

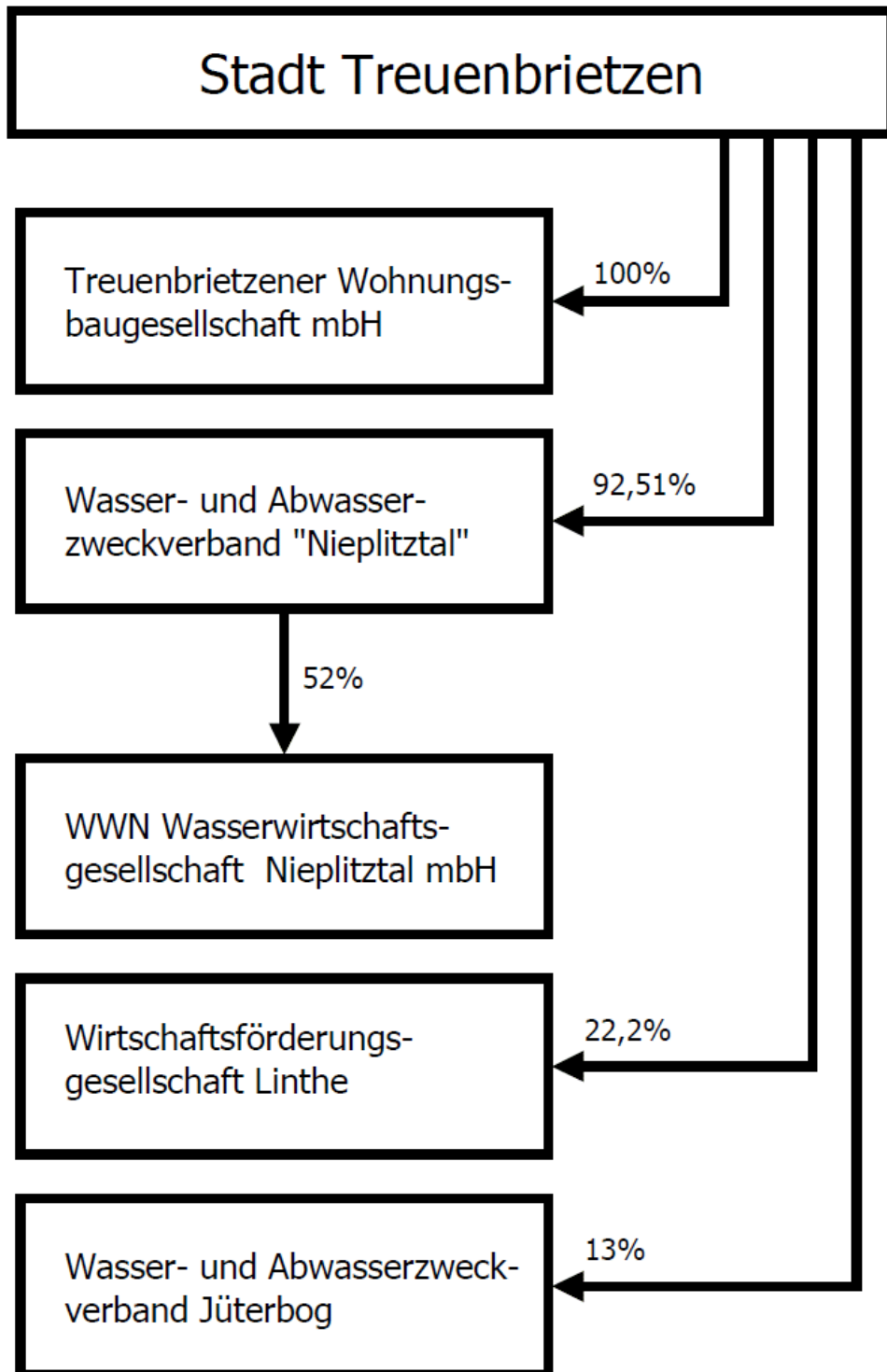
Beteiligungsbericht
der
Stadt Treuenbrietzen
an der Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
über das
Geschäftsjahr 2008

Stadt Treuenbrietzen
Innere Verwaltung
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr.2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	3
2. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	4
3. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	5
3.1 Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)	5
3.2.1 Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)	6
3.2.2 Verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)	7
3.3 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (§ 61 Nr. 3 KomHKV)	11
3.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)	13
3.5 Angaben nach § 91 Abs. 6 BbgKVerf (2013 erstmalige Berichtspflicht)	13
3.6 Weitere Informationen	
Bilanz zum 31.12.2008	14
Gewinn- und Verlustrechnung	15

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr.2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen



2. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

Wohnungsbau

Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Berliner Chaussee 36
14929 Treuenbrietzen

Weitere Branchen

Wasser- und Abwasserzweckverband „NieplitztaI“
Großstraße 28
14929 Treuenbrietzen

Im Berichtsjahr beendete Gesellschaftsverhältnisse (nachrichtlich)

3. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

„Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH“

3.1 Rahmendaten (§ 61 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgegenstand:

Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (Wobau)
Berliner Chaussee 36
14929 Treuenbrietzen

Laut § 2 des Gesellschaftsvertrag vom 14.01.1991, zuletzt geändert am 06.08.1997 errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Wobau Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

b) Datum der Unternehmensgründung:

Datum der Unternehmensgründung: 14.01.1991

c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen (Gesellschafter/Träger mit Angabe der jeweiligen Geschäftsanteile) sowie Beteiligungen des Unternehmens (einschließlich seiner mittelbaren Beteiligungen):

Die Beteiligung der Stadt an diesem Unternehmen liegt bei 100 %. Die Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH selbst ist an keinem weiteren Unternehmen beteiligt. Das Stammkapital beträgt 25.564,59 EUR.

Im Jahr 2008 wurden in diesem Unternehmen drei kaufmännische Angestellte und ein Geschäftsführer beschäftigt, wobei ein Arbeitsplatz mit zwei Teilzeitbeschäftigten belegt ist.

d) Organe:

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. die Geschäftsführung bestehend aus einem Geschäftsführer
2. der Aufsichtsrat bestehend aus fünf Mitgliedern, davon vier sachkundige Dritte,
ein Bediensteter der Kommune
3. die Gesellschafterversammlung

Laut Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat mit mindestens drei Mitgliedern.

3.2.1 Analysedaten (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Kennzahl	errechneter Wert Jahr a	Jahr (a - 1)	Jahr (a – 2)
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2 lit. a)			
Anlagenintensität	92,8 %	89,3 %	88,2 %
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	45,3 %	43,5 %	42,9 %
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2 lit. b)			
Anlagendeckung II	105,3 %	106,9 %	110,6 %
Zinsaufwandsquote	12,2 %	12,5 %	13,0 %
Liquidität 3. Grades	317,7 %	237,7 %	479,4 %
Cashflow	396	339	333
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2 lit. c)			
Gesamtkapitalrentabilität	1,9 %	1,3 %	1,4 %
Umsatz	1.070	1.074	1.052
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	22	-23	-15
Personalbestand (§ 61 Nr. 2 lit. d)			
Personalaufwandsquote	13,7 %	13,7 %	13,9 %
Anzahl der Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer)	4	4	4

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanz-Positionen			
Anlagevermögen	7.628	7.587	7.643
Umlaufvermögen	591	908	1.026
<i>Aktiva</i>	<i>8.219</i>	<i>8.495</i>	<i>8.669</i>
Eigenkapital	3.768	3.758	3.794
Langfristiges Fremdkapital (RLZ>1Jahr)	4.265	4.355	4.661
Kurz- u. mittelfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	186	382	214
<i>Passiva</i>	<i>8.219</i>	<i>8.495</i>	<i>8.669</i>
GuV-Positionen			
Umsatzerlöse	1.070	1.074	1.052
Sonstige betriebliche Erträge	108	20	53
Sonstige Zinsen und Finanzerträge	30	27	22
<i>Erträge</i>	<i>1.208</i>	<i>1.121</i>	<i>1.127</i>
Aufwand für vermietete Grundstücke	495	464	447
Personalaufwand	147	147	146
Abschreibungen (nach Auflösung Sonderposten)	350	338	316
Sonstige betriebl. Aufwendungen	61	56	89
Zinsaufwendungen	131	134	137
Ertragssteuern	2	5	7
<i>Aufwendungen</i>	<i>1.186</i>	<i>1.144</i>	<i>1.142</i>
Erträge	1.208	1.121	1.127
Aufwendungen	1.186	1.144	1.142
Jahresergebnis	22	-23	-15

3.2.2 Verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Die Krise des Finanzsystems belastet längst die Realwirtschaft. Die Investitionsdynamik wurde durch höhere Kreditkosten bereits spürbar gebremst. Der wirtschaftliche Abschwung führte leider auch zum Ausfall bisher guter Schuldner, was sich wiederum in den Bilanzen der Banken widerspiegelt und diese belastet.

Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung bei den Rohstoffen. Der extreme Preisauftrieb bis zur Jahresmitte 2008 hat insbesondere die Energiepreisrechnung der deutschen Volkswirtschaft in die Höhe getrieben. Der enorme Preisanstieg wurde in der Wohnungswirtschaft bei den Jahresabrechnungen über Gas und Strom spürbar.

Als wichtigstes Ergebnis zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung einen dominanten Einfluss auf die Wohnungsnachfrage hat. Weiterhin muss festgestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht ohne die Arbeitsplatzentwicklung erklärt werden kann, weil für die großräumigen Wanderungen die regionale Wirtschaftsentwicklung entscheidend ist.

Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Gesellschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2008 den Markterfordernissen und der eigenen wirtschaftlichen Lage angepasst. Sie beschränkte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung und Instandsetzung bzw. Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Verwaltung fremden Wohnungsbestandes.

Besondere Aufmerksamkeit erfährt der Mietermarkt 60+, denn gerade ältere Mieter werden in Zukunft nicht nur eine der größten Zielgruppen darstellen, sie gehören auch zu einer der finanzstärksten und verlässlichsten Mieterkategorien.

Am 31.12.2008 bewirtschaftete die Gesellschaft 299 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 46 Garagen bzw. Stellplätze und 148 Pachten. Darüber hinaus wurden 106 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten sowie 42 Garagen bzw. Stellplätze fremd verwaltet.

Per 31.12.2008 betrug die Leerstandsquote der im Bestand der Wobau vorhandenen Grundstücke 4,9 %. Hiervon besitzt das Gebäude Albert-Schweitzer-Straße 28 bis 28 b einen wesentlichen Anteil von 2,2 %.

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt über die Hälfte des Wohnungsbestandes über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung. Die unmodernisierten Wohnungen sind kaum oder nur mit großen Mietzugeständnissen zu vermieten.

Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem Liquiditätsüberschuss finanziert. Eine Kreditaufnahme im Berichtsjahr erfolgte nicht.

Der Verschuldungsgrad wird wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten}}{\text{Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung}}$$

Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung umfassen die Erlöse aus der Ist-Jahresnettokaltmiete sowie aus den Verwaltergebühren.

$$= \frac{4.295.529,59 \text{ €}}{783.999,49 \text{ €}} = 5,48$$

Per 31.12.2008 beträgt die relative Verschuldung 5,48. Somit betragen die Verbindlichkeiten mehr als das Fünffache der Umsatzerlöse. Gegenüber dem Vorjahr ist der Verschuldungsgrad um 0,28 % Prozentpunkte gesunken.

Trotz dieser positiven Entwicklung stellt der o. g. Tatbestand für die folgenden Jahre große Herausforderungen in Bezug auf die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft dar.

Umweltschutz

Wie in den Vorjahren bemüht sich die Wobau um die möglichst ökologische Bewirtschaftung ihres Hausbestandes. Neben dem weitgehend erfolgten Einbau von Gasheizungsanlagen werden schrittweise die noch vorhandenen Ofenheizungen auf umweltfreundliche Gasheizungen umgestellt. Darüber hinaus unternimmt die Wobau hinsichtlich der Umsetzung Energie einsparender Maßnahmen zahlreiche Anstrengungen. Schwerpunkt bilden zukünftig Maßnahmen zur Isolierung von Außenwänden, die im Ergebnis zur Verringerung von Wärmeverlusten und somit von Heizkosten beitragen.

Risikomanagement

Die Geschäftsführung hat ein Risikomanagement entwickelt, deren Elemente wie folgt bestehen:

- a) mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden
- b) regelmäßige Berichterstattung an Aufsichtsrat und Gesellschafter (Erstellung von Quartalsberichten und im Rahmen der Aufsichtsratsitzung - Sitzung)
- c) Risikoerfassung und Risikobewertung

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erfasst und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können. Darüber hinaus können auch Abweichungen von einzelnen Planzielen schnell bemerkt werden. Besonderes Augenmerk wird auf die Analyse der Risiken aus den Finanzinstrumenten gelegt. Vertragliche Vereinbarungen werden erst nach positiver Beurteilung geschlossen.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2008 ist das Bilanzvolumen um T€ 276 auf T€ 8.219 gesunken.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2008 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (Mio. EUR 7.628 = 92,8 %) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 45,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte gestiegen.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2008 ausgeglichen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nachkommen. Skonto konnte, sofern mit Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	2008	2007
	T€	T€
<u>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</u>		
Stand 1. Januar	847	897
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 299	- 50
Stand 31. Dezember	548	847

Die Entwicklung der liquiden Mittel wird im 5-Jahresvergleich dargestellt:

	2008	2007	2006	2005	2004
Liquide Mittel in T€	548	847	897	800	837

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden aus Überschüssen der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird weiterhin zur Tilgung langfristiger Kredite eingesetzt.

Liquiditätsstruktur

	31.12.2007	31.12.2007	Veränderung
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	+ 548	+ 847	- 299
./. kurzfristige Verbindlichkeiten	- 186	- 382	+ 196
Überdeckung	+ 362	+ 465	- 103
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Überdeckung 1. Grades	+ 362	+ 465	- 103
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	+ 42	+ 61	- 19
Überdeckung	+ 404	+ 526	- 122

Auch zukünftig wird die Finanzlage der Gesellschaft durch die Bau- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst. Für das Jahr 2008 und folgende Jahre werden sämtliche Ausgaben für Bautätigkeit aus dem Einsatz des Eigenkapitals finanziert. Die Finanzierung von Investitionen wird durch Aufnahme von langfristigen Mitteln in den nächsten Jahren nicht erfolgen, da die Gesellschaft erheblich mit Krediten belastet ist.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (§ 61 Nr. 3 KomHKV)

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Besonderes Augenmerk ist auf den Leerstand und auf die mit Kredit behafteten Objekte zu richten. Zwar konnte per 31.12.2008 ein positives Ergebnis in der Leerstandsquote (per 31.12.2008 = 4,9 %) erreicht werden, jedoch wird zukünftig ein schwieriges Umfeld im Bereich der langfristigen Anschlussfinanzierungen bzw. in den langfristigen Umschuldungen gesehen. Die Refinanzierungsmärkte sind teilweise gestört und Banken halten ihre Liquidität fest. Eine Folgeerscheinung wird sein, dass ein durch die niedrigen Leitzinsen beeinflusstes Zinssenkungspotential durch höhere Refinanzierungsaufschläge bei Ausläufen über 60 % des Beleihungswertes und größere Risikoaufschläge in den Margen der Banken ausgeglichen werden.

Dennoch ist die Wobau trotz der schwierigen Märkte optimistisch, dass ihre seit langer Zeit vertrauten Kreditgeber als nachhaltige Finanzierungsgeber ihre zukünftigen Prolongationen begleiten werden. Zukunftsmotiviert besteht gerade die Stärke des Wohnungsunternehmens in der Nachhaltigkeit des Immobiliengeschäftsmodells und darauf fußend auf die überwiegend gute Bonität und hohe Zahlungsmoral ihrer Branche.

Das Hauptgeschäftsfeld – die Vermietung und Verpachtung des Wohnungs- und Gewerbebestandes – muss zielgerichtet und permanent qualitativ bewertet werden. Dies gewinnt insbesondere in Zeiten wie heute an Bedeutung, in denen die Wohnungsmärkte weitgehend gesättigt sind und starker Wettbewerbsdruck unter den Anbietern herrscht.

Der Arbeitsmarkt fordert den Menschen immer mehr Mobilität und Flexibilität ab. Junge Leute müssen durch die geforderte Flexibilität des Arbeitgebers ihren Wohnsitz oft wechseln. Ältere hingegen können aufgrund ihrer gesundheitlichen Verfassung nicht mehr allein ihren Lebensabend bewältigen und gehen ins Seniorenheim oder ziehen zu ihren Kindern. Diese Entwicklung trifft die Wohnungswirtschaft in besonderem Maße. Einerseits müssen ihre von einem langfristigen Planungshorizont geprägten und per Definition „immobilen Produkte“ auf einem Markt platziert werden, der sich immer schneller wandelt und in immer speziellere Zielgruppen fragmentiert. Andererseits ist es nach wie vor gerade die Wohnung, die den Menschen einen vertrauten Fixpunkt sowie eine Heimat bietet.

Durch diesen zunehmenden Wohnungswechsel und die damit verbundenen Wohnungsabnahmen sowie Neuvermietungstatbeständen ist ein stark anwachsender Aufwand für das Verwaltungspersonal der Wobau zu verzeichnen.

Auch die Entwicklung der Mieten im Wohnungsbestand lässt eine stagnierende Tendenz erkennen. Die Mieterhöhungsspielräume sind durch das Überangebot von Wohnungen stark eingeschränkt.

Das Thema „Wohnen im Alter“ wird nach demografischen Erkenntnissen in Zukunft auch in unserer Region immer mehr Menschen beschäftigen. Dies bestätigen die von der Wobau durchgeführten Umfragen. Auf dieser Grundlage basierend wurde das Objekt Leipziger Straße 4 entsprechend umgestaltet.

Vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden sinkenden Ein-

wohnerzahlen werden vor allem die Wohnstandorte bevorzugt werden, die mit attraktiven Arbeitsplätzen ausgestattet sind. Positiv ist zu werten, dass ein Investor Treuenbrietzen als Standort für die Entstehung eines Energie-Kompetenz-Zentrums auserwählt hat und hierdurch Arbeitsplätze für unsere Region geschaffen wurden. Trotz dieser positiven Resonanz wäre es für die nächsten Jahre von besonderer Bedeutung, wenn weitere Lehrstellen und Arbeitsplätze in Treuenbrietzen entstehen würden. Nur unter diesem Gesichtspunkt kann die Wohnkraft stabilisiert und die Leerstandsentwicklung gebremst werden.

Darüber hinaus muss sich die Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie alle Wohnungsunternehmen als Immobilienfinancier und Schuldner auf die veränderten Rahmenbedingungen im Kreditgeschäft einstellen, insbesondere auf die neuen Beurteilungsgrundlagen durch bankinterne Ratings. Somit sieht Basel II neue Regelungen für die Unterlegung von Krediten mit Eigenkapital vor.

Die Marge der Bank und damit der individuelle Zinssatz für den Kunden werden in erster Linie von folgenden projekt- und unternehmensspezifischen Faktoren beeinflusst:

- a) die Bonität des Darlehensnehmers
- b) die regionale Entwicklung des Standortes
- c) die Darlehenshöhe in Verbindung mit dem entsprechenden Beleihungswert
- d) die Bearbeitungs- und Wertermittlungsgebühren der Bank
- e) bereitstellungszinsfreie Zeiträume
- f) Höhe des Tilgungssatzes

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Die restitutionsbehafteten Grundstücke Neue-Hufen-Straße 2, 2a, 4, 4a, 6 und 6 a in Treuenbrietzen wurden der Wobau durch Bescheide der OFD Cottbus zugeordnet. Eine Bilanzierung der Grundstücke erfolgte bis dato nicht aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Problematik in Bezug auf das Restitutionsverfahren.

Am 17.02.2009 erfolgte von den von der Wobau beauftragten Rechtsanwälten Heilmann & Kühnlein an das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen in Erfurt eine Anfrage über den aktuellen Sachstand. Diesbezüglich wird versucht, das hiesige Verfahren so lange ruhen zu lassen, bis in einem ähnlich gelagerten Fall eine Entscheidung über die Annahme der Verfassungsbeschwerde vom Bundesverwaltungsgericht vorliegt. Bis dato liegt leider noch keine beabsichtigte Entscheidung vor, so dass weiterhin das Ergebnis abzuwarten ist.

3.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen (die nicht 4.b entsprechen)	Kapitalzuführungen wurden zur Rettung von Unternehmen ausgekehrt. Diese mussten von der Wobau nicht in Anspruch genommen werden.
4.b	Gewinnentnahmen/ Verlustausgleiche	Eine Gewinnausschüttung durch die Wobau an den Gesellschafter erfolgte im Jahr 2008 nicht. Der erzielte Jahresüberschuss wurde mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr verrechnet, so dass ein Bilanzgewinn in Höhe von 17,8 TEUR ausgewiesen wurde.
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	Es erfolgte keine Inanspruchnahme von Sicherheiten und Gewährleistungen
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können	In 2008 sind keine Zuwendungen/Zuweisungen geflossen, die unmittelbare bzw. mittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hatten.

3.5 Angaben nach § 91 Abs. 6 BbgKVerf (2013 erstmalige Berichtspflicht)

Erstmalige Berichtspflicht 5 Jahre nach Inkrafttreten der BbgKVerf (anschließend alle 10 Jahre):

- Nachweis des öff. Zwecks (§ 91 Abs. 2 Nr.1 BbgKVerf)
- Subsidiarität (§ 91 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf)
- Nebenleistungen (§ 91 Abs. 5 BbgKVerf)

Entfällt für das Geschäftsjahr 2008

3.6 Weitere Informationen

Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
14929 Treuenbrietzen

Anlage I

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007	PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.049,00	1.996,00	II. Kapitalrücklage	3.663.538,52	3.663.538,52
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.605.994,55	7.566.583,94	1. satzungsmäßige Rücklagen	12.782,30	12.782,30
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.676,50	18.444,00	IV. Bilanzgewinn/-verlust (-)	17.839,00	-4.024,36
B. Umlaufvermögen			B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	96.011,06	121.066,87
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Rückstellungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (i.V.: € 0,00)	19.560,56	37.336,16	1. Steuerrückstellungen	520,00	520,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (i.V.: € 0,00)	22.173,03	24.405,71	2. Sonstige Rückstellungen	41.825,00	41.428,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	548.090,28	847.495,79	D. Verbindlichkeiten		
III. Rechnungsabgrenzungsposten	1.088,53	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 78.561,67 (i.V.: € 289.894,30)	4.295.529,59	4.585.423,80
Summe der AKTIVA	8.218.632,45	8.496.261,60	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 44.729,64 (i.V.: € 23.156,64)	45.213,30	23.988,81
			3. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 19.809,09 (i.V.: € 25.973,07) - davon aus Steuern: € 0,00 (i.V.: € 648,60) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (i.V.: € 0,00) - davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00 (i.V.: € 0,00)	19.809,09	25.973,07
			Summe der PASSIVA	8.218.632,45	8.496.261,60

FH Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Wankelstraße 9, 50996 Köln

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	€	2008 €	2007 €
1. Umsatzerlöse		1.070.215,87	1.074.253,02
2. Sonstige betriebliche Erträge		108.095,06	19.851,28
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für vermietete Grundstücke		494.779,73	463.579,54
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	121.086,71		117.671,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 4.744,03 (Vj.: € 4.744,03)	<u>26.075,40</u>	147.162,11	29.277,77
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	373.926,72		361.851,60
./.. Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	<u>24.041,92</u>	349.884,80	24.041,92
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		60.582,79	56.579,66
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.590,05	27.064,88
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>131.636,19</u>	<u>133.902,98</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		23.859,36	-17.652,12
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.995,00</u>	<u>5.396,24</u>
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)		21.863,36	-23.048,36
12. Gewinn-/Verlustvortrag (-) aus dem Vorjahr		<u>-4.024,36</u>	<u>19.024,00</u>
13. Bilanzgewinn/-verlust (-)		<u><u>17.839,00</u></u>	<u><u>-4.024,36</u></u>