

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

- 1. Bilanz**
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohn- + Stadtbau GmbH

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen: ./ EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen: ./ EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen: ./ EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen: _____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

- 1. Bilanz**
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohn- + Stadtbau GmbH

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen: _____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

**1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung**

der Wohn- + Stadtbau GmbH
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen: _____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

**1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung**

der Wohn- + Stadtbau GmbH
Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital.....		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage.....		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen:			
_____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

- 1. Bilanz**
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohn- + Stadtbau GmbH

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen:			
./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen:			
_____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

- 1. Bilanz**
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohn- + Stadtbau GmbH

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen: _____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2004
(Kapitalgesellschaften)**

- 1. Bilanz**
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohn- + Stadtbau GmbH

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Steinfurter Str. 60, 48149 Münster

Seite 1

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			
davon eingefordert _____ EUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.062,66	23.012,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	106.153.772,06		105.891.514,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten..	18.977.234,30		8.732.496,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	1.775.054,15		1.968.146,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	958.610,33		873.046,03
Bauten auf fremden Grundstücken.....	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen.....	202.775,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	350.654,57		206.468,88
Anlagen im Bau.....	179.246,98		7.817.454,66
Bauvorbereitungskosten.....	58.597,08		48.233,31
Geleistete Anzahlungen.....	0,00	128.655.944,47	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen..	0,00		0,00
Beteiligungen.....	13.605,47		13.605,47
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	0,00		0,00
.....	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen.....	4.307,83		4.518,38
Andere Finanzlagen.....	20.800,00	38.713,30	20.800,00
Anlagevermögen insgesamt.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93

zum **31.12.2004**

Seite 2

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		128.712.720,43	125.599.296,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....	9.080.238,95		1.925.746,53
Bauvorbereitungskosten.....	44.433,01		230.330,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....	1.517.290,37		4.083.099,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	351.375,28		474.207,02
Unfertige Leistungen.....	10.393.311,35		9.122.663,33
Andere Vorräte.....	74.429,12		68.458,87
Geleistete Anzahlungen.....	759.768,37	22.220.846,45	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	201.757,00		140.616,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.972.513,56		1.089.475,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	78.784,21		106.694,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	0,00		0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	233.195,69		346.050,85
Sonstige Vermögensgegenstände.....	387.037,69	2.873.288,15	395.097,71
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Eigene Anteile.....	0,00		0,00
Sonstige Wertpapiere.....	0,00	0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.596.949,56		1.429.977,18
Bausparguthaben.....	0,00	1.596.949,56	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	173.612,65		179.824,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	243.675,60	417.288,25	266.852,71
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 3

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		7.000.000,00	7.000.000,00
Kapitalrücklage		1.995.674,47	1.995.674,47
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	0,00		0,00
Rücklage für eigene Anteile.....	0,00		0,00
Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen.....	3.500.000,00		3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage.....	9.817.826,70		9.817.826,70
Andere Gewinnrücklagen.....	6.955.666,39	20.273.493,09	6.955.666,39
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Gewinnvortrag.....	2.120.344,82		2.036.893,75
Jahresüberschuss.....	2.044.444,02		2.083.451,07
Einstellung in satzungsmäßige Rück- stellung	0,00		0,00
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2004	2.000.000,00	2.164.788,84	2.000.000,00
Eigenkapital insgesamt:		31.433.956,40	31.389.512,38
Sonderposten mit Rücklagenanteil Rücklage nach § 6 b EStG	433.634,08	433.634,08	379.306,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	227.425,00		201.212,00
Steuerrückstellungen.....	701.000,00		92.015,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	795.209,89	1.723.634,89	397.689,12
Übertrag		33.591.225,37	32.459.735,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		33.591.225,37	32.459.735,34
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:			
_____ EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	87.408.929,40		88.640.981,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	12.235.397,70		6.621.326,65
Erhaltene Anzahlungen.....	10.752.035,57		12.816.652,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.952.571,64		1.714.941,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit..	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	4.519.965,02		3.021.825,14
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	5.093.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten.....	74.644,09	122.036.543,42	11.789,12
davon aus Steuern:			
60.253,73 EUR (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 EUR (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten.....		193.324,05	171.141,33
Bilanzsumme.....		155.821.092,84	145.458.392,91

Seite 5

Gewinn- und
für die Zeit

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	30.258.912,63		28.805.879,25
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	11.587.971,00		4.040.715,14
c) aus Betreuungstätigkeit.....	275.553,35		228.725,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	42.122.436,98	2.305.804,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		- 1.640.873,97	1.908.487,26
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		279.230,00	397.930,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		1.887.775,43	2.223.135,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.829.239,07		18.418.804,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.624.702,54		6.294.438,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	657.158,25	26.111.099,86	476.175,51
Rohergebnis		16.537.468,58	14.721.258,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	2.295.142,59		2.185.957,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung....	590.551,41	2.885.694,00	578.217,79
davon für Altersversorgung 149.288,90 (125.945,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes.....	6.314.428,97		5.564.972,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....	0,00	6.314.428,97	5.564.972,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		1.684.428,57	1.588.440,90
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76

Verlustrechnung

Seite 6

vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.652.917,04	4.803.669,76
Erträge aus Beteiligungen.....	2.379,04		2.379,04
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.	1.069,75		1.091,16
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	68.989,12	72.437,91	89.918,74
davon aus verbundenen Unternehmen: ./. EUR			
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	2.956.558,93	2.956.558,93	2.813.555,44
davon an verbundene Unternehmen: _____ EUR			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....		2.768.796,02	2.083.503,26
Außerordentliche Erträge.....	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen.....	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis.....		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		722.824,00	-1.625,97
Sonstige Steuern.....		1.528,00	1.678,16
Jahresüberschuss.....		2.044.444,02	2.083.451,07
Gewinnvortrag.....		2.120.344,82	2.036.893,75
Vorabausschüttung auf Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	2.000.000,00		2.000.000,00
		2.000.000,00	
Einstellung in satzungsmäßige Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn.....		2.164.788,84	2.120.344,82

Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg

Herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (GGW), Bismarckstraße 7, 5000 Köln 1

Bestell-Nr.: 310-873

'10/87