



Geschäftsberichte 2009

Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung Salzgitter

WBV Wohnbau Betreuungs &
Verwaltungs GmbH Salzgitter



Geschäftsberichte 2009

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 2009	5
Bilanz	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	25
Bestätigungsvermerk	30

Geschäftsbericht

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

Rechtsverhältnisse	31
Gesellschaftsorgane	31
Lagebericht 2009	33
Bilanz	43
Gewinn- und Verlustrechnung	45
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	47
Bestätigungsvermerk	52

Impressum	53
-----------	----

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 31.12.2009)	Stammanteile	%(*)
Stadt Salzgitter	€ 2.882.600,00	70,32
Salzgitter Mannesmann GmbH	€ 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 (bis 1.12.2009)

Peter-Jürgen Schneider, Vorstand
stellv. Vorsitzender (ab 17.2.2010)

Uwe Cyron, Rentner

Frank Klingebiel, Oberbürgermeister

Detlef Mehl, Geschäftsführer (ab 17.2.2010)

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 2009 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 2009.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern seinen Dank für die erfolgreiche Arbeit aus.

Salzgitter, den 10. Juni 2010

Der Aufsichtsrat
der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter

Rolf Stratmann
Vorsitzender

Lagebericht 2009

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturelle Entwicklung 2009

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotz der Finanzkrise

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Die vdw-Mitgliedsunternehmen, so auch die Wohnbau Salzgitter, sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Stärkste Rezession der Nachkriegszeit

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit –5,0 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen. Niedersachsen (minus 4,7 %) und Bremen (minus 3,4 %) haben das Jahr 2009 nur wenig glimpflicher überstanden als der Bundesdurchschnitt.

Verbraucherpreise: Nur noch moderater Anstieg

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt für 1999 mit + 0,6 Prozent ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit + 2,6 Prozent relativ hoch gewesen.

Konjunktur: Erholung ja, Boom nein

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch angesichts des harten Winters dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge aus der Stagnation befreit. Die Industrie hatte zu Jahresbeginn das stärkste Auftragsplus seit zweieinhalb Jahren gemeldet. Gebremst hat dagegen die Baubranche, die unter den Witterungsbedingungen leidete. Das DIW rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 Prozent. Die Bundesregierung erwartet ein Wachstum von 1,4 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Laut dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung ist für 2011 mit einem Wachstum von 1,6 Prozent zu rechnen.

Arbeitslosigkeit steigt

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: +176.000 auf 2.320.000; Ost: minus 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2010 und 2011 erwarten die Konjunkturforscher einen Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote auf 8,5 Prozent.

Immobilienwirtschaft: Hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Bauwirtschaft: Umsätze sinken

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 Prozent sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 Prozent sinken, der Wohnungsbau dagegen um 1 Prozent und der öffentliche Bau sogar um 8 Prozent steigen. Ähnlich äußert sich der Zentralverband des deutschen Baugewerbes, der einen Rückgang im Wirtschaftsbau (-8,3 %), aber immerhin im Wohnungsbau (+0,5 %) und im öffentlichen Bau (+6,8 %) einen Zuwachs erwartet.

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. So gab es erstmals seit dem Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9% oder 3.300 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Von den genehmigten Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,0% gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4%) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1% und +1,6%).

Vor allem im vierten Quartal 2009 zog das Geschäft deutlich an. Mit 49.097 Wohnungen lag das Plus bei 18% gegenüber dem vierten Quartal 2008. Großen Anteil am Zuwachs hatte die Zunahme der Neubauten im Geschosswohnungsbau (21,1%).

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten die Landesbausparkassen ein Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 Prozent unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.

Leichter Rückgang der Baulandpreise

In 2008 sind die Baulandpreise in Deutschland erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 Prozent gesunken, was auf den drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus zurückzuführen ist. Im Bundesdurchschnitt mussten 2008 130 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden; 10 Jahre zuvor waren es nur 71 Euro gewesen. Verantwortlich für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2008 durchschnittlich 157 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2007 ein Minus von 3,6 Prozent. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen 45 und 50 Euro.

1.2 Der regionale Wohnungsmarkt Salzgitter

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist der Wohnungsmarkt in Salzgitter auch im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt worden durch demographische und ökonomische Strukturänderungen. Die bereits seit 1995 anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung im Bundesland Niedersachsen hat sich weiter fortgesetzt und auch die Einwohnerzahl der Stadt zum Berichtszeitpunkt auf nur noch 102.297 Bürger schrumpfen lassen. Wanderungsverluste und demographische Entwicklung werden sich bis zum Jahr 2025 weiter fortsetzen und damit zu einer weiteren 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 mehr als 4.000 im Jahr 2009 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

Zum Berichtszeitpunkt ist auf dem von der Tochtergesellschaft WBV erworbenen Grundstück im „alten Dorf“ von SZ-Lebenstedt mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 18 barrierearmen Wohnungen für Senioren begonnen worden. Die Maßnahme wird sowohl mit Mitteln aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landes Niedersachsen als auch mit Mitteln der KfW aus dem Programm „Energieeffizientes Bauen“ teilfinanziert. Bezugsfertigkeit ist für Ende dieses Jahres angestrebt. Für die 18 Wohnungen liegen Anmeldungen von etwa 160 Interessenten vor.

Entwicklung des eigenen Bestandes

		31.12.2009	31.12.2008	Veränderungen
Wohnhäuser	Anzahl	750	494	256
Wohnungen	Anzahl	4.720	3.836	884
Wohnfläche	qm	288.691	230.332	58.359
Gewerbeobjekte	Anzahl	20	20	0
Nutzfläche	qm	2.824	2.824	0
Garagen	Anzahl	1.110	691	419
Einstellplätze	Anzahl	862	862	0

Wohnungsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung, Erwerb von Wohnungsbeständen

Bestandsveränderungen im Berichtsjahr haben sich durch den Erwerb von 888 Wohnungen in Peine und Ilsede mit 422 Garagen sowie dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen ergeben. Die Bewirtschaftung der Bestände wird im Hinblick auf Kundenorientierung, Mieterträge, Rückstands- und Leerstandsentwicklung konsequent überprüft und fortentwickelt.

Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr 2009 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 4,66 €/m² (Vorjahr: 4,67 €/m²).

Instandhaltung und Modernisierung

Der sehr ausgeprägte Wettbewerb um Kunden und Mieter in Salzgitter hat gezeigt, dass kontinuierliche Bestandsentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung die Marktfähigkeit unserer Bestände Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände ist. 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€ 5.517 (Vorjahr: T€ 5.611) in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser, Wohnungen, das Wohnumfeld sowie die Errichtung neuer Garagen investiert. Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit waren erneut Fassadenvollwärmeschutzmaßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung in Verbindung mit Dacherneuerungen und zusätzlicher Geschossdeckenwärmedämmung sowie Balkonreuestellungen, Balkoninstandsetzungen, Warmwasserzentralisierungen und Treppenhausrenovierungen.

Badezimmer- und Küchenmodernisierungen wurden im Berichtsjahr bei insgesamt 120 Wohnungen durchgeführt. Der Jahresetatplanung entsprechend wurden T€ 4.684 in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Auf aktivierungspflichtige Maßnahmen, die zum Teil auch mietenwirksam wurden, entfielen T€ 833, auf laufende Instandhaltung T€ 2.049, für periodische Großinstandhaltung T€ 695 und auf andere Modernisierungen T€ 1.940.

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.

Im Dezember 2009 hat ein Gesellschafterwechsel der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH auf die Salzgitter Mannesmann GmbH stattgefunden.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die am 31. Dezember 2009 vorhandenen Aktiva und Passiva werden gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31. Dezember 2008 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:

	2009 gesamt		davon kurzfristig	Vorjahr gesamt		davon kurzfristig	Verände- rungen	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
<u>Anlagevermögen</u>								
Sachanlagen	116.829	82,8	-	91.396	88,2	-	25.433	27,8
Finanzanlagen	230	0,2	-	264	0,3	-	-34	-12,9
	117.059	83,0	-	91.660	88,5	-	25.399	27,7
<u>Umlaufvermögen</u>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u.a. Vorräte	7.614	5,4	7.614	5.934	5,7	5.934	1.680	28,3
Eigene Anteile	2.892	2,1	0	2.892	2,8	0	0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	425	0,3	425	211	0,2	211	214	101,4
Flüssige Mittel	12.953	9,2	12.953	2.938	2,8	2.938	10.015	340,9
	23.884	17,0	20.992	11.975	11,5	9.083	11.909	99,4
<u>Rechnungs- abgrenzungsposten</u>	24	0,0	11	15	0,0	0	9	60,0
<u>Vermögen</u>	140.967	100,0	21.003	103.650	100,0	9.083	37.317	36,0
<u>Eigenmittel</u>								
Gezeichnetes Kapital	4.857	3,4	-	4.857	4,7	-	0	0,0
Kapitalrücklagen	606	0,4	-	606	0,6	-	0	
Gewinnrücklagen	30.527	21,7	-	30.527	29,5	-	0	0,0
Bilanzgewinn	7.133	5,1	-	1.902	1,8	-	5.231	275,0
	43.123	30,6	0	37.892	36,6	0	5.231	13,8
<u>Fremdmittel</u>								
Rückstellungen	327	0,2	251	553	0,5	472	-226	-40,9
Verbindlichkeiten	97.441	69,1	35.303	65.150	62,8	7.629	32.291	49,6
	97.768	69,3	35.554	65.703	63,3	8.101	32.065	48,8
<u>Rechnungs- abgrenzungsposten</u>	76	0,1	76	55	0,1	55	21	38,2
<u>Kapital</u>	140.967	100,0	35.630	103.650	100,0	8.156	37.317	36,0

Die Vermögenslage hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 37.317 (+36,0 %) erhöht.

Der Anstieg auf der Vermögensseite entfällt im Wesentlichen mit T€ 25.433 auf das Sachanlagevermögen und mit T€ 10.015 auf die Flüssigen Mittel.

Die Anstieg des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb eines Wohnungsportfolios mit 888 Wohnungen sowie Garagen und Einstellplätzen zum 1. Dezember 2009 in Peine und Umgebung. Gegenläufig haben sich die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen ausgewirkt. Der Anstieg der Flüssigen Mittel zum 31.12.2009 erfolgte kurzfristig durch die Auszahlung der ersten Darlehensaufnahme für diesen Portfolioerwerb.

Die Veränderungen des übrigen kurzfristigen Umlaufvermögens sind im Wesentlichen auf den Anstieg der Unfertigen Leistungen (T€ 1.672) zurückzuführen.

In der Kapitalstruktur lässt sich der Anstieg der Bilanzsumme in erster Linie ebenfalls auf den Erwerb des Wohnungsportfolios zurückführen. Dadurch dass Kaufpreisfälligkeiten erst für 2010 vereinbart worden sind, sind im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 25.984 angestiegen. Weiterhin haben sich der Anstieg der Eigenmittel um T€ 5.231 sowie der Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen mit T€ 1.548 erhöhend auf die Bilanzsumme ausgewirkt. Gegenläufig wirkt sich im Wesentlichen die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft, WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH, Salzgitter, mit T€ 2.787 aus.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.231 auf insgesamt T€ 43.123 erhöht. Der Eigenkapitalanteil beträgt damit 30,6 % (Vorjahr: 36,6 %). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2009 zurückzuführen.

Die Eigenmittel decken das Anlagevermögen zu 36,8 % (Vorjahr: 41,3 %) ab (Anlagendeckungsgrad I). Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen zu 90,0 % (Vorjahr: 104,2 %) ab. Die Grund für die nicht vollständig fristenkonforme Finanzierung des Anlagevermögens am 31.12.2009 liegt darin, dass der bereits ausgewiesene Zugang des Wohnungsportfolios in Peine auf Grund der Fälligkeitsvoraussetzungen erst in 2010 vollständig langfristig finanziert wird.

Der Anstieg der Dauerschulden um T€ 7.343 ergibt sich im Wesentlichen aus Darlehensvaluierungen in Höhe von T€ 10.165. Gegenläufig haben sich die Darlehenstilgungen (T€ 2.681) und Darlehensrückzahlungen (T€ 141) ausgewirkt.

Der Anstieg der kurzfristigen Fremdmittel (T€ 27.474) entfällt im Wesentlichen auf die für 2010 fälligen Kaufpreiszahlungen für das zum 1. Dezember 2009 erworbene Wohnungsportfolio in Peine sowie auf den Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen.

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	2009 T€	2008 T€	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	119.964	94.567	25.397
Finanzierungsmittel	-105.337	-95.494	-9.843
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	-14.627	927	-15.554
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.003	9.083	11.920
Finanzierungsmittel	-35.630	-8.156	-27.474
Unterdeckung (Vorjahr: Deckung) der kurzfristigen Finanzierungsmittel	-14.627	927	-15.554

Zum 31.12.2009 sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte, im Gegensatz zum Vorjahr, formal in Höhe von T€ 14.627 nicht durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital sowie lang- und mittelfristige Fremdmittel) gedeckt.

Entsprechend steht am 31.12.2009 den kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln formal keine ausreichend kurzfristig realisierbaren Vermögenswerte gegenüber.

Diese Situation resultiert aus dem Erwerb des Peiner Wohnungsportfolios zum 1.12.2009. Dem Zugang im langfristigen Sachanlagevermögen stehen aber zum Bilanzstichtag, auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen, hinsichtlich der Kaufpreisfälligkeit noch keine langfristigen Darlehensauszahlungen gegenüber. Diese sind jedoch im Mai 2010 im benötigten Umfang abgeschlossen worden, so dass die Vermögens- und Kapitalverhältnisse vor diesem Hintergrund als geordnet zu bewerten sind.

2.2 Finanzlage

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

Finanzmittelbestand	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		12.953		2.938	10.015
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	8.050		6.145		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	35.630	-27.580	8.156	-2.011	-25.569
= Liquidität (Nettogeldvermögen)		-14.627		927	-15.554

Die Veränderung des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr um T€ 10.015 auf T€ 12.953 zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis (vor Ergebnisübernahme WBV)		2.768		1.833
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		2.317		2.355
Abnahme/ Zunahme der langfristigen Rückstellungen		-5		3
= Cashflow		5.080		4.191
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		27.896		1.704
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-27.615		-1.360
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit		9.734		-497
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		10.015		-153
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		2.938		3.091
= Finanzmittelbestand am 31.12.		12.953		2.938

Die Finanzlage der Gesellschaft wird sich auf Grund der vorliegenden aktualisierten Planzahlen für 2010 (vor liquiditätswirksamer Berücksichtigung der Hausbewirtschaftungsergebnisse der angekauften 203 Bavaria-Wohnungen) wie folgt entwickeln:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Liquidität Ende 2009		-14.627
Planungen 2010		
erwartete Einnahmen:		
Umsatzerlöse:		
a) aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten	16.867	
./. Erlösschmälerungen (einschl. Betriebskosten)	-830	
Einnahmen aus Betriebskostenvorauszahlungen	6.077	
- Aufwendungszuschüsse	217	
- diverses	27	
Sonstige betriebliche Einnahmen	408	
Zinserträge	20	
geplante Auszahlung von Darlehen für Investitionsmaßnahmen	29.763	52.549
erwartete Ausgaben:		
Investitionen im Anlagevermögen (Ankauf+Neubau+Mod.)	-15.296	
Investitionen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	-20	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen:		
a) Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	-5.804	
Instandhaltung/Modernisierung	-5.750	
diverses	-17	
b) Verkaufsgrundstücke	0	
c) andere Lieferungen und Leistungen	0	
Personalausgaben	-365	
Sonstige betriebliche Ausgaben		
Geschäftsbesorgung WBV	-1.916	
sächliche Verwaltungsleistungen	-313	
Zinsaufwendungen	-2.775	
Kapitaldienst (Tilgungen)	-3.182	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	
sonstige Steuern	-580	-36.018
voraussichtliches Liquiditätsergebnis 2010		16.531
Liquiditätsergebnis, voraussichtlich		1.904

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2009 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 2012 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, möglicherweise zu einer entsprechenden liquiditätswirksamen Inanspruchnahme der Gesellschaft führen.

2.3 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von € 5.231.253,58. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

	2009	in % der	Vorjahr	in % der	Veränderung
	T€	Betriebs-	T€	Betriebs-	T€
		leistung		leistung	
Umsatzerlöse	19.705	91,0	19.172	97,8	533
Bestandsveränderungen	1.671	7,7	176	0,9	1.495
Andere Erträge	284	1,3	248	1,3	36
Betriebsleistung	21.660	100,0	19.596	100,0	2.064
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.957	55,2	10.441	53,3	1.516
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.898	8,8	2.037	10,4	-139
Personalaufwand	362	1,7	327	1,7	35
Planmäßige Abschreibungen	2.317	10,7	2.355	12,0	-38
Erfolgsunabhängige Steuern	653	3,0	558	2,8	95
Andere Sachaufwendungen	1.915	8,8	1.896	9,7	19
Betriebsaufwand	19.102	88,2	17.614	89,9	1.488
Betriebsergebnis	2.558	11,8	1.982	10,1	576
Finanzerträge	62	0,3	139	0,7	-77
Finanzaufwendungen	164	0,8	137	0,7	27
Finanzergebnis	-102	-0,5	2	0,0	-104
Neutrale Erträge	400	1,8	19	0,1	381
Neutrale Aufwendungen	108	0,5	132	0,7	-24
Neutrales Ergebnis	292	1,3	-113	-0,6	405
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisübernahme	2.748	12,7	1.871	9,5	877
Ertragsteuern	-20	0,1	38	-0,2	-58
Ertrag/ Aufwand aus Ergebnisübernahme WBV	2.463	11,4	69	0,4	2.394
Jahresergebnis	5.231	24,2	1.902	9,7	3.329

Das Jahresergebnis der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.329 auf T€ 5.231 verbessert. Dies resultiert in erste Linie aus der um T€ 2.394 verbesserten Gewinnabführung der Tochtergesellschaft, WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter.

Der Anstieg des Betriebsergebnisses um T€ 576 ist in erster Linie auf die gestiegenen Nettomieterlöse durch die Integration des Wohnungsportfolios Peine zum 1.12.2009 zurückzuführen sowie auf die gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Das Finanzergebnis hat sich im Wesentlichen auf Grund der rückläufigen Zinserträge und einmaliger Zinsaufwendungen aus Grundstücksankäufen gegenüber dem Vorjahr um T€ 104 auf T€ -102 vermindert.

Das um T€ 405 verbesserte Neutrale Ergebniss ist maßgeblich auf Auflösungen von Rückstellungen von T€ 185 und auf Erträge aus Anlagenverkäufen mit T€ 135 zurückzuführen.

2.4 Kennzahlen der Gesellschaft im Überblick

	Einheit	Jahr	2009	2008	2007
	v	>			
Bestandszahlen					
Eigener Hausbesitz					
Wohnungseinheiten*	Anzahl		3.906	3.836	3.836
Gewerbeeinheiten	Anzahl		20	20	20
Garagen/Einstellplätze*	Anzahl		1585	1553	1540
Vermietungseinheiten (VME) (WE+SME+(Garagen./.7))	Anzahl		4.152	4.078	4.076
Wohn- und Nutzfläche (WE)	qm		234.820	230.332	230.332
Wohn- und Nutzfläche (SME)	qm		2.824	2.824	2.824
(*Zu- und Abgänge wurden zeitanteilig berücksichtigt)					
	qm		237.644	233.156	233.156
Durchschnittliche Wohnungsgröße	qm		60,12	60,04	60,04
Jahresabschlusszahlen					
Bilanzsumme	T€		140.967	103.650	104.631
Anlagevermögen	T€		117.059	91.660	92.671
Anlageintensität	%		83,0	88,4	88,6
Sachanlagevermögen	T€		116.829	91.396	92.391
Sachanlagenintensität	%		82,9	88,2	88,3
Investitionen in Sachanlagen	T€		27.550	1.360	1.165
Eigenkapital	T€		43.123	37.892	35.990
Eigenkapitalquote	%		30,6	36,6	34,4
Dauerschulden	T€		60.690	53.347	56.529
Umsatzerlöse	T€		19.705	19.172	19.010
Jahresüberschuss	T€		5.231	1.902	1.299
Jahresergebnis (vor Gewinnabführung)	T€		2.768	1.833	2.241
Cashflow (vor Gewinnabführung)	T€		5.080	4.191	4.507
Kapitaldienst					
Zinsen	T€		1.997	2.147	2.344
Tilgungen (einschl. außerplanmäßiger Rückzahlungen)	T€		2.822	3.257	3.527

	Einheit	Jahr	2009	2008	2007
	v	>			
Kennzahlen zur Rentabilität (vor Verlustübernahme WBV)					
Gesamtkapitalrentabilität					
<u>Jahresergebnis (vor Steuern) + Fk Zinsen</u>					
Bilanzsumme	%		3,3	3,9	4,2
Eigenkapitalrentabilität					
<u>Jahresergebnis (vor Steuern)</u>					
Eigenkapital	%		6,4	4,9	5,7
Cashflow-Marge					
<u>Cashflow</u>					
Umsatzerlöse	%		25,8	21,9	23,7
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmiete pro Jahr	T€		13.912	13.574	13.520
durchschnittliche Sollmiete je Vermietungseinheit pro Jahr	€/VME p.a.		3.350,33	3.328,71	3.316,98
durchschnittliche Sollmiete (VME) je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		4,88	4,85	4,83
Mieterwechsel	Anzahl		525	551	489
Fluktuationsrate	%		13,4	14,4	12,7
Erlösschmälerungen Sollmiete	T€		423	423	469
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,15	0,15	0,17
in Relation zur Sollmiete	%		3,0	3,1	3,5
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	T€		4.684	4.786	4.523
je qm Wohn-/Nutzfläche p.a.	€/qm/p.a.		19,71	20,53	19,40
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		1,64	1,71	1,62
in Relation zur Sollmiete	%		33,7	35,3	33,5
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€		1.898	2.037	2.222
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,67	0,73	0,79
in Relation zur Sollmiete	%		13,6	15,0	16,4
planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens	T€		2.317	2.355	2.270
je qm Wohn-/Nutzfläche pro Monat	€/qm/Monat		0,81	0,84	0,81
in Relation zur Sollmiete	%		16,7	17,3	16,8
Durchschnittliche Buchwerte (Wohn-/Geschäftsbauten)	T€		115.211	90.660	92.181
	€/qm/Monat		395,21	388,84	395,36
Durchschnittliche Verschuldung:	€/qm		208,19	228,80	242,45

3. Nachtragsbericht

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter hat 203 Wohnungen der sog. „Bavaria-Objekte“ in 2010 mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2010 erworben. Zeitgleich wurde der bestehende Pachtvertrag mit der WBV aufgelöst, so dass hiermit die Grundlage für die in den Vorjahren bei der WBV gebildeten Drohverlustrückstellungen anteilig entfallen ist. Der positive Ergebnisbeitrag vor Gewinnabführung bei der WBV beläuft sich aus der ertragswirksamen Auflösung dieser Rückstellungen im Jahresabschluss 2009 auf T€ 3.092.

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 2,3 %, bereinigt sogar nur 1,6 % sehr gut im Wettbewerb positioniert. Im Rahmen unseres Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die durch diese Rahmenbedingungen zu Mietausfällen, längerfristigen Leerständen und Einnahmeminderungen 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

Für Zinssicherungsgeschäfte wurden für einen Teil der Fremdmittel, die der Finanzierung des Wohnungsportfolios Peine dienen, ein Zinssatz-Swapgeschäft über eine 25jährige Laufzeit geschlossen.

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 Zinsablauftermine 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 2010 bei rd. T€ 1.986 und für 2011 bei rd. T€ 1.705 bewegen. Hierbei sind positive Einflüsse aus dem Ankauf der Bavaria-Bestände noch nicht berücksichtigt worden.

Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter
Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	zum 31.12.2009 Euro	Vorjahr Euro	zum 31.12.2009 Euro	Vorjahr Euro	Passivseite
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.306,127,04	88.707.935,15	4.857.300,00	4.857.300,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.905.089,67	1.952.297,26	606.239,17	606.239,17	
3. Grundstücke ohne Bauten	944.823,42	189.201,42			
4. Technische Anlagen und Maschinen	262,00	311,00			
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.669,00	26.462,00			
6. Bauvorbereitungskosten	652.698,66	520.429,64	30.527.084,58	25.206.391,05	
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	25.564,59			
2. Sonstige Ausleihungen	204.729,32	237.931,73			
	117.058.963,70	91.660.132,79			
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	8.433,90	8.523,63			
3. Unfertige Leistungen	7.468.882,45	5.797.544,82			
4. Andere Vorräte	90.361,80	81.074,88			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	145.130,36	118.530,83			
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38,05	85,25			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	279.800,61	424.969,02			
III. Wertpapiere					
Eigene Anteile	2.891.693,53	2.891.693,53			
IV. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.953.404,13	12.953.404,13			
	23.884.209,45	11.974.634,78			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
1. Geldbeschaffungskosten	12.760,67	15.523,53			
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.750,69	0,00			
Bilanzsumme	140.966.684,51	103.650.291,10	140.966.684,51	103.650.291,10	
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital					
II. Kapitalrücklagen					
III. Gewinnrücklagen					
1. Rücklage für eigene Anteile	2.891.693,53	2.891.693,53			
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.429.000,00	2.429.000,00			
3. Andere Gewinnrücklagen	25.206.391,05	25.206.391,05			
IV. Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag	1.901.748,19	0,00			
2. Jahresüberschuss	5.231.253,58	1.901.748,19			
	43.123.625,52	37.892.371,94			
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen	76.380,00	81.173,00			
2. Steuerrückstellungen	0,00	42.150,00			
3. Sonstige Rückstellungen	250.500,00	430.000,00			
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.690.166,84	47.002.631,40			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.024.550,03	6.371.005,22			
3. Erhaltene Anzahlungen	7.719.917,10	6.171.868,88			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.113.046,97	1.004.052,19			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.445.111,12	1.461.286,13			
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	313.106,15	3.099.772,26			
7. Sonstige Verbindlichkeiten	134.713,87	97.440.612,08			
davon aus Steuern:	51.709,62 €	(Vorjahr: 38.595,81 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten					
	75.566,91	55.327,39			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

	Euro	2009 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		19.705.188,73	19.172.443,37
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen			
Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.671.247,90	175.538,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		683.960,30	266.744,51
4. Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.957.337,20	10.441.025,21
Rohergebnis		10.103.059,73	9.173.700,86
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	302.283,99		268.180,36
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung	59.295,00		59.495,28
davon für Altersversorgung: 5.643,38 €)		361.578,99	327.675,64
(Vorjahr: 12.971,66 €)			
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		2.317.726,53	2.354.507,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.023.473,87	2.027.550,42
		5.400.280,34	4.463.967,73
8. Erträge aus Gewinnabführung		2.463.162,19	69.375,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.670,15	11.967,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.470,51	127.221,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.061.504,02	2.174.284,68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.864.079,17	2.498.247,30
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-20.142,70	38.595,81
13. Sonstige Steuern		652.968,29	557.903,30
14. Jahresüberschuss		5.231.253,58	1.901.748,19
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.901.748,19	0,00
16. Bilanzgewinn		7.133.001,77	1.901.748,19

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

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 25. Mai 2009. 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, fertig gestellt 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 zugrunde gelegt.

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. Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden 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% reduziert.

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.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Swap zur Sicherung eines Darlehens in Höhe von 10 Mio. € abgeschlossen. Der Marktwert beläuft sich am Bilanzstichtag auf T€ 150. Der Marktwert des Swaps zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus der Bewertung des aktuellen Zinskupons mit den Marktpreisen sowie der bis zum Bewertungsstichtag aufgelaufenen Stückzinsen. Alle Werte sind vom Zeitpunkt ihrer Fälligkeit bis zum Bewertungstag auf Barwerte abgezinst.

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€ 7.469 (Vorjahr: T€ 5.798) 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€ 230 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB.

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€ 1.057 (Vorjahr: T€ 956) enthalten, die durch eine Bürgschaft der Sparkasse Goslar/Harz in gleicher Höhe gesichert sind.

D. Sonstige Angaben

Gesellschafter

Am 31. Dezember 2009 teilt sich das Gezeichnete Kapital wie folgt auf:

Stadt Salzgitter	T€ 2.882	(70,32 %)
Salzgitter Mannesmann GmbH	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	275	299
aus Lieferungen und Leistungen	8	31

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 7.133.001,77 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

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	bis 1.12.2009
Peter-Jürgen Schneider, Vorstand, stellv. Vorsitzender	ab 17.2.2010
Uwe Cyron, Rentner	
Frank Klingebiel, Oberbürgermeister	
Detlef Mehl, Geschäftsführer	ab 17.2.2010
Elke Streckfuß, Lehrerin	
Björn Westphal, Apotheker	

Sonstige Angaben

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit Bezüge von insgesamt T€ 6 (Vorjahr: T€ 6). Auf die Angabe von Geschäftsführerbezügen wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. An frühere Mitglieder der Geschäftsführung wurden Pensionsleistungen in Höhe von T€ 18 (Vorjahr: T€ 16) geleistet.



Salzgitter, 11. Mai 2010

Dürrast

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens 2009

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter



	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen/ Tilgungen	Buchwert am 31.12. des		Abschreibungen/ Tilgungen
	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	(kumulierte)	Geschäftsjahres	Vorjahres	des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.895.995,00	26.856.032,02	57.851,55	0,00	57.378.048,43	113.306.127,04	88.707.935,15	2.257.475,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.239.640,65	3.198,80	0,00	0,00	1.337.749,78	1.905.089,67	1.952.297,26	50.406,39
3. Grundstücke ohne Bauten	189.201,42	755.622,00	0,00	0,00	0,00	944.823,42	189.201,42	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.251,82	0,00	0,00	0,00	21.989,82	262,00	311,00	49,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.596,91	3.002,97	0,00	0,00	47.930,88	19.669,00	26.462,00	9.795,97
6. Bauvorbereitungskosten	520.429,64	132.269,02	0,00	0,00	0,00	652.698,66	520.429,64	0,00
	147.922.115,44	27.750.124,81	57.851,55	0,00	58.785.718,91	116.828.669,79	91.396.836,47	2.317.726,53
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	156.220,68	204.729,32	237.931,73	33.202,41
	386.514,59	0,00	0,00	0,00	156.220,68	230.293,91	263.496,32	33.202,41
Anlagevermögen insgesamt	148.308.630,03	27.750.124,81	57.851,55	0,00	58.941.939,59	117.058.963,70	91.660.132,79	2.350.928,94

Anlage II:

Rücklagenspiegel 31.12.2009

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter



	Stand am 01.01. des		Zuführungen des		Umgliederungen des		Stand am 31.12. des	
	Geschäftsjahres	Vorjahres	Geschäftsjahres	Vorjahres	Geschäftsjahres	Vorjahres	Geschäftsjahres	Vorjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	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	2.891.693,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.891.693,53	2.891.693,53
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.429.000,00	2.429.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.429.000,00	2.429.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	25.206.391,05	22.685.940,24	0,00	2.520.450,81	0,00	0,00	25.206.391,05	25.206.391,05
	30.527.084,58	28.006.633,77	0,00	2.520.450,81	0,00	0,00	30.527.084,58	30.527.084,58
	31.133.323,75	28.612.872,94	0,00	2.520.450,81	0,00	0,00	31.133.323,75	31.133.323,75

Anlage III:

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2009

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Salzgitter

Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						davon gesichert	Art der Sicherung
	Geschäftsjahres	Vorjahres	bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
	Euro	Euro	Geschäftsjahres	Vorjahr	Geschäftsjahres	Vorjahr	Geschäftsjahres	Vorjahr	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.690.166,84	47.002.631,40	2.739.529,00	2.426.201,35	11.230.832,78	10.191.120,46	40.719.805,06	34.385.309,59	52.788.597,81	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.024.650,03	6.371.005,22	261.172,82	275.089,96	944.294,71	1.091.935,46	4.819.082,50	5.003.979,80	5.711.683,25	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	7.719.917,10	6.171.868,88	7.719.917,10	6.171.868,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.113.046,97	1.004.052,19	56.525,21	48.188,03	1.056.521,76	956.864,16	0,00	0,00	1.056.521,76	B
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.445.111,12	1.461.286,13	27.366.981,12	1.343.476,32	78.130,00	117.809,81	0,00	0,00	0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	313.106,15	3.099.772,26	0,00	0,00	313.106,15	3.099.772,26	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	134.713,87	38.652,69	134.713,87	38.652,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	97.440.612,06	65.149.268,77	38.27.6839,12	10.303.477,23	13.822.885,40	15.456.502,15	45.538.887,56	39.389.293,39	59.556.802,82	

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 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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.“

Hannover, den 12. Mai 2010

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



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 2009

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie bereits in den Vorjahren ist der der Wohnungsmarkt in Salzburg auch im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt worden durch demographische und ökonomische Strukturänderungen. Der Trend einer seit 1995 anhaltenden negativen Bevölkerungsentwicklung hat sich weiter fortgesetzt und die Einwohnerzahl der Stadt zum Berichtszeitpunkt auf nur noch 102.297 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. Die Politik hat versucht dieser Entwicklung mit einem übergreifenden Konzept zum Umbau der Stadt als kinder- und familienfreundliche Stadt zu begegnen. Die aktuellen Zahlen lassen erkennen, dass zumindest eine Verlangsamung des Bevölkerungsrückganges eingetreten ist.

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 31.12.2009 wie folgt dar:

	Pachtobjekte		Eigentumsobjekte		Mietobjekte		Eigene Objekte		insgesamt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Wohnungen	477	490	750	637	167	207	14	14	1.408	1.348
Gewerbe	2	2	27	26	27	28	0	0	56	56
Garagen/EP	235	238	161	121	51	66	0	0	447	425
Sonstige Einheiten	0	0	1	1	0	0	1	2	2	3
	714	730	939	785	245	301	15	16	1.913	1.832

2.2 Aktuelle und geplante Projekt- und Entwicklungsmaßnahmen

Erschließungsmaßnahme „Lange Wanne Ost“ in Salzgitter-Bad

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

Gewerbeerschließungsmaßnahme „Kurze Wanne“ in Salzgitter-Bad

15 Grundstücke mit insgesamt 38.428 m² Grundstücksfläche, knapp 63,4 % des Erschließungsgebietes, sind 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. Zum Berichtszeitpunkt haben wir eine Werbung für dieses Baugebiet geschaltet, um die generelle Nachfrage zu eruieren.

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.

Projektentwicklungsmaßnahme „Modernisierung und Umbau „Ratskeller“ in Salzgitter-Bad

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 01.04.2010 das „Hotel Ratskeller“ in Salzgitter-Bad erworben. Ziel ist eine Modernisierung und Sanierung des Objektes unter Fortführung des Betriebes. Auf der Grundlage eines langfristigen abzuschließenden Pachtvertrages mit Umsatz- und Ergebnispacht, gehen wir von einer mittelfristig positiven Ertragsituation aus.

2.3 Personal und Organisation

Zum Jahresende 2009(2008) waren insgesamt beschäftigt:

Geschäftsführer	1	(1)
Kaufmännische Mitarbeiter	29	(25)
Technische Mitarbeiter	4	(2)
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb	12	(13)
Auszubildende	<u>6</u>	<u>(6)</u>
Gesamt	52	(47)
davon Teilzeitkräfte	9	(7)

3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

3.1 Vermögenslage:

Die am 31. Dezember 2009 vorhandenen Aktiva und Passiva werden gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz zum 31. Dezember 2008 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:

	2009 gesamt		davon kurzfristig T€	Vorjahr gesamt		davon kurzfristig T€	Veränderungen	
	T€	%		T€	%		T€	%
<u>Anlagevermögen</u>								
Immaterielle								
Vermögensgegenstände	21	0,1	-	16	0,0	-	5	31,3
Sachanlagen	3.375	12,2	-	3.556	11,1	-	-181	-5,1
Finanzanlagen								
- Ausleihungen aus durchlaufenden Krediten	20.089	72,7	-	20.909	65,3	-	-820	-3,9
- sonstige	26	0,1	-	31	0,1	-	-5	-16,1
	23.511	85,1	-	24.512	76,5	-	-1.001	-4,1
<u>Umlaufvermögen</u>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u.a. Vorräte	2.569	9,3	977	2.542	7,9	976	27	1,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	313	1,1	0	3.100	9,7	0	-2.787	-89,9
Flüssige Mittel	1.012	3,7	1.012	1.594	5,0	1.594	-582	-36,5
übrige Aktiva	216	0,8	216	288	0,9	288	-72	-25,0
	4.110	14,9	2.205	7.524	23,5	2.858	-3.414	-45,4
<u>Vermögen</u>	27.621	100,0	2.205	32.036	100,0	2.858	-4.415	-13,8
<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	4.033	14,6	487	7.424	23,2	999	-3.391	-45,7
Verbindlichkeiten - gegenüber Kredit- instituten	22.266	80,6	0	23.229	72,5	0	-963	-4,1
übrige Passiva	1.296	4,7	1.109	1.357	4,2	1.187	-61	-4,5
	27.595	99,9	1.596	32.010	99,9	2.186	-4.415	-13,8
<u>Kapital</u>	27.621	100,0	1.596	32.036	100,0	2.186	-4.415	-13,8

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 2009 auf T€ 20.089 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€ 4.415 vermindert. Dieser Rückgang resultiert auf der Vermögenseite in erster Linie aus der Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen, der Reduzierung der Ausleihungen für die durchlaufenden Kredite gegenüber der Stadt Salzgitter, einer Verminderung des Sachanlagevermögens bedingt durch planmäßige Abschreibungen sowie dem Rückgang der Flüssigen Mittel. Auf der Kapitalseite ist die Verminderung im Wesentlichen auf den Rückgang der gebildeten Drohverlustrückstellungen für die „Bavaria-Objekte“ sowie den Abbau der Verbindlichkeiten für die durchlaufenden Kredite zurückzuführen.

Im Bereich des mittelfristigen Umlaufvermögens haben sich die Forderungen gegenüber der alleinigen Gesellschafterin, der Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter, im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.787 verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2009 in Höhe von T€ 2.463 zurückzuführen. Der Ausweis zum 31. Dezember 2009 umfasst die Forderungen für die Verlustübernahme der Geschäftsjahre 2003 bis 2007, der Gewinnabführung für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 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:

	2009 T€	2008 T€	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	-25.416	-29.178	3.762
Finanzierungsmittel	26.025	29.850	-3.825
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	609	672	-63
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2.205	2.858	-653
Finanzierungsmittel	-1.596	-2.186	590
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	609	672	-63

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	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel		1.012		1.594	-582
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	1.193		1.264		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	1.596	-403	2.186	-922	519
= Liquidität (Nettogeldvermögen)		609		672	-63

Die Verminderung des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr um T€ 582 auf T€ 1.012 zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	2.463		69	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	219		224	
Verminderung (-) langfristiger Rückstellungen	-2.879		-522	
= Cashflow vor Gewinnabführung		-197		-229
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-752		8
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-43		-75
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		213		-35
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-582		-102
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		1.594		1.696
= Finanzmittelbestand am 31.12.		1.012		1.594

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2009 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 2012 jederzeit gegeben; evtl. entstehende kurzfristige Liquiditätsunterdeckungen werden vertragsgemäß durch die Gesellschafterin ausgeglichen.

3.3 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von € 2.463.162,19, 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:

	2009	in % der	Vorjahr	in % der	Veränderung	
	T€	Betriebsleistung	T€	Betriebsleistung	T€	%
Betriebsleistung	6.843	100,0	7.121	100,0	-278	-3,9
Betriebsaufwand	6.979	102,0	7.187	100,9	-208	-2,9
Betriebsergebnis	-136	-2,0	-66	-0,9	-70	106,1
Finanzergebnis	30	0,4	55	0,8	-25	-45,5
Neutrales Ergebnis	2.569	37,5	80	1,1	2.489	3.111,3
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	2.463	36,0	69	1,0	2.394	3.469,6
Abgeführte Gewinne	2.463	36,0	69	1,0	2.394	3.469,6
Jahresergebnis	0	0,0	0	0,0	0	

Die Ertragslage der Gesellschaft weist im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich positiveres Ergebnis vor Ergebnisübernahme von T€ 2.463 aus, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.394 verbessert hat. Diese Ergebnisverbesserung wird allerdings in erster Linie durch das „Neutrale Ergebnis“, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.489 auf T€ 2.569 verbessert hat, bestimmt. Im Wesentlichen resultiert diese Verbesserung aus der ertragswirksamen Auflösung der für 203 Wohnungen der „Bavaria-Objekte“ gebildeten Drohverlustrückstellung in Höhe von T€ 3.092. Gegenläufig hat sich die Aufstockung der Drohverlustrückstellung für die verbleibenden 208 Wohnungen in Höhe von T€ 681 ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis von T€ -136 (Vorjahr: T€ -66) setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	-208	-238	30
Verkaufstätigkeit (Umlaufvermögen)	-66	-1	-65
Betreuungstätigkeit	-95	-92	-3
sonstige Geschäftsfelder (u.a. Geschäftsbesorgung)	233	265	-32
	-136	-66	-70

4. Nachtragsbericht

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter hat 203 Wohnungen der sog. „Bavaria-Objekte“ in 2010 mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2010 erworben. Zeitgleich wurde der bestehende Pachtvertrag mit der WBV aufgelöst, so dass hiermit die Grundlage für die in den Vorjahren gebildeten Drohverlustrückstellungen anteilig entfallen ist. Der positive Ergebnisbeitrag vor Ergebnisabführung beläuft sich aus der ertragswirksamen Auflösung dieser Rückstellungen im Jahresabschluss 2009 auf T€ 3.092.

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. 203 Wohnungen konnte die Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter in 2010 mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2010 erwerben. Das Pachtverhältnis gegenüber der WBV wurde zeitgleich aufgelöst.

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 bei der WBV 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 2012 keine Liquiditätszuschüsse seitens der Muttergesellschaft erforderlich. In den darauf folgenden Geschäftsjahren werden jedoch voraussichtlich 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€ -421 für 2010 und bei rd. T€ -472 für 2011 bewegen. Hierbei sind die Ergebniseinflüsse aus der Übernahme der 203 Bavaria-Wohnungen durch die Muttergesellschaft, die zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation führen, noch nicht berücksichtigt worden.

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter
Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Euro	31.12.2009 Euro	Vorjahr Euro	Passivseite	Euro	31.12.2009 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
II. Sachanlagen				B. Rückstellungen		4.032.800,00	7.424.200,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.254.498,65		1.290.201,44	C. Verbindlichkeiten			
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.632.898,62		1.717.678,66	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		22.265.781,65	23.228.655,20
3. Grundstücke ohne Bauten	264.525,76		263.840,09	2. Erhaltene Anzahlungen		883.032,63	876.352,50
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.446,00		265.680,90	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		200.789,47	174.010,90
5. Bauvorbereitungskosten	19.150,27		19.018,69	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		119.715,08	203.242,78
III. Finanzanlagen				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.087,91	2.087,91
1. Beteiligungen	3.579,04	3.579,04	3.579,04	6. Sonstige Verbindlichkeiten		86.925,89	94.150,74
2. Sonstige Ausleihungen	20.111.247,69	20.114.826,73	20.935.970,06	davon aus Steuern: 24.281,63 €			
B. Umlaufvermögen				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				(Vorjahr: 63,80 €)			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.591.892,11	23.510.890,03	24.511.789,88	D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.341,08	7.747,47
2. Bauvorbereitungskosten	34.249,60		1.565.623,04				
3. Grundstücke mit unterfertigen Bauten	0,00		34.249,60	Bilanzsumme		27.621.036,30	32.036.012,09
4. Unerfertigte Leistungen	943.227,26	2.568.366,97	78.053,52				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	39.409,69		16.862,68				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		70,00				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	44.531,52		35.701,05				
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.734,37		44.014,97				
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	313.106,15		3.099.772,26				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	87.624,31	528.406,04	190.958,85				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.012.172,68	1.012.172,68	1.594.125,14				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
Geldbeschaffungskosten		200,58	501,47				
Bilanzsumme		27.621.036,30	32.036.012,09				

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter

	Euro	2009 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	3.047.328,04		2.948.680,31
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	68.460,00		514.504,50
c. aus Betreuungstätigkeit	224.685,16		226.749,43
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.511.955,46		2.586.741,61
		5.852.428,66	6.276.675,85
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		27.153,18	-66.691,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.216.934,31	1.306.158,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.433.408,67		3.927.695,99
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	58.324,12		331.745,16
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	953,18		1.055,51
		4.492.685,97	4.260.496,66
Rohergebnis		5.603.830,18	3.255.646,86
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.697.965,94		1.717.011,73
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	474.614,14		500.406,18
davon für Altersversorgung:	132.612,16		2.217.417,91
(Vorjahr:	140.929,03		
		2.172.580,08	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		218.655,33	223.817,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		535.795,70	538.309,22
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		889.355,13	941.362,72
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.366,08	54.552,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.000.884,72	1.071.281,31
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.594.635,56	200.736,07
12. Sonstige Steuern		131.473,37	131.360,82
13. Jahresüberschuss vor Gewinnabführung		2.463.162,19	69.375,25
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn		-2.463.162,19	-69.375,25
15. Jahresüberschuss		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

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 25. Mai 2009. 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. Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden 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 und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt (vgl. Seite 51).

Umlaufvermögen

In dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ sind T€ 943 (Vorjahr T€ 864) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen“ in Höhe von T€ 313 (Vorjahr: T€ 3.100) 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:

	<u>T€</u>
Kosten der Hausbewirtschaftung	4.014
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	19
	<hr/>
	<u>4.033</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (vgl. Seite 51).

In dem Bilanzposten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sind Kautionsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 187 (Vorjahr: T€ 169) enthalten, die durch eine Bürgschaft der Sparkasse Goslar/Harz in gleicher Höhe gesichert sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit T€ 3.092 außerordentlichen Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung.

D. Sonstige Angaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr, neben dem Geschäftsführer, im Durchschnitt 44 (Vorjahr: 34) Vollzeit-, 9 (Vorjahr: 7) Teilzeitarbeitnehmer sowie unverändert 6 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 2009 auf T€ 1.604 (Vorjahr: T€ 1.740).

Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Detlef Dürrast, Betriebswirt, Salzgitter.

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

Salzgitter, 11. Mai 2010



Dürrast

Entwicklung des Anlagevermögens 2009

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzburg

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge ... des Geschäftsjahres ...	Umbuchungen	Abschreibungen/ Tilgungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. des		Abschreibungen/ Tilgungen des
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Geschäftsjahres	Vorjahres	Geschäftsjahres
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	162.662,60	13.836,35	0,00	0,00	155.954,95	20.544,00	15.821,00	9.113,35
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.550.789,35	0,00	0,00	0,00	296.290,70	1.254.498,65	1.290.201,44	35.702,79
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.476.731,76	0,00	0,00	0,00	843.833,14	1.632.898,62	1.717.678,66	84.780,04
3. Grundstücke ohne Bauten	263.840,09	685,67	0,00	0,00	0,00	264.525,76	263.840,09	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.142.992,10	27.824,25	1.707,06	0,00	964.663,29	204.446,00	265.680,90	89.059,15
5. Bauvorbereitungskosten	19.018,69	131,58	0,00	0,00	0,00	19.150,27	19.018,69	0,00
	5.453.371,99	28.641,50	1.707,06	0,00	2.104.787,13	3.375.519,30	3.556.419,78	209.541,88
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	26.554.490,49	35.334,50	0,00	0,00	6.478.577,30	20.111.247,69	20.935.970,06	860.056,87
	26.558.069,53	35.334,50	0,00	0,00	6.478.577,30	20.111.482,73	20.939.549,10	860.056,87
Anlagevermögen insgesamt	32.174.104,12	77.812,35	1.707,06	0,00	8.739.319,38	23.510.890,03	24.511.789,88	1.078.712,20

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2009

WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzburg

Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						Art der Sicherung	
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			davon gesichert Euro
			Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.265.781,65	23.228.655,20	636.953,25	608.669,28	2.840.094,82	2.718.416,69	18.788.733,58	19.901.569,23	20.918.639,88	*)
2. Erhaltene Anzahlungen	883.032,63	876.352,50	883.032,63	876.352,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	200.789,47	174.010,90	15.183,50	5.737,34	185.605,97	168.273,56	0,00	0,00	185.605,97	**)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.715,08	203.242,78	119.240,14	201.221,47	474,94	2.021,31	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.087,91	2.087,91	2.087,91	2.087,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.925,89	94.150,74	86.925,89	94.150,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	23.558.332,63	24.578.500,03	1.743.423,32	1.788.219,24	3.026.175,73	2.888.711,56	18.788.733,58	19.901.569,23	21.104.245,85	

*) davon Grundpfandrechte: 8.541.271,69 Euro
Ausfallbürgschaften
der Stadt Salzburg: 12.377.368,19 Euro

***) Avalbürgschaft

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter, Salzgitter, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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.“

Hannover, den 12. Mai 2010

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer



Günther
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.