

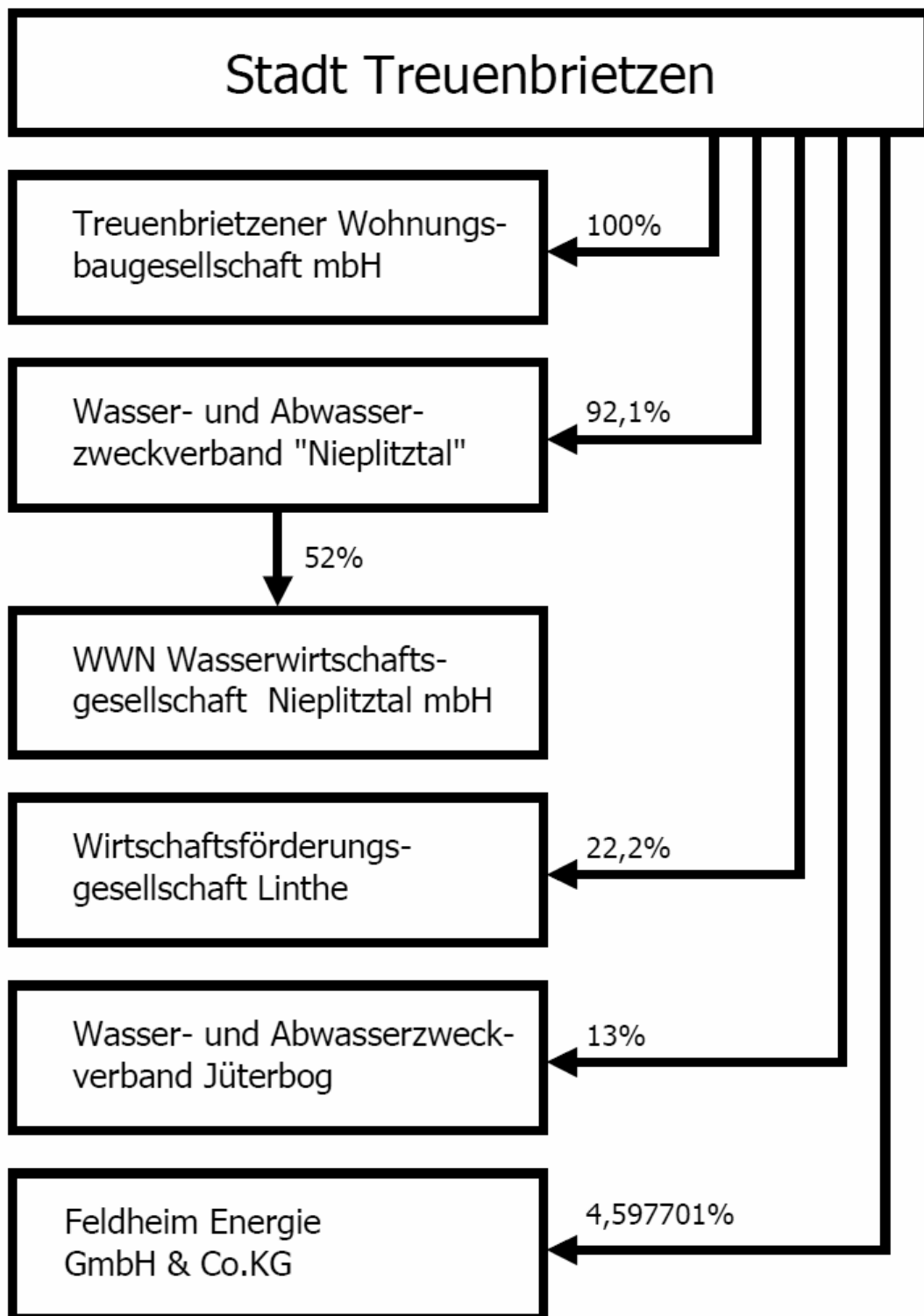
Beteiligungsbericht
der
Stadt Treuenbrietzen
an der Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
über das
Geschäftsjahr 2009

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)	12
3.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 61 Nr. 4 KomHKV)	15
3.5 Angaben nach § 91 Abs. 6 BbgKVerf (2013 erstmalige Berichtspflicht)	15
3.6 Weitere Informationen	16
Bilanz zum 31.12.2009	16
Gewinn- und Verlustrechnung	17

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 seit 2002 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	92,1 %	92,8 %	89,3 %
Eigenkapitalquote (ohne SOPO)	45,9 %	45,3 %	43,5 %
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2 lit. b)			
Anlagendeckung II	106,5 %	105,3 %	106,9 %
Zinsaufwandsquote	11,0 %	12,2 %	12,5 %
Liquidität 3. Grades	405,1 %	317,7 %	237,7 %
Cashflow	426	396	339
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2 lit. c)			
Gesamtkapitalrentabilität	1,05 %	1,86 %	1,31 %
Umsatz	1.126	1.070	1.074
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	-40	22	-23
Personalbestand (§ 61 Nr. 2 lit. d)			
Personalaufwandsquote	13,9 %	13,7 %	13,7 %
Anzahl der Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer)	4	4	4

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanz-Positionen			
Anlagevermögen	7.389	7.628	7.587
Umlaufvermögen	636	591	908
<i>Aktiva</i>	<i>8.025</i>	<i>8.219</i>	<i>8.495</i>
Eigenkapital	3.715	3.768	3.758
Langfristiges Fremdkapital (RLZ>1Jahr)	4.153	4.265	4.355
Kurz- u. mittelfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	157	186	382
<i>Passiva</i>	<i>8.025</i>	<i>8.219</i>	<i>8.495</i>
GuV-Positionen			
Umsatzerlöse	1.126	1.070	1.074
Sonstige betriebliche Erträge	7	108	20
Sonstige Zinsen und Finanzerträge	8	30	27
<i>Erträge</i>	<i>1.141</i>	<i>1.208</i>	<i>1.121</i>
Aufwand für vermietete Grundstücke	403	495	464
Personalaufwand	157	147	147
Abschreibungen (nach Auflösung Sonderposten)	442	350	338
Sonstige betriebl. Aufwendungen	55	61	56
Zinsaufwendungen	124	131	134
Ertragssteuern	0	2	5
<i>Aufwendungen</i>	<i>1.181</i>	<i>1.186</i>	<i>1.144</i>
Erträge	1.141	1.208	1.121
Aufwendungen	1.181	1.186	1.144
Jahresergebnis	-40	22	-23

3.2.2 Verkürzter Lagebericht (§ 61 Nr. 2 KomHKV)

Die Weltwirtschaft hat eine tiefe Rezession durchlitten, wobei die Bundesrepublik den schwersten Crash seit ihrer Geschichte hinter sich hat. In Form einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 hinterließ die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise in der stark exportorientierten deutschen Volkswirtschaft tiefe Spuren.

Im Ergebnis der deutlichen Eintrübung des konjunkturellen Umfeldes sind die privaten Haushalte stark verunsichert. Auch die privaten Konsumausgaben verzeichnen somit eine rückläufige Tendenz. Aufgrund der massiven Anwendung des Instruments der Kurzarbeit lag die Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 8,2 Prozent nur geringfügig über dem Wert von 2008 (7,8 Prozent). Jedoch ergab eine aktuelle Arbeitsmarktstudie der Bertelsmann-Stiftung, dass seit 2001 die Zahl der traditionellen Beschäftigungsverhältnisse in Deutschland im internationalen Vergleich stark zurückgegangen ist. Dagegen nahm der Umfang der Teilzeitjobs und befristeter Beschäftigung deutlich zu. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus haben in Deutschland nur noch zwei von drei Arbeitnehmern reguläre, unbefristete Vollzeitbeschäftigungsverhältnisse.

Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung bei den Rohstoffen. Der Wachstums-einbruch und der damit zusammenhängende starke deutliche Rückgang der Rohstoffpreise wirkten sich deutlich dämpfend auf die Inflationsentwicklung aus. Stiegen die Verbraucherpreise 2008 noch um 2,6 Prozent, so sank die Rate 2009 auf 0,4 Prozent.

Außerdem wurden auch die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft etwas schwieriger. Die Banken leiden unter den Problemen ihrer Refinanzierung. Somit haben die ausgeprägten Sicherheitsbedürfnisse und die restriktivere Kreditpolitik der Banken zur Folge, dass die Margen erhöht werden und man auf Dauer mit höheren Zinsen rechnen muss. Deshalb finden größere Refinanzierungsaufschläge und höhere Risikoeinpreisungen in den Margen der Banken Berücksichtigung. Die Beleihungswertermittlung erfolgt darüber hinaus vorsichtiger als vor der Finanzmarktkrise, so dass die Finanzierungsspielräume enger werden. Jedoch lässt sich mit Sicherheit sagen, es zahlt sich für diejenigen aus, die solide und nachhaltig ohne spekulative Anlageprodukte gewirtschaftet haben – und dies trifft für zahlreiche Wohnungsunternehmen zu.

Im Berichtszeitraum wurden folgende Rahmenbedingungen verändert:

1. Steuerliche Rahmenbedingungen
 - a) Bürgerentlastungsgesetz zum 01.01.2010
2. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - a) Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz zum 01.01.2010
3. Technische Rahmenbedingungen
 - a) Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.10.2009
 - b) Neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen zum 01.07. 2009

Mit dem GdW vertritt die Wobau die Auffassung, dass mit der EnEV 2009 anspruchsvolle Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und Modernisieren definiert wurden. Aufgrund der daraus resultierenden hohen Investitionskosten für die zahlreichen Bestände der Wohnungsunternehmen wird eine energetische Sanierung unter Einhaltung des Prinzips der Wirtschaftlichkeit nicht mehr ermöglicht. Es wird eingeschätzt, dass durch die erhöhten energetischen Anforderungen die Neubautätigkeit weiter zurückgehen wird.

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 31.12.2009 bewirtschaftete die Gesellschaft 296 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten sowie 51 Garagen bzw. Stellplätze und 153 Pachten. Darüber hinaus wurden 114 Wohnungen, 16 Gewerbeeinheiten sowie 45 Garagen bzw. Stellplätze fremdverwaltet.

Vor dem Hintergrund ausgeglichener Wohnungsmärkte und zunehmender Vermietungsprobleme konnte die Treuenbrietzer Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Berichtszeitraum die eingeplanten Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung erwirtschaften.

Die Erträge aus Vermietung, dem Kerngeschäft der Treuenbrietzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, erhöhten sich 2009 gegenüber dem Vorjahr um 54,2 T€.

Die Erlöse aus dem Geschäftsfeld Objektverwaltung sind gegenüber dem Vorjahr um 1,7 T€ gestiegen. Dies resultiert vor allem aus dem Abschluss eines Hausverwaltervertrages im Privatkundengeschäft.

Per 31.12.2009 betrug die Leerstandsquote der im Bestand der Wobau vorhandenen Grundstücke 6,22 %. Hiervon besitzt das Gebäude Albert-Schweitzer-Straße 28 bis 28 b einen wesentlichen Anteil von 2,3 %.

Im Berichtsjahr sind für Modernisierungen, Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen 358,7 T€ der Wohnanlagen aufgewendet worden. Hiervon wurde ein Betrag von 226,9 T€ aktiviert.

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

Der Verschuldungsgrad wird wie folgt ermittelt:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

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

$$\begin{array}{rcl} = & \underline{4.186.968,02 \text{ €}} & = 5,06 \\ & 827.607,92 \text{ €} & \end{array}$$

Per 31.12.2009 beträgt die relative Verschuldung 5,06. Somit betragen die Verbindlichkeiten mehr als das Fünffache der Umsatzerlöse. Gegenüber dem Vorjahr ist der Verschuldungsgrad um 0,42 % 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)

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.

Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Zum 30.12.2009 erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von 30,0 T€ an die DKB AG.

Aufgrund der Leerstandsquote im Wohnblock Albert-Schweitzer-Straße 28 bis 28 b in Höhe von 2,3 % möchte die Gesellschaft das Gleichgewicht in Bezug auf die Besicherung der Beleihungsobjekte halten.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2009 ist das Bilanzvolumen um T€ 194 auf T€ 8.025 gesunken.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2009 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 7.389 = 92,1 %) wird vollständig durch lang-

fristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 45,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 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 konnten, sofern mit Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	2009	2008
	T€	T€
<u>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</u>		
Stand 1. Januar	548	847
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 55	- 299
Stand 31. Dezember	603	548

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Liquide Mittel in T€	603	548	847	897	800

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

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	+603	+ 548	+55
./. kurzfristige Verbindlichkeiten	-157	- 186	+29
Überdeckung	+446	+ 362	+84
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Überdeckung 1. Grades	+446	+ 362	+84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	+32	+ 42	-10
Überdeckung	+478	+ 404	+74

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 31.12.2009 ein positives Ergebnis in der Leerstandsquote (per 31.12.2009 = 6,22 %) 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 Neuvermietungstatbestände 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 Einwohnerzahlen 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 Gesellschaft durch Bescheide von der Oberfinanzpräsidentin der Oberfinanzdirektion Cottbus zugeordnet. Eine Bilanzierung der Grundstücke erfolgte bis dato aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Problematik in Bezug auf das Restitutionsverfahren nicht.

Am 30.04.2010 erhielt die Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (TWG) vom Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen nach langwierigen Sachstandsfragen eine Zwischenantwort in Bezug auf die Berechtigung des Rückübertragungsanspruches für die vorbezeichneten Grundstücke. Im Auftrag der verschiedenen Anspruchsteller wird beabsichtigt, einen Rechtsanwalt mit der Angelegenheit zu beauftragen. Ziel der Anspruchsteller ist es, die vermögensrechtlichen Ansprüche an die TWG zu verkaufen. Unter dem Aspekt einer gütlichen Einigung soll bis zum Jahresende eine Entscheidung für die benannten Vermögenswerte fallen.

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 2009 nicht. Der erzielte Jahresfehlbetrag wurde mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr verrechnet, so dass ein Bilanzverlust in Höhe von -22,3 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 2009 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 2009

3.6 Weitere Informationen

Anlage I

Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	31.12.2009	31.12.2008	PASSIVA	31.12.2009	31.12.2008
	€	€		€	€
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	492,00	1.049,00	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	7.374.060,05	7.605.994,55	1. satzungsmäßige Rücklagen	12.782,30	12.782,30
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.265,50	20.676,50	IV. Bilanzgewinn/- verlust (-)	-22.268,08	17.839,00
B. Umlaufvermögen			B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	70.955,25	96.011,06
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)	16.159,39	19.560,56	1. Steuerrückstellungen	0,00	520,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (i.V.: € 0,00)	16.424,13	22.173,03	2. Sonstige Rückstellungen	36.190,00	41.825,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	602.579,48	548.090,28	D. Verbindlichkeiten		
III. Rechnungsabgrenzungsposten	722,30	1.088,53	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 81.194,29 (i.V.: € 78.561,67)	4.186.968,02	4.295.529,59
Summe der AKTIVA	8.025.702,85	8.218.632,45	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 17.376,21 (i.V.: € 44.729,64)	17.859,81	45.213,30
			3. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr: € 34.112,44 (i.V.: € 19.809,09) - davon aus Steuern: € 594,49 (i.V.: € 0,00) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (i.V.: € 0,00) - davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00 (i.V.: € 0,00)	34.112,44	19.809,09
			Summe der PASSIVA	8.025.702,85	8.218.632,45

Treuenbrietzener Wohnungsbaugesellschaft mbHGewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	<u>€</u>	<u>2009 €</u>	<u>2008 €</u>
1. Umsatzerlöse		1.126.218,42	1.070.215,87
2. Sonstige betriebliche Erträge		6.941,10	108.099,06
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für vermietete Grundstücke		403.292,64	494.779,73
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	127.389,96		121.086,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 4.744,03 (V): € 4.744,03)	<u>29.925,33</u>	157.315,29	26.075,40
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	465.919,52		373.926,72
./. Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	<u>24.041,92</u>	441.877,60	24.041,92
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		54.752,43	60.582,79
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.071,45	29.590,05
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>124.102,43</u>	<u>131.636,19</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-40.109,42	23.859,36
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-2,34</u>	<u>1.996,00</u>
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)		-40.107,08	21.863,36
12. Gewinn-/Verlustvortrag (-) aus dem Vorjahr		<u>17.839,00</u>	<u>-4.024,36</u>
13. Bilanzgewinn/-verlust (-)		<u><u>-22.268,08</u></u>	<u><u>17.839,00</u></u>