschäftsbericht

Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter

Rechtsverhältnisse	2
Gesellschaftsorgane	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht 2008	5
Bilanz	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang für das Geschäftsjahr 2008	25
Bestätigungsvermerk	30

Geschäftsbericht

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

Rechtsverhältnisse	31
Gesellschaftsorgane	31
Lagebericht 2008	33
Bilanz	43
Gewinn- und Verlustrechnung	45
Anhang für das Geschäftsjahr 2008	47
Bestätigungsvermerk	51

Impressum	52
-----------	----

Rechtsverhältnisse

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter (WOHNBAU SALZGITTER)

Gründung der Gesellschaft	8. Juni 1926
Sitz der Gesellschaft	Salzgitter
Handelsregister	Amtsgericht Braunschweig HRB Nr. 6045
Beteiligungen	WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter
Anschrift	Windmühlenbergstraße 9-11 38259 Salzgitter (Bad)



Gesellschaftsorgane

Gesellschafter (Stand 31.12.2008)	Stammanteile	%(*)
Stadt Salzgitter	€ 2.882.600,00	70,32
NILEG		
Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	€ 1.216.900,00	29,68
Eigene Anteile	€ 757.800,00	0,00
Stammkapital	€ 4.857.300,00	100,00

(* stimmberechtigter Anteil)

Aufsichtsrat

Rolf Stratmann, Richter
Vorsitzender

Wilhelm Gehrke, Unternehmensberater,
stellv. Vorsitzender

Uwe Cyron, Rentner

Karsten Klaus, Geschäftsführer (bis 30.06.2008)

Frank Klingebiel, Oberbürgermeister

Elke Streckfuß, Lehrerin

Björn Westphal, Apotheker

Geschäftsführung

Detlef Dürrast
Salzgitter

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäfte der Gesellschaft überwacht.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung u.a. in vier Aufsichtsratssitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens und der Tochtergesellschaft sowie über Geschäftsvorfälle besonderer Bedeutung laufend unterrichtet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für 2008 ist von der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin, Zweigniederlassung Hannover, geprüft und uneingeschränkt bestätigt worden. Der Jahresabschluss und das Prüfungsergebnis ist dem Aufsichtsrat erläutert worden. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung einverstanden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2008.

Salzgitter, den 18. Juni 2009

Der Aufsichtsrat
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter

Rolf Stratmann
Vorsitzender

Lagebericht 2008

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009

Deutsche Wirtschaft nur noch moderat gewachsen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 % höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im Wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen - zusammensetzten, legten um 6,1 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 % während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 %), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 % zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 % eine sehr hohe Steigerung.

Weiterer Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 % gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 %). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

Konjunkturprognosen

Konjunktur bricht ein

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“ (u.a.: ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 %. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 % an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 % im Jahr 2009 aus.

Arbeitsmarkt

Arbeitslosigkeit sinkt deutlich

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1 % nach wie vor mehr als doppelt so groß wie in Westdeutschland mit 6,4 %. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen, das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 %) als im Vorjahr.

Immobilienwirtschaft – stabilisierender Faktor der Wirtschaftsleistungen

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung.

Bauland

Gesamtwirtschaftliche Rezession erreicht Bauwirtschaft

Nach Auffassung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V. erreicht die gesamtwirtschaftliche Rezession die Bauwirtschaft spätestens im 2. Halbjahr 2009. Die Bauinvestitionen stagnieren. Dabei soll der Wohnungsbau um 1 %, der Wirtschaftsbau um 5 % abnehmen, nur der öffentliche Bau um 8 % zunehmen.

Mieten

Stabile Mieten

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 % lagen sie nur geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 %.

Sprunghafter Anstieg der Wohnnebenkosten

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 % lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 % und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls 2,7 % betrug. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und das Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 % verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 % gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 % (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 % (2007: 1,0 %), der Abwasserentsorgung um 1,5 % (2007: 1,1 %) und für feste Brennstoffe um 2,9 % (2007: 3,4 %) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 % (2007: plus 1,2 %).

Entwicklung der Wohnflächen

Pro-Kopf-Wohnfläche weiter gestiegen

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 m² angestiegen. 2006 hatte sie bei 41,6 und 2005 bei 41,2 m² gelegen. Der Anstieg hat sich damit auf 0,3 m² verlangsamt, nachdem er in den Vorjahren noch bei durchschnittlich etwa einem halben m² gelegen hatte. Damit hat sich die Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland nicht weiter fortgesetzt. Denn in Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 m² auf jetzt 39,0 m² erhöht, in Westdeutschland ist sie dagegen um 0,4 m² auf 42,6 m² gestiegen.

Prognosen für den Wohnungsbau

2008 wurden bundesweit nur noch rund 175.000 neue Wohnungen genehmigt. Vor acht Jahren waren es mit 350.000 noch doppelt so viele. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutsch-

land?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.

1.2 Der regionale Wohnungsmarkt Salzgitter

Wie bereits in den Vorjahren ist der Wohnungsmarkt in Salzgitter auch im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt worden durch demographische und ökonomische Strukturänderungen. Die bereits seit 1995 anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung hat sich weiter fortgesetzt und die Einwohnerzahl der Stadt zum 31.12.2008 auf nur noch 103.663 Bürger schrumpfen lassen. Wanderungsverluste und demographische Entwicklung werden sich bis zum Jahr 2025 weiter fortsetzen und damit zu einer erheblichen Zunahme der Wohnungsleerstände im Stadtgebiet führen. Eine Untersuchung des Institutes für Wirtschaftsforschung in Hannover prognostiziert erhebliche Bevölkerungsrückgänge für die Region des Großraums Braunschweig 2025. Für Salzgitter wird ein Rückgang der Bevölkerung auf rd. 82.000 Einwohner (-21,4 %) prognostiziert. Damit verbunden sein könnte ein Anstieg des daraus resultierenden Wohnungsüberhanges in Salzgitter von 4.250 im Jahr 2007 auf rd. 8.500 Wohnungen im Jahr 2025.

Die Politik hat Maßnahmen ergriffen, um dieser Entwicklung mit einem übergreifenden Konzept zum Umbau der Stadt als kinder- und familienfreundliche Stadt zu begegnen. Erste Wirkungen zeigen sich in einem verlangsamten Trend in der negativen Bevölkerungsentwicklung.

Unsere Unternehmenspolitik der vergangenen Jahre, Jahresüberschüsse kontinuierlich in die Bestandsmodernisierung zu investieren, positioniert uns im regionalen Wohnungsmarkt an erster Stelle im Wettbewerb. Eine vergleichsweise sehr geringe Leerstandsquote im Gegensatz zu den örtlichen Mitbewerbern, bestätigt nachhaltig die Richtigkeit dieser Unternehmenspolitik. Vor allem die zahlreichen, sehr kurzfristigen Eigentümerwechsel größerer Wohnungspakete haben gezeigt, dass insbesondere die „opportunistischen Private Equity Gesellschaften“, keinesfalls das Geschäftsmodell als langfristiger Bestandhalter verfolgen. Hier sind die Folge von „Desinvestitionen“ Wohnungsleerstände im höheren 2-stelligen Prozentbereich. Das Generieren von kurzfristigen „Cashflow-Erträgen“, statt Investitionen in nachhaltige Marktfähigkeit der Bestände zu tätigen, führt zu der geschilderten, bereits seit Jahren zu beobachtenden Situation.

1.3 Geschäftsverlauf der Gesellschaft

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden, bedingt durch die regionalen Marktgegebenheiten, Mietwohnungsprojekte unserer Gesellschaft nicht begonnen.

Entwicklung des eigenen Bestandes

		31.12.2008	31.12.2007	Veränderungen
Wohnhäuser	Anzahl	494	494	0
Wohnungen	Anzahl	3.836	3.836	0
Wohnfläche	qm	230.332	230.332	0
Gewerbeobjekte	Anzahl	20	20	0
Nutzfläche	qm	2.824	2.824	0
Garagen	Anzahl	691	684	7
Einstellplätze	Anzahl	862	856	6

Wohnungsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung

Bestandsveränderungen im Berichtsjahr haben lediglich in der geringfügigen Veränderung im Bereich der Garagen sowie der Einstellplätze stattgefunden. Die Bewirtschaftung der Bestände wird im Hinblick auf Kundenorientierung, Mieterträge, Rückstands- und Leerstandsentwicklung konsequent überprüft und fortentwickelt.

Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr 2008 sind die Mieten entsprechend der Situation am Regionalmarkt nur in geringem Umfang in Verwaltungseinheiten mit vergleichsweise niedrigerem Mietniveau angehoben worden. Im Zuge von Modernisierungen wie Fassadenvollwärmeschutz, Badezimmermodernisierungen oder nachträglichen Balkonanbauten wurden Mietanpassungen vorgenommen. Die Unternehmensmiete der Gesellschaft im Bereich der Wohnungen beläuft sich damit auf durchschnittlich 4,67 €/m² (Vorjahr: 4,65 €/m²).

Instandhaltung und Modernisierung

Kontinuierliche Bestandsentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung sichert die Marktfähigkeit unseres Bestandes auch in Zukunft. Weil wir als Vermieter in der Lage sind, dem neuen individuellen Anspruchs- und Nutzerverhalten der Kunden mit adäquaten Angeboten zu entsprechen, werden wir auch zukünftig in einem durch Angebotsüberhänge gekennzeichneten Markt erfolgreich agieren können. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr T€ 5.611 (Vorjahr: T€ 5.491) in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser, Wohnungen, das Wohnumfeld sowie die Errichtung neuer Garagen investiert. Weiterhin Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit waren erneut Fassadenvollwärmeschutzmaßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung in Verbindung mit Dacherneuerungen und zusätzlicher

Geschossdeckenwärmedämmung sowie Balkonneuerstellungen, Balkoninstandsetzungen, Warmwasserzentralisierungen und Treppenhausrenovierungen. Badezimmer- und Küchenmodernisierungen wurden im Berichtsjahr bei insgesamt 144 Wohnungen durchgeführt. Der Jahresetatplanung entsprechend wurden T€ 4.786 in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Auf aktivierungspflichtige Maßnahmen, die zum Teil auch mietenwirksam wurden, entfielen T€ 825, auf laufende Instandhaltung T€ 1.875, für periodische Großinstandhaltung T€ 1.117 und auf andere Modernisierungen T€ 1.794.

Personal und Organisation

Im Rahmen eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages ist die Verwaltung des Bestandes auf die WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter übertragen. Die Gesellschaft beschäftigt unverändert neben dem Geschäftsführer einen kaufmännischen Prokuristen und einen technischen Leiter, einen kaufmännischen Mitarbeiter sowie im Rahmen von Zeitarbeitsverträgen zwei kaufmännische und zwei gewerbliche Mitarbeiter.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die am 31. Dezember 2008 vorhandenen Aktiva und Passiva werden gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31. Dezember 2007 gegenübergestellt.

Die aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlichen Darlehenstilgungen der Folgejahre werden dabei branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital eingeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Übersicht:

	2008		davon kurzfristig T€	Vorjahr		davon kurzfristig T€	Veränderungen	
	gesamt T€	%		gesamt T€	%		T€	%
<u>Anlagevermögen</u>								
Sachanlagen	91.396	88,2	-	92.391	88,2	-	-995	-1,1
Finanzanlagen	264	0,3	-	280	0,3	-	-16	-5,7
	91.660	88,5	-	92.671	88,5	-	-1.011	-1,1
<u>Umlaufvermögen</u>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u.a. Vorräte	5.934	5,7	5.934	5.732	5,5	5.732	202	3,5
Eigene Anteile	2.892	2,8	0	2.892	2,8	0	0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	211	0,2	211	229	0,2	229	-18	-7,9
Flüssige Mittel	2.938	2,8	2.938	3.091	3,0	3.091	-153	-4,9
	11.975	11,5	9.083	11.944	11,5	9.052	31	0,3
<u>Rechnungs- abgrenzungsposten</u>	15	0,0	0	16	0,0	0	-1	-6,3
<u>Vermögen</u>	103.650	100,0	9.083	104.631	100,0	9.052	-981	-0,9
<u>Eigenmittel</u>								
Gezeichnetes Kapital	4.857	4,7	-	4.857	4,6	-	0	0,0
Kapitalrücklagen	606	0,6	-	606	0,6	-	0	
Gewinnrücklagen	30.527	29,5	-	28.006	26,8	-	2.521	9,0
Bilanzgewinn	1.902	1,8	-	2.521	2,4	-	-619	-24,6
	37.892	36,6	0	35.990	34,4	0	1.902	5,3
<u>Fremdmittel</u>								
Rückstellungen	553	0,5	472	626	0,6	548	-73	-11,7
Verbindlichkeiten	65.150	62,8	7.629	67.965	65,0	7.249	-2.815	-4,1
	65.703	63,3	8.101	68.591	65,6	7.797	-2.888	-4,2
<u>Rechnungs- abgrenzungsposten</u>	55	0,1	55	50	0,0	50	5	10,0
<u>Kapital</u>	103.650	100,0	8.156	104.631	100,0	7.847	-981	-0,9

Die Vermögenslage hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 981 (- 0,9 %) vermindert.

Der Rückgang auf der Vermögensseite entfällt im Wesentlichen mit T€ -1.011 auf das Anlagevermögen.

Die Verminderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (T€ 2.355). Gegenläufig haben sich Investitionen in das Sachanlagevermögen von T€ 1.360 ausgewirkt.

Die Veränderungen des kurzfristigen Umlaufvermögens sind im Wesentlichen auf den Anstieg der Unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (T€ 200) sowie im Gegenzug der Verminderung der Flüssigen Mittel (T€ 153) zurückzuführen.

In der Kapitalstruktur zeigt sich der Rückgang der Bilanzsumme in erster Linie in der Verminderung der Dauerschulden von T€ 3.182 sowie der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft, WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH, Salzgit-ter, mit T€ 116 aus. Gegenläufig wirken sich im Wesentlichen der Anstieg des Eigenkapitals um T€ 1.902, der Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen mit T€ 225 sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit T€ 176 aus.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.902 auf insgesamt T€ 37.892 erhöht. Der Eigenkapitalanteil beträgt damit 36,6 % (Vorjahr: 34,4 %). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2008 zurückzuführen.

Die Eigenmittel decken das Anlagevermögen zu 41,3 % (Vorjahr: 38,8 %) ab (Anlagendeckungsgrad I). Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen unverändert vollständig ab.

Der Rückgang der Dauerschulden um T€ 3.182 ergibt sich im Wesentlichen aus den Darlehenstilgungen (T€ 2.716) sowie aus Darlehensrückzahlungen (T€ 541). Gegenläufig wirkte die Darlehensvaluierung in Höhe von T€ 75.

Der Anstieg der kurzfristigen Fremdmittel (T€ 304) entfällt im Wesentlichen mit T€ 225 auf die Erhaltenen Anzahlungen, mit T€ 176 auf geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	2008 T€	2007 T€	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	94.567	95.579	-1.012
Finanzierungsmittel	-95.494	-96.784	1.290
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	927	1.205	-278
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	9.083	9.052	31
Finanzierungsmittel	-8.156	-7.847	-309
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	927	1.205	-278

Zum 31.12.2008 sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital sowie lang- und mittelfristige Fremdmittel) gedeckt. Entsprechend stehen an den jeweiligen Bilanzstichtagen den formal kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln ausreichend kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind als geordnet zu bewerten.

2.2 Finanzlage

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldenanteile führt zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2008		31.12.2007		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		2.938		3.091	-153
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	6.145		5.961		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	8.156	-2.011	7.847	-1.886	-125
= Liquidität (Nettogeldvermögen)		927		1.205	-278

Die Veränderung des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr um T€ 153 auf T€ 2.938 zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2008		2007	
	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis (vor Ergebnisübernahme WBV)		1.833		2.241
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		2.355		2.270
Zu-/ Abnahme der langfristigen Rückstellungen		3		-4
= Cashflow		4.191		4.507
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.420		-124
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		1.704		-2.933
= Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit		-1.360		4.149
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-497		-716
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-153		500
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		3.091		2.591
= Finanzmittelbestand am 31.12.		2.938		3.091

Die Finanzlage der Gesellschaft wird sich auf Grund der vorliegenden aktualisierten Planzahlen für 2009 wie folgt entwickeln:

	T€	T€
Liquidität Ende 2008		927
Planungen 2009		
erwartete Einnahmen:		
Umsatzerlöse:		
a) aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten	13.594	
./. Erlösschmälerungen (einschl. Betriebskosten)	-620	
Einnahmen aus Betriebskostenvorauszahlungen	6.280	
- Aufwendungszuschüsse	217	
- diverses	27	
Sonstige betriebliche Einnahmen	281	
Zinserträge	45	19.824
erwartete Ausgaben:		
Investitionen im Anlagevermögen (Neubau + Modernisierungen)	-1.500	
Investitionen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	-20	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen:		
a) Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	-5.792	
Instandhaltung/Modernisierung	-4.800	
diverses	-17	
Personalausgaben	-315	
Sonstige betriebliche Ausgaben		
Geschäftsbesorgung WBV	-1.675	
sächliche Verwaltungsleistungen	-281	
Zinsaufwendungen	-2.063	
Kapitaldienst (Tilgungen)	-2.696	
sonstige Steuern	-580	-19.739
voraussichtliches Liquiditätsergebnis 2009		85
Liquiditätsergebnis, voraussichtlich		1.012

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2008 jederzeit nachgekommen. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Liquidität geordnet; die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Mit der 100%igen Tochtergesellschaft, der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Auf Grund der vorliegenden Planungsunterlagen der Tochtergesellschaft sind bis 2011 keine Liquiditätszuschüsse erforderlich. In den darauf folgenden Geschäftsjahren werden jedoch anfallende liquiditätswirksame Unterdeckungen der Tochtergesellschaft, deren zeitlicher Eintritt und deren Ausmaß von der Durchführung von der Tochtergesellschaft abzuwickelnder Projekte abhängig sind, zu einer entsprechenden liquiditätswirksamen Inanspruchnahme der Gesellschaft führen.

2.3 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.901.748,19. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

	2008	in % der	Vorjahr	in % der	Veränderung
	T€	Betriebs-	T€	Betriebs-	T€
		leistung		leistung	
Umsatzerlöse	19.172	97,8	19.010	97,9	162
Bestandsveränderungen	176	0,9	157	0,8	19
Andere Erträge	248	1,3	243	1,3	5
Betriebsleistung	19.596	100,0	19.410	100,0	186
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.441	53,3	9.998	51,5	443
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.037	10,4	2.222	11,4	-185
Personalaufwand	327	1,7	291	1,5	36
Planmäßige Abschreibungen	2.355	12,0	2.270	11,7	85
Erfolgsunabhängige Steuern	558	2,8	556	2,9	2
Andere Sachaufwendungen	1.896	9,7	1.971	10,2	-75
Betriebsaufwand	17.614	89,9	17.308	89,2	306
Betriebsergebnis	1.982	10,1	2.102	10,8	-120
Finanzerträge	139	0,7	262	1,3	-123
Finanzaufwendungen	137	0,7	148	0,7	-11
Finanzergebnis	2	0,0	114	0,6	-112
Neutrale Erträge	19	0,1	410	2,1	-391
Neutrale Aufwendungen	132	0,7	320	1,6	-188
Neutrales Ergebnis	-113	-0,6	90	0,5	-203
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisübernahme	1.871	9,5	2.306	11,9	-435
Ertragsteuern	38	0,2	65	0,3	-27
Ertrag/ Aufwand aus Ergebnisübernahme WBV	69	0,4	-942	-4,9	1.011
Jahresergebnis	1.902	9,7	1.299	6,7	603

2.4 Kennzahlen der Gesellschaft im Überblick

	Einheit	Jahr	2008	2007	2006
	v	>			
Bestandszahlen					
Eigener Hausbesitz					
Wohnungseinheiten	Anzahl		3.836	3.836	4.049
Gewerbeeinheiten	Anzahl		20	20	20
Garagen/Einstellplätze	Anzahl		1553	1540	1608
Vermietungseinheiten (VME) (WE+SME+(Garagen./.7)	Anzahl		4.078	4.076	4.299
Wohn- und Nutzfläche (WE)	qm		230.332	230.332	246.704
Wohn- und Nutzfläche (SME)	qm		2.824	2.824	2.784
	qm		233.156	233.156	249.488
Durchschnittliche Wohnungsgröße	qm		60,04	60,04	60,93
Jahresabschlusszahlen					
Bilanzsumme	T€		103.650	104.631	107.578
Anlagevermögen	T€		91.660	92.671	93.903
Anlageintensität	%		88,4	88,6	87,3
Sachanlagevermögen	T€		91.396	92.391	93.596
Sachanlagenintensität	%		88,2	88,3	87,0
Investitionen in Sachanlagen	T€		1.360	1.165	696
Eigenkapital	T€		37.892	35.990	34.739
Eigenkapitalquote	%		36,6	34,4	32,3
Dauerschulden	T€		53.347	56.529	59.938
Umsatzerlöse	T€		19.172	19.010	19.427
Jahresüberschuss	T€		1.902	1.299	1.270
Jahresergebnis (vor Verlustübernahme)	T€		1.833	2.241	2.292
Cashflow (vor Verlustübernahme)	T€		4.191	4.507	4.614
Kapitaldienst					
Zinsen	T€		2.147	2.344	2.654
Tilgungen (einschl. außerplanmäßiger Rückzahlungen)	T€		3.257	3.527	4.444

	Einheit	Jahr	2008	2007	2006
	v	>			
Kennzahlen zur Rentabilität (vor Verlustübernahme WBV)					
Gesamtkapitalrentabilität					
<u>Jahresergebnis (vor Steuern) + Fk Zinsen</u>					
Bilanzsumme	%		3,9	4,2	5,0
Eigenkapitalrentabilität					
<u>Jahresergebnis (vor Steuern)</u>					
Eigenkapital	%		4,9	5,7	7,9
Cashflow-Marge					
<u>Cashflow</u>					
Umsatzerlöse	%		21,9	23,7	23,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmiete pro Jahr	T€		13.574	13.520	14.358
durchschnittliche Sollmiete je Vermietungseinheit pro Jahr	€/VME p.a.		3.328,71	3.316,98	3.340,07
durchschnittliche Sollmiete (VME) je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		4,85	4,83	4,80
Mieterwechsel	Anzahl		551	489	525
Fluktuationsrate	%		14,4	12,7	13,0
Erlösschmälerungen Sollmiete	T€		423	469	811
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,15	0,17	0,27
in Relation zur Sollmiete	%		3,1	3,5	5,6
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	T€		4.786	4.523	4.023
je qm Wohn-/Nutzfläche p.a.	€/qm/p.a.		20,53	19,40	16,13
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		1,71	1,62	1,34
in Relation zur Sollmiete	%		35,3	33,5	28,0
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€		2.037	2.222	2.574
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,73	0,79	0,86
in Relation zur Sollmiete	%		15,0	16,4	17,9
planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens	T€		2.355	2.270	2.364
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,84	0,81	0,79
in Relation zur Sollmiete	%		17,3	16,8	16,5
Durchschnittliche Buchwerte (Wohn-/Geschäftsbauten)	T€		90.660	92.181	93.401
Durchschnittliche Verschuldung:	€/qm		388,84	395,36	400,55
			228,80	242,45	257,05

3. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, in 2009 auf dem von der Tochtergesellschaft, WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, erworbenen Grundstück in Salzgitter-Lebenstedt ein Wohnhaus mit 18 barrierefreien Seniorenwohnungen zu errichten

4. Risikobericht

4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Trotz der sehr schwierigen Marktsituation in Salzgitter, mit rückläufiger Bevölkerung und großen Angebotsüberhängen, ist die Gesellschaft mit einem durchschnittlichen Wohnungsleerstand von brutto nur 2,5 %, bereinigt sogar nur 1,4 % sehr gut im Wettbewerb positioniert. Im Rahmen unseres Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die durch diese Rahmenbedingungen zu Mietausfällen, längerfristigen Leerständen und Einnahmемinderungen führen können. Über dieses Risikomanagement- und Planungssystem sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern. Durch einen weiteren Ausbau unserer sozial ausgerichteten Dienstleistungspalette wollen wir eine noch stärkere Mieter- und Kundenbindung erreichen.

In Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien wird die konsequente Modernisierung unserer marktfähigen Wohnungsbestände auch im laufenden Geschäftsjahr auf Grundlage unserer mittel- und langfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung weiter fortgesetzt werden, wobei ein Schwerpunkt weiterhin auf der energetischen Modernisierung liegen wird.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen auf Grund der guten Positionierung im Wettbewerb, trotz der unbefriedigenden regionalen Marktsituation, auch weiterhin nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Liquidität. Jederzeitige Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben. Außergewöhnliche rechtliche Auseinandersetzungen mit Kunden, Auftragnehmern, Auftraggebern oder Dritten sind aktuell nicht anhängig.

4.2 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden derzeit nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung.

Da unverändert auf eine "vernünftige" Streuung der Zinsablaftermine geachtet wird und auf Grund der zunehmenden Zinsdegression hält sich das Zinsänderungsrisiko der Gesellschaft in einem überschaubaren Rahmen.

5. **Ausblick**

Auch in den kommenden Jahren wird die Situation am Wohnungsmarkt durch die demographischen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nachhaltig beeinflusst werden. Attraktive Stadtteile und Wohnquartiere, ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot und die Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung werden zukünftig noch stärker als bisher die Qualitäten und Perspektiven eines Standortes beeinflussen. Die Wohnbau Salzgitter als mehrheitlich kommunal beteiligtes Wohnungsunternehmen übernimmt Verantwortung gegenüber den Menschen und für die Entwicklung in der Stadt Salzgitter. Wir werden uns deshalb auch in Zukunft auf die Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere und Bestände konzentrieren. Unsere konsequent kundenorientierte Unternehmenspolitik wird durch eine vergleichsweise sehr niedrige Leerstandsquote bestätigt. Unser Ziel ist es, den individuellen Bedürfnissen der Menschen gerecht zu werden, die Wohnqualität und Lebensqualität am Standort Salzgitter weiter positiv zu entwickeln und nicht zuletzt dadurch die Vermietbarkeit unserer Bestände dauerhaft zu sichern. Dazu gehört auch die Weiterentwicklung unserer Bestände und unserer Organisation zu ausgeprägt mehr Kinder- und Familienfreundlichkeit. Den Namen "Wohnbau Salzgitter" verbinden die Menschen in Salzgitter mit sozialer Verantwortung und sozialer Kompetenz. Dies wollen wir auch in Zukunft über unseren wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich auf Grundlage unserer Planungsvorausschau für das Geschäftsjahr 2009 bei rd. T€ 1.850 und für 2010 bei rd. T€ 1.672 bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere Tätigkeitsfelder, einschließlich der unserer Tochtergesellschaft, der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, nicht wesentlich verändern.

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter
Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	zum 31.12.2008 Euro	Vorjahr Euro	zum 31.12.2008 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.707.935,15	90.222.077,00	4.857.300,00	4.857.300,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.952.297,26	1.959.245,89	606.239,17	606.239,17
3. Grundstücke ohne Bauten	189.201,42	189.201,42		
4. Technische Anlagen und Maschinen	311,00	360,00		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.462,00	19.717,00		
6. Bearbeiterkosten	520.429,64	91.396.696,47		
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.564,59	20.564,59		
2. Sonstige Ausleihungen	237.831,73	263.496,32		
	91.660.132,79	92.670.709,04		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	46.464,62	46.464,62		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.523,63	8.613,36		
3. Unerledigte Leistungen	5.797.044,92	5.621.916,90		
4. Andere Vorräte	81.074,86	59.866,03		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	118.030,93	113.335,30		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,20	9,31		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	93.153,94	115.316,16		
III. Wertpapiere				
Eigene Anteile	2.891.693,03	2.891.693,53		
IV. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.937.563,28	2.937.563,28		
	11.974.634,78	11.944.273,42		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Gleichbeschaffungskosten	10.923,93	15.886,37		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00		
Bilanzsumme	103.650.291,10	104.630.666,83	103.650.291,10	104.630.666,83
Passivseite				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
1. Rücklage für eigene Anteile	2.891.693,03	2.891.693,03		
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.429.000,00	2.429.000,00		
3. Andere Gewinnrücklagen	25.206.391,00	22.665.940,24		
	30.527.084,58	28.006.633,27		
II. Bilanzgewinn				
1. Gewinnortrag	0,00	1.221.654,78		
2. Jahresüberschuss	1.901.748,19	1.299.109,09		
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	-363,06		
	1.901.748,19	35.990.623,75		
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	81.173,00	81.173,00		
2. Steuerrückstellungen	42.150,00	42.150,00		
3. Sonstige Rückstellungen	430.000,00	553.323,00		
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.002.631,40	49.607.760,43		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.371.005,22	6.704.130,10		
3. Erhaltene Anzahlungen	6.171.868,88	5.946.209,51		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.004.002,19	897.813,41		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461.286,13	1.287.183,90		
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.099.772,26	3.215.690,44		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	38.692,69	55.190,79		
davon aus Steuern: 38.090,61 € (Vorjahr: 54.172,16 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	55.327,39	50.151,90		
Bilanzsumme	103.650.291,10	104.630.666,83	103.650.291,10	104.630.666,83



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

	Euro	2008 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	19.172.443,37		19.010.267,11
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
		19.172.443,37	19.010.267,11
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen			
Bauten sowie unfertigen Leistungen		175.538,19	156.540,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		266.744,51	399.389,60
4. Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.441.025,21		9.993.725,00
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		3.569,09
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		143,90
		10.441.025,21	9.997.437,99
Rohergebnis		9.173.700,86	9.568.759,04
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	268.180,36		226.844,60
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung	59.495,28		61.450,10
davon für Altersversorgung: 12.971,66 €)		327.675,64	288.294,70
(Vorjahr: 22.763,88 €)			
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		2.354.507,07	2.269.728,31
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.027.550,42	2.099.102,89
		4.463.967,73	4.911.633,14
8. Erträge aus Gewinnabführung		69.375,25	0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.967,29	12.894,62
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		127.221,71	249.481,50
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	941.835,70
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.174.284,68	2.377.163,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.498.247,30	1.855.010,19
13. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	185.000,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	185.000,00
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		38.595,81	-185.583,34
15. Sonstige Steuern		557.903,30	556.433,94
16. Jahresüberschuss		1.901.748,19	1.299.159,59
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	1.221.654,78
18. Einstellungen in Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	-363,56
19. Bilanzgewinn		1.901.748,19	2.520.450,81

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

Bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB um eine „mittelgroße“ Kapitalgesellschaft. Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 06. März 1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden. Im Einzelnen fanden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anwendung:

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden entsprechend einer Nutzungsdauer von 50 Jahren (Wohnbauten, fertiggestellt nach Eintritt in die Steuerpflicht) und 80 Jahren vorgenommen. Garagen und sonstige Einheiten werden über 25 Jahre und Außenanlagen über 10 Jahre abgeschrieben.

Bei den Geschäfts- und anderen Bauten wurde für das Verwaltungs- und Betriebsgebäude eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrundegelegt.

Die technischen Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Ab dem 01.01.2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gem. §6 Abs. 2a EstG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit den jeweiligen Nominalbeträgen unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Die Eigenen Anteile werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum Teilwert gemäß den Heubeck-Richttafeln von 2005 G gebildet. Der zugrunde gelegte Rechenzinsfuß wurde ab dem Geschäftsjahr 2007 auf 5,0 %.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel dargestellt (vgl. Anlage I, Seite 29).

Umlaufvermögen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind in Höhe von T€ 5.798 (Vorjahr: T€ 5.622) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt, lt. Eintragung im Handelsregister € 4.857.300,00 (Vorjahr: € 4.857.300,00) und ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel (vgl. Anlage II Seite 29).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen mit T€ 220 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB und mit T€ 185 Rückstellungen für die voraussichtliche Rückzahlung von Aufwendungszuschüssen.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (vgl. Anlage III Seite 29).

In der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Kautionsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 956 (Vorjahr: T€ 852) enthalten, die durch eine Bürgschaft der Sparkasse Goslar/Harz in gleicher Höhe gesichert sind.



D. Sonstige Angaben

Gesellschafter

Am 31. Dezember 2008 teilt sich das Gezeichnete Kapital wie folgt auf:

Stadt Salzgitter	T€ 2.882	(70,32 %)
NILEG Hannover	T€ 1.217	(29,68 %)
Eigene Anteile	T€ 758	(nicht stimmberechtigt)

Beteiligungen

Name und Sitz:	WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter
Anteil am Kapital:	100%
Eigenkapital:	TDM 50 (Euro 25.564,59)

Aufgrund des geschlossenen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrages ist das Ergebnis des Geschäftsjahres T€ 0.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt außer dem Geschäftsführer und einem Prokuristen im Geschäftsjahr einen kaufmännischen (Vorjahr: 1), einen technischen (Vorjahr: 1) sowie seit 2006 zwei gewerbliche Mitarbeiter. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestanden zum Schluss des Geschäftsjahres nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	<u>T€</u>	Vorjahr <u>T€</u>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299	323
aus Lieferungen und Leistungen	31	33

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.901.748,19 auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Detlef Dürrast, Betriebswirt, Salzgitter.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Rolf Stratmann, Richter, Vorsitzender

Wilhelm Gehrke, Unternehmensberater, stellv. Vorsitzender

Uwe Cyron, Rentner

Karsten Klaus, Geschäftsführer

(bis 30.06.2008)

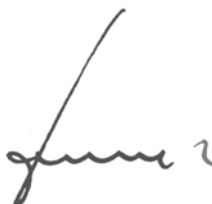
Frank Klingebiel, Oberbürgermeister

Elke Streckfuß, Lehrerin

Björn Westphal, Apotheker

Sonstige Angaben

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit Bezüge von insgesamt T€ 6 (Vorjahr: T€ 7). Auf die Angabe von Geschäftsführerbezügen wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. An frühere Mitglieder der Geschäftsführung wurden Pensionsleistungen in Höhe von T€ 16 (Vorjahr: T€ 15) geleistet.



Dürrast

Salzgitter, 18. Mai 2009

Anlage I: Entwicklung des Anlagevermögens 2008

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

	Anschaffungs/ Herstellungskosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen Euro	Abschreibungen/ Tilgungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12. des Geschäftsjahres Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro	Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres Euro
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.107.199,33	778.855,67	0,00	0,00	55.178.050,65	88.707.935,15	90.222.077,00	2.292.997,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.193.777,07	45.863,58	0,00	0,00	1.287.343,39	1.952.297,26	1.959.245,89	52.812,21
3. Grundstücke ohne Bauten	189.201,42	0,00	0,00	0,00	0,00	189.201,42	189.201,42	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.251,82	0,00	0,00	0,00	21.940,82	311,00	360,00	49,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung*	56.163,97	15.393,34	6.960,40	0,00	38.134,91	26.462,00	19.717,00	8.648,34
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	520.429,64	0,00	0,00	0,00	520.429,64	0,00	0,00
	146.568.533,61	1.360.542,23	6.960,40	0,00	56.525.478,07	91.396.636,47	92.390.601,31	2.354.507,07
II. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	360.950,00	0,00	0,00	0,00	123.018,27	237.931,73	254.543,14	16.611,41
	386.514,59	0,00	0,00	0,00	123.018,27	263.496,32	280.107,73	16.611,41
Anlagevermögen insgesamt	146.955.048,20	1.360.542,23	6.960,40	0,00	56.648.497,24	91.660.132,79	92.670.709,04	2.371.118,48

(* € 4.077,72 Korrekturen für frühere Jahre enthalten)

Anlage II:

Rücklagenspiegel 31.12.2008

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

	Stand am 01.01. des		Zuführungen des		Umgliederungen des		Stand am 31.12. des	
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro
I. Kapitalrücklage	606.239,17	606.239,17	0,00	0,00	0,00	0,00	606.239,17	606.239,17
II. Gewinnrücklagen								
1. Rücklage für eigene Anteile	2.891.693,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.891.693,53	2.891.693,53	2.891.693,53
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.429.000,00	2.428.636,44	0,00	363,56	0,00	0,00	2.429.000,00	2.429.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	22.685.940,24	25.577.633,77	2.520.450,81	0,00	0,00	-2.891.693,53	25.206.391,05	22.685.940,24
	28.006.633,77	28.006.270,21	2.520.450,81	363,56	0,00	0,00	30.527.084,58	28.006.633,77
	28.612.872,94	28.612.509,38	2.520.450,81	363,56	0,00	0,00	31.133.323,75	28.612.872,94

Anlage III:

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2008

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						Art der Sicherheit	
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.002.631,40	49.857.765,43	2.426.201,35	2.439.746,23	10.191.120,46	9.016.709,71	34.385.306,59	38.401.309,49	44.964.633,87	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.371.005,22	6.704.130,10	270.069,98	332.857,13	1.091.935,46	1.101.227,65	5.003.979,60	5.270.045,32	6.022.385,47	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	6.171.868,88	5.946.209,51	6.171.868,88	5.946.209,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.004.052,19	897.813,41	48.168,03	46.293,88	955.864,16	851.519,53	0,00	0,00	955.864,16	B
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461.286,13	1.287.183,50	1.343.476,32	1.167.368,36	117.809,61	119.615,14	0,00	0,00	0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.099.772,26	3.215.695,44	0,00	0,00	3.099.772,26	3.215.695,44	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	38.852,89	55.190,79	38.852,89	55.190,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	65.149.268,77	67.963.988,18	10.303.477,23	9.967.865,90	15.458.502,15	14.304.967,47	39.389.289,39	43.671.354,81	51.942.883,50	

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter, Salzgitter, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung, auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 29.05 2009

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer



Schürmann
Wirtschaftsprüfer



Rechtsverhältnisse

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

Gründung der Gesellschaft	22. Dezember 1989
Sitz der Gesellschaft	Salzgitter
Handelsregister	Amtsgericht Braunschweig HRB-Nr. 6215
Beteiligungen	Vermögensverwaltungsgesellschaft Thiede GmbH & Co. Grundschulenvermietungs KG
Anschrift	Windmühlenbergstraße 9-11 38259 Salzgitter (Bad)

Gesellschaftsorgane

Gesellschafter

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter	Stammkapital	DM 50.000,00 (EUR 25.564,59)
--	--------------	---------------------------------

Mit der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter
ist ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
abgeschlossen.

Geschäftsführung

Detlef Dürrast
Salzgitter

Lagebericht 2008

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie bereits in den Vorjahren ist der der Wohnungsmarkt in Salzgitter auch im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt worden durch demographische und ökonomische Strukturänderungen. Die bereits seit 1995 anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung hat sich weiter fortgesetzt und die Einwohnerzahl der Stadt zum 31.12.2008 auf nur noch 103.663 Bürger schrumpfen lassen. Wanderungsverluste und demographische Entwicklung werden sich bis zum Jahr 2020 weiter fortsetzen und damit zu einer erheblichen Zunahme der Wohnungsleerstände im Stadtgebiet führen. Die Politik versucht dieser Entwicklung mit einem übergreifenden Konzept zum Umbau der Stadt als kinder- und familienfreundliche Stadt zu begegnen.

2. Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der WBV erstreckte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Muttergesellschaft sowie auf die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und vorbereitenden Projektentwicklungen.

2.1 Verwaltungsbestand

Der Verwaltungsbestand stellt sich zum 31.12.2008 wie folgt dar:

	Pachtobjekte		Eigentumsobjekte		Mietobjekte		Eigene Objekte		insgesamt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Wohnungen	490	490	637	499	207	209	14	14	1.348	1.212
Gewerbe	2	2	26	26	28	28	0	0	56	56
Garagen/EP	238	238	121	80	66	66	0	0	425	384
Sonstige Einheiten	0	0	1	1	0	0	2	2	3	3
	730	730	785	606	301	303	16	16	1.832	1.655

2.2 Aktuelle und geplante Projekt- und Entwicklungsmaßnahmen

Erschließungsmaßnahme „Lange Wanne Ost“ in Salzgitter-Bad

Die Erschließungsmaßnahme ist mit dem Verkauf des letzten Grundstücks 2009 abgeschlossen.

Gewerbeerschließungsmaßnahme „Kurze Wanne“ in Salzgitter-Bad

Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf eines Grundstücks mit 1.682m².

15 Grundstücke mit insgesamt 38.428 m² Grundstücksfläche, knapp 63,4 % des Erschließungsgebietes, sind damit verkauft. Die Vermarktung erfolgt durch die stadteigene Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS).

Entwicklungsmaßnahme II. BA „ehem. Freibad“ in Salzgitter-Bad

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation in Salzgitter war in 2006 eine Änderung des bisherigen, vorläufigen Bebauungs-Planes notwendig geworden. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des geänderten B-Planes war der Abschluss eines Vorhaben- und Erschließungsvertrages, der in 2006 mit der Stadt Salzgitter abgeschlossen worden ist. Darin wurde vereinbart, über den Beginn des Erschließungsvorhabens, in Abhängigkeit von der Vermarktung der restlichen Flächen im Erschließungsgebiet „Lange Wanne Ost“ und der Entwicklung der Nachfrage am Regionalmarkt, einvernehmlich zu entscheiden.

Entwicklungsmaßnahme „Gewerbegrundstück Dürerring“ in Salzgitter-Lebenstedt

In 2005 wurde über das städtische Planungsamt ein Antrag auf Änderung der Festsetzungen im B-Plan für dieses Grundstück beantragt, um nach Änderung diese Flächen als Grundstücke für eine Eigenheimbebauung zu vermarkten. Die Änderung der Festsetzungen des bisherigen B-Planes ist durch Satzungsbeschluss vom 19.10.2006 in 2007 rechtskräftig geworden. Bislang konnten in 2007 3 Grundstücke von insgesamt 7 verkauft werden.

Entwicklungs- und Baumaßnahme „Engstersches Grundstück“ in Salzgitter-Lebenstedt

Das letzte unbebaute, in unserem Eigentum befindliche Grundstück im alten Dorf von Salzgitter-Lebenstedt wurde im Berichtsjahr an die Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter verkauft.

2.3 Personal und Organisation

Zum Jahresende 2008(2007) waren insgesamt beschäftigt:

Geschäftsführer	1	(1)
Kaufmännische Mitarbeiter	25	(26)
Technische Mitarbeiter	2	(2)
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb	13	(14)
Auszubildende	<u>6</u>	<u>(5)</u>
Gesamt	47	(48)
davon Teilzeitkräfte	7	(7)

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

3.1 Vermögenslage:

Die am 31. Dezember 2008 vorhandenen Aktiva und Passiva werden gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31. Dezember 2007 gegenübergestellt.

Die aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlichen Darlehenstilgungen der Folgejahre werden dabei branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital eingeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden. Analog dazu sind die Tilgungseingänge auf Ausleihungen behandelt worden.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Übersicht:

	2008 gesamt		davon kurzfristig	Vorjahr gesamt		davon kurzfristig	Verände- rungen	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>								
Immaterielle								
Vermögensgegenstände	16	0,0	-	3	0,0	-	13	433,3
Sachanlagen	3.556	11,1	-	3.861	11,5	-	-305	-7,9
Finanzanlagen								
- Ausleihungen aus durchlaufenden Krediten	20.909	65,3	-	21.690	64,4	-	-781	-3,6
- sonstige	31	0,1	-	50	0,1	-	-19	-38,0
	24.512	76,5	-	25.604	76,0	-	-1.092	-4,3
<u>Umlaufvermögen</u>								
Zum Verkauf bestimmte								
Grundstücke u.a. Vorräte	2.542	7,9	976	2.819	8,4	1.035	-277	-9,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.100	9,7	0	3.216	9,5	0	-116	-3,6
Flüssige Mittel	1.594	5,0	1.594	1.696	5,0	1.696	-102	-6,0
übrige Aktiva	288	0,9	288	354	1,1	354	-66	-18,6
	7.524	23,5	2.858	8.085	24	3.085	-561	-6,9
<u>Vermögen</u>	32.036	100,0	2.858	33.689	100,0	3.085	-1.653	-4,9
<u>Eigenmittel</u>								
Gezeichnetes Kapital	26	0,1	-	26	0,1	-	0	0,0
	26	0,1		26	0,1		0	0,0
<u>Fremdmittel</u>								
Rückstellungen	7.424	23,2	999	8.114	24,1	1.167	-690	-8,5
Verbindlichkeiten - gegenüber Kredit- instituten	23.229	72,5	0	24.111	71,5	0	-882	-3,7
übrige Passiva	1.357	4,2	1.187	1.438	4,3	1.283	-81	-5,6
	32.010	99,9	2.186	33.663	99,9	2.450	-1.653	-4,9
<u>Kapital</u>	32.036	100,0	2.186	33.689	100,0	2.450	-1.653	-4,9

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die durchlaufenden Kreditverbindlichkeiten zur Vorfinanzierung laufender Projekte der Stadt Salzgitter sowie von in Eigenregie durchgeführten Projekten bestimmt. Die für Projekte der Stadt Salzgitter aufgenommenen durchlaufenden Kredite belaufen sich zum 31. Dezember 2008 auf T€ 20.909 und werden unter dem Bilanzposten "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" ausgewiesen. Dem gegenüber stehen im Finanzanlagevermögen in gleicher Höhe ausgewiesene Ausleihungen gegenüber der Stadt Salzgitter.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.653 vermindert. Dieser Rückgang resultiert auf der Vermögensseite in erster Linie aus der Reduzierung der Ausleihungen für die durchlaufenden Kredite gegenüber der Stadt Salzgitter, einer Verminderung des Sachanlagevermögens bedingt durch planmäßige Abschreibungen, dem Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, dem Rückgang der Forderungen gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter sowie dem Rückgang der Flüssigen Mittel. Auf der Kapitalseite ist der Rückgang im Wesentlichen auf den Abbau der Verbindlichkeiten für die durchlaufenden Kredite sowie die Inanspruchnahme der gebildeten Drohverlustrückstellungen für die „Bavaria-Objekte“ zurückzuführen.

Im Bereich des mittelfristigen Umlaufvermögens haben sich die Forderungen gegenüber der alleinigen Gesellschafterin, der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter, im Vergleich zum Vorjahr um T€ 116 verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2008 in Höhe von T€ 69 zurückzuführen. Der Ausweis zum 31. Dezember 2008 umfasst die Forderungen für die Verlustübernahme der Geschäftsjahre 2003 bis 2007, der Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2008 sowie Forderungen aus Geschäftsbesorgung.

Die Eigenmittel einschließlich der mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen der Gesellschaft unverändert vollständig ab. Auf Grund des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages bleibt die Höhe der Eigenmittel konstant. Eine Gefährdung der Gesellschaft besteht insofern nicht.

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	2008 T€	2007 T€	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	-29.178	-30.604	1.426
Finanzierungsmittel	29.850	31.239	-1.389
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	672	635	37
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2.858	3.085	-227
Finanzierungsmittel	-2.186	-2.450	264
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	672	635	37

Am Bilanzstichtag sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital) gedeckt.

Entsprechend stehen an den jeweiligen Bilanzstichtagen den kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) ausreichend realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind als geordnet zu bezeichnen.

3.2 Finanzlage

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2008		31.12.2007		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		1.594		1.696	-102
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	1.264		1.389		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	2.186	-922	2.450	-1.061	139
= Liquidität (Nettogeldvermögen)		672		635	37

Die Verminderung des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr um T€ 102 auf T€ 1.594 zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2008		2007	
	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme	69		-942	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	224		238	
Zunahme (+)/Verminderung (-) langfristiger Rückstellungen	-522		335	
= Cashflow vor Ergebnisübernahme		-229		-369
= Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		8		-538
= Mittelabfluss/-zufluss aus der Investitionstätigkeit		-75		218
= Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit		-35		22
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-102		-298
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		1.696		1.994
= Finanzmittelbestand am 31.12.		1.594		1.696

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2008 jederzeit nachgekommen. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Liquidität geordnet;

die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Auf Grund der vorliegenden Planungsunterlagen ist auch die Zahlungsfähigkeit für den Planungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2011 jederzeit gegeben; evtl. entstehende kurzfristige Liquiditätsunterdeckungen werden vertragsgemäß durch die Gesellschafterin ausgeglichen.

3.3 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von € 69.375,25, der auf Grund des mit der alleinigen Gesellschafterin, der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter, abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an diese abgeführt wird. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

	2008 T€	in % der Betriebs- leistung	Vorjahr T€	in % der Betriebs- leistung	Veränderung T€
Betriebsleistung	7.121	100,0	6.841	100,0	280
Betriebsaufwand	7.187	100,9	6.805	99,5	382
Betriebsergebnis	-66	-0,9	36	0,5	-102
Finanzergebnis	55	0,8	56	2	-1
Neutrales Ergebnis	80	1,1	-1.034	-15,1	1.114
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisübernahme	69	1,0	-942	-12,6	1.011
Abgeführter Gewinn/ Erträge aus Verlustübernahme	69	1,0	-942	-13,8	1.011
Jahresergebnis	0	0,0	0	0,0	0

Die Ertragslage der Gesellschaft weist im Gegensatz zum Vorjahr ein positives Ergebnis vor Ergebnisübernahme von T€ 69 aus, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.011 verbessert hat. Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird, entgegen der Vorjahre, nicht in dem ausgeprägten Umfang durch das Neutrale Ergebnis bestimmt. Das im Vorjahr deutlich negative Ergebnis in diesem Bereich resultierte im Wesentlichen aus der deutlich höheren Zuführung zu den Drohverlustrückstellungen zu den „Bavaria“-Pachtobjekten auf Grund geänderter Planungsprämissen für die verbleibende Vertragslaufzeit.

Das Betriebsergebnis von T€ -66 (Vorjahr: T€ 36) setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	-238	-146	-92
Verkaufstätigkeit (Umlaufvermögen)	-1	-28	27
Betreuungstätigkeit	-92	-60	-32
sonstige Geschäftsfelder (u.a. Geschäftsbesorgung)	265	270	-5
	-66	36	-102

4. Nachtragsbericht

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

5. Risikobericht

5.1 Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Wie auch bei der Muttergesellschaft ist die Geschäftsentwicklung der WBV im Berichtsjahr wiederum durch die besondere Problematik des regionalen Wohnungsmarktes in Salzgitter und hier insbesondere im Stadtteil Salzgitter-Lebenstedt „Fredenberg“ geprägt. Im Rahmen eines 1993 für 25 Jahre abgeschlossenen Generalmietvertrages ist die Gesellschaft hier Pächterin zweier Wohnanlagen mit 208 und 203 Wohnungen, also insgesamt 411 Mietwohneinheiten.

Im Gegensatz zur vergleichsweise geringen Leerstandsquote bei der Muttergesellschaft, die deutlich unter dem Durchschnitt der übrigen Marktteilnehmer liegt, ist die Leerstandsquote in dieser Wohnanlage mit durchschnittlich rd. 10 % deutlich höher. Dies ist im Wesentlichen auf die insgesamt rückläufige Bevölkerung in Salzgitter und die strukturellen Besonderheiten dieses Stadtteils zurückzuführen. Die bauliche Qualität und die Zuschnitte der Wohnungen entsprechen in vollem Umfang den Ansprüchen an heutiges Wohnen.

In 2006 wurde der Förderantrag aus dem Programm „Soziale Stadt“ genehmigt, um in dieser Wohnanlage Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Bereich der Grünanlagen durchzuführen. Der ersten beiden Bauabschnitte dieses Projektes wurde in 2006/7 sowie aktuell in 2008 erfolgreich abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt ist für 2009 vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass sich mit der Durchführung dieser Maßnahmen die Wohnumfeldqualität und Attraktivität der Wohnanlagen deutlich verbessert und die Leerstandsquote nachhaltig gesenkt werden kann.

Neben der besonderen Problematik, die sich weiterhin aus der entspannten Wohnungsmarktsituation in Salzgitter für den geringen Eigen- und Pachtbestand an Mietwohnungen für die Gesellschaft ergibt, sind keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unvorhersehbar beeinflussen können. Weitere Aktivitäten im Eigentums- und Bauträgergeschäft werden aufgrund der Marktgegebenheiten in Salzgitter über die bereits begonnenen Projektentwicklungsmaßnahmen hinaus für das laufende Geschäftsjahr nicht vom Unternehmen forciert.

5.2 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind derzeit nicht zu verzeichnen.

6. Ausblick

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind unter Berücksichtigung der bestehenden Organschaft mit der Muttergesellschaft geordnet. Für die Risiken aus den bestehenden Generalmietverträgen wurde im Hinblick auf die landesweite und regionale Wohnungsmarktentwicklung durch die in den Vorjahren gebildeten Drohverlustrückstellungen für die Vertragsrestlaufzeit angemessene Vorsorge getroffen. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Auf Grund der vorliegenden Planungsunterlagen sind voraussichtlich bis 2011 keine Liquiditätszuschüsse seitens der Muttergesellschaft erforderlich. In den darauf folgenden Geschäftsjahren werden jedoch anfallende liquiditätswirksame Unterdeckungen von dieser ausgeglichen werden müssen.

Außergewöhnliche rechtliche Auseinandersetzungen mit Kunden, Auftragnehmern, Auftraggebern oder Dritten sind aktuell nicht anhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis vor Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft wird sich auf Grundlage unserer Planungsvorausschau in den kommenden zwei Jahren voraussichtlich bei rd. T€ -1 für 2009 und bei rd. T€ -214 für 2010 bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere Tätigkeitsfelder nicht wesentlich verändern.

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter
Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	31.12.2008		Vorjahr	
	Euro		Euro	
A. Anlagevermögen	15.821,00		2.982,00	
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.290.201,44		1.327.780,64	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.717.678,66		1.803.317,38	
3. Grundstücke ohne Bauten	263.840,09		406.375,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.680,90		304.492,80	
5. Beiorbereitungskosten	19.018,69	3.556.419,78	18.702,21	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	3.079,04		3.079,04	
2. Sonstige Anleihen	20.939.970,06	20.939.549,10	21.796.737,43	
		24.511.789,88	25.603.946,50	
B. Umlaufvermögen	2.542.215,79		17.853.629,33	
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>				
1. Grundstücke ohne Bauten	1.066.623,04		1.783.629,33	
2. Beiorbereitungskosten	34.249,60		124.123,73	
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	78.003,92		126.122,01	
4. Ufertiige Leistungen	864.289,63		780.144,82	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	16.862,68		12.614,08	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	70,00		62.481,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.701,00		5.680,98	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.014,97		2.605,10	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.098.772,26		3.215.695,44	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	190.958,80	3.387.379,81	270.623,67	
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.594.120,14	1.594.125,14	1.695.909,35	
		7.523.720,74	8.084.610,51	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	501,47		802,36	
Gekbeschaffungskosten				
Bilanzsumme	32.036.012,09		33.689.399,37	
A. Eigenkapital	25.564,59		20.564,59	
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>				
B. Rückstellungen	7.424.200,00		8.114.200,00	
Sonstige Rückstellungen				
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			23.228.655,20	
2. Erhaltene Anzahlungen			876.352,00	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			174.010,80	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			203.242,78	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			2.087,91	
6. Sonstige Verbindlichkeiten			94.150,74	
davon aus Steuern: 20.835,82 €				
(Vorjahr 31.485,85 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.747,47		870,28	
Bilanzsumme	32.036.012,09		33.689.399,37	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

	Euro	2008 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	2.948.680,31		2.931.831,98
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	514.504,50		296.305,00
c. aus Betreuungstätigkeit	226.749,43		233.760,72
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.586.741,61		2.610.746,40
		6.276.675,85	6.072.644,10
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-66.691,31	-113.266,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.306.158,98	960.263,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.927.695,99		4.492.609,94
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	331.745,16		187.411,85
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.055,51		1.254,17
		4.260.496,66	4.681.275,96
Rohergebnis		3.255.646,86	2.238.364,54
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.717.011,73		1.693.773,14
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	500.406,18		488.135,40
davon für Altersversorgung: 140.929,03		2.217.417,91	2.181.908,54
(Vorjahr: 132.524,38)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		223.817,89	237.994,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		538.309,22	550.860,64
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		941.362,72	974.678,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54.552,82	53.346,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.071.281,31	1.104.902,95
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		200.736,07	-809.277,06
12. Sonstige Steuern		131.360,82	132.558,64
13. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag vor Gewinnabführung		69.375,25	-941.835,70
14. Ertrag aus Verlustübernahme		0,00	941.835,70
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn		-69.375,25	0,00
16. Jahresüberschuss		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

Bei der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, Salzgitter (WBV) handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft. Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 06. März 1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Zeitanteilige Abschreibungen wurden sowohl einer fünfjährigen als auch einer dreijährigen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten werden die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Finanzierungskosten einbezogen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde entsprechend einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gegenstände von zwei bis zehn Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Ab dem 01.01.2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gem. § 6 Abs. 2a EstG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. In die Herstellungskosten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden die auf den Zeitraum der Erschließung bzw. Herstellung entfallenden Finanzierungskosten einbezogen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Die Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung wurden für drohende Verluste aus schwebenden Generalmietverträgen mit der Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Vermögensverwaltung OHG, Erlangen gebildet. Sie wurden mit dem auf den Bilanzstichtag in Höhe von 4,5 % abgezinsten Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt (vgl. Anlage I Seite 50).

Umlaufvermögen

In dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ sind T€ 864 (Vorjahr T€ 785) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen“ in Höhe von T€ 3.100 (Vorjahr: T€ 3.216) haben eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre. Alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt lt. Eintragung im Handelsregister DM 50.000,00 (entsprechend T€ 26). Die Anteile werden von der Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter, Salzgitter gehalten. Mit der Gesellschafterin besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	7.260
Verkaufsgrundstücke	142
Abschluss- und Prüfungskosten	22
	<hr/>
	<u>7.424</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem beigefüg-

ten Verbindlichkeitspiegel (vgl. Anlage II Seite 50).

In dem Bilanzposten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sind Kautionsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 169 (Vorjahr: T€ 153) enthalten, die durch eine Bürgschaft der Sparkasse Goslar/Harz in gleicher Höhe gesichert sind.

D. Sonstige Angaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr unverändert, neben dem Geschäftsführer, im Durchschnitt 34 Vollzeit-, 7 Teilzeitarbeitnehmer sowie Auszubildende.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich ausschließlich aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin zusammen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

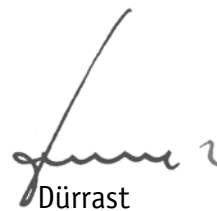
Es besteht eine arbeitsvertraglich zugesagte Altersversorgung für die Mitarbeiter der Gesellschaft bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder in Karlsruhe. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter belief sich im Geschäftsjahr 2008 auf T€ 1.740 (Vorjahr: T€ 1.634).

Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Detlef Dürrast, Betriebswirt, Salzgitter.

Auf die Angabe von Geschäftsführerbezügen wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Salzgitter, 18. Mai 2009



Dürrast

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens 2008 WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter



	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen/ Tilgungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. des Geschäftsjahres		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	146.835,60	15.827,00	0,00	0,00	146.841,60	15.821,00	2.962,00	2.968,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.550.799,35	0,00	0,00	0,00	260.587,91	1.290.201,44	1.327.780,64	37.579,20
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.476.731,76	0,00	0,00	0,00	759.053,10	1.717.678,66	1.803.317,38	85.638,72
3. Grundstücke ohne Bauten	406.375,00	0,00	142.534,91	0,00	0,00	263.840,09	406.375,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.086.577,87	58.820,07	2.405,84	0,00	877.311,20	265.680,90	304.492,80	97.631,97
5. Bauvorbereitungskosten	18.702,21	316,48	0,00	0,00	0,00	19.018,69	18.702,21	0,00
	5.539.176,19	59.136,55	144.940,75	0,00	1.896.952,21	3.556.419,78	3.860.668,03	220.849,89
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	3.579,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.579,04	3.579,04	0,00
2. Sonstige Ausleihungen*	26.538.576,04	37.900,00	21.985,55	0,00	5.618.520,43	20.939.970,06	21.736.737,43	838.667,37
	26.542.155,08	37.900,00	21.985,55	0,00	5.618.520,43	20.939.549,10	21.740.316,47	838.667,37
Anlagevermögen insgesamt	32.228.166,87	112.863,55	166.926,30	0,00	7.662.314,24	24.511.789,88	25.603.946,50	1.062.485,26

(* Im Ursprungsbetrag zum 01.01. sowie in den kumulierten Tilgungen ist ein Korrekturbetrag i.H.v. € 50.611,47 enthalten)

Anlage II:

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2008 WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter



Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						davon gesichert Euro	Art der Sicherung
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.228.655,20	24.111.331,04	608.669,28	593.582,55	2.718.416,69	2.602.495,58	19.901.569,23	20.915.252,91	21.891.717,45	*)
2. Erhaltene Anzahlungen	876.352,50	849.457,26	876.352,50	849.457,26	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.010,90	164.807,11	5.737,34	11.705,72	168.273,56	153.101,39	0,00	0,00	168.273,56	**)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.242,78	352.986,94	201.221,47	350.711,13	2.021,31	2.275,81	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.087,91	3.527,91	2.087,91	3.527,91	0,00	0,00	0,00	0,00		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.150,74	66.864,24	94.150,74	66.864,24	0,00	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	24.578.500,03	25.548.974,50	1.788.219,24	1.875.848,81	2.888.711,56	2.757.872,78	19.901.569,23	20.915.252,91	22.059.991,01	

*) davon Grundpfandrechte: 8.895.444,14 Euro
Ausfallbürgschaften der Stadt Salzgitter: 12.996.273,31 Euro

**) Avalbürgschaft

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, Salzgitter, für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung, auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 29.05.2009

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer



Schürmann
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

Windmühlenbergstraße 9-11

38259 Salzgitter

Kontakt

Telefon 05341 – 30060

Telefax 05341 – 300633

Email info@wohnbau-salzgitter.de

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos und Druck

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

Dieser Geschäftsbericht kann unter
www.wohnbau-salzgitter.de/wir-ueber-uns/geschaeftsberichte
als pdf-Dokument heruntergeladen werden.