

# WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR	Passivseite	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			1. Gezeichnetes Kapital	51.130.000,00	51.130.000,00
Software	12.899,00	6.207,00	II. Kapitalrücklage	39.429.305,47	39.429.305,47
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	371.184.361,96	374.370.798,01	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	21.203.310,98	21.203.310,98
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	28.653.989,16	29.458.778,95	IV. Bilanzgewinn/verlust	336.200,17	111.100.424,29
3. Grundstücke ohne Bauten	2.837.436,08	2.837.436,08		-998.392,33	110.764.224,12
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.419,00	50.843,00			
5. Bauvorbereitungskosten	710.516,20	807.171,57	<b>B. Rückstellungen</b>		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen	419.196,00	411.187,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60	25.564,60	2. Steuerrückstellungen	270.000,00	170.000,00
2. Beteiligungen	130.000,00	190.000,00	3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.432.978,32	2.569.730,38
3. andere Finanzanlagen	945.373,62	846.234,19	4. sonstige Rückstellungen	4.771.567,10	4.554.113,22
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
1. Grundstücke ohne Bauten	3.834.505,99	1.655.127,63	davon bis zu einem Jahr EUR 10.680.919,36	298.736.149,55	304.719.614,29
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.383.932,81	5.914.342,97	(im Vorjahr EUR 10.962.284,25)		
3. unfertige Leistungen	17.850.587,68	17.367.532,64	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.080.508,08	2.088.561,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 572,71;		
1. Forderungen aus Vermietung	1.842.390,19	1.690.097,25	(Vorjahr EUR 18.625,99)		
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			davon bis zu einem Jahr EUR 572,71 ;		
(im Vorjahr EUR 0,00)			(Vorjahr EUR 18.053,18)	17.621.054,70	17.516.740,10
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	355.269,85	518.753,14	3. erhaltene Anzahlungen		
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			davon bis zu einem Jahr EUR 17.621.054,70;		
(im Vorjahr EUR 0,00)			(Vorjahr EUR 17.516.740,10)	266.606,34	370.483,76
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.775.321,66	4.486.489,21	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			davon bis zu einem Jahr EUR 266.606,34;		
(im Vorjahr EUR 0,00)			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.380.267,46	1.319.014,88
4. sonstige Vermögensgegenstände	987.314,34	1.743.983,58	davon bis zu einem Jahr EUR 1.380.267,46;		
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 488.044,30			(im Vorjahr EUR 1.319.014,88)	731.362,80	572.639,54
(im Vorjahr EUR 149.508,93)			6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin		
davon gegen die Gesellschafterin EUR 0,00			(im Vorjahr EUR 572.639,54)		
(im Vorjahr EUR 0,00)			7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein	0,00	0,00
5. sonstige Vermögensgegenstände	1.307.174,61	2.096.231,00	Beteiligungsverhältnis besteht		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	815.817,81	685.574,16	davon bis zu einem Jahr EUR 0,00		
2. Bausparguthaben	491.356,80	1.410.656,84	(im Vorjahr EUR 0,00)	178.863,66	132.709,37
	34.152.314,94	36.158.131,76	davon aus Steuern EUR 166.057,83 ;		
	7.960.296,04	8.439.323,18	Vorjahr EUR 109.245,86)		
			(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00;		
			Vorjahr EUR 0,00)		
			davon bis zu einem Jahr EUR 178.863,66;		
			(im Vorjahr 132.709,37)	320.994.812,59	326.729.763,30
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	758.555,97	836.588,30	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	455.452,23	388.735,46
<b>Treuhandguthaben</b>	439.444.430,53	445.587.753,48	<b>Treuhandverpflichtungen</b>	439.444.430,53	445.587.753,48
	4.016.719,26	4.534.579,10		4.016.719,26	4.534.579,10

## WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008		2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.717.493,44		51.725.916,39	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.562.200,00		1.740.760,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	372.846,33		386.805,25	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.119,42</u>		<u>8.175,80</u>	
		53.663.659,19		53.861.657,44
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		868.426,96		1.363.649,51
3. andere aktivierte Eigenleistungen		376.249,00		81.753,00
4. sonstige betriebliche Erträge		4.698.631,34		6.221.206,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.928.606,49		23.745.330,99	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	83.238,12		8.615,34	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>76.995,57</u>		<u>85.270,16</u>	
		25.088.840,18		23.839.216,49
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.715.146,45		3.575.573,10	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 38.641,63 ; Vorjahr EUR 110.918,44)	807.288,71		1.104.218,33	
		<u>4.522.435,16</u>		<u>4.679.791,43</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 2.338.908,63 ; Vorjahr EUR 544.576,00)		10.288.679,94		8.713.340,67
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.909.497,59		4.405.257,52
9. Erträge aus Beteiligungen		28.900,37		20.793,72
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 245.401,22 ; Vorjahr EUR 155.234,26)		575.437,63		487.026,36
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		9.405,61		0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr EUR 0,00)		<u>14.214.396,64</u>		<u>14.359.472,43</u>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>441.195,45</b>		<b>3.311.709,43</b>
15. außerordentliche Erträge		2.324.641,38		1.715.586,66
16. außerordentliche Aufwendungen		<u>1.267.584,11</u>		<u>4.785.992,78</u>
<b>17. außerordentliches Ergebnis</b>		<b>1.057.057,27</b>		<b>-3.070.406,12</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		339,58		-2,07
19. sonstige Steuern		<u>-1.162.392,13</u>		<u>-1.239.693,57</u>
<b>20. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>336.200,17</b>		<b>-998.392,33</b>
21. Gewinnvortrag		336.200,17		0,00
22. Verlustvortrag		-998.392,33		-5.479.703,13
23. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		998.392,33		5.479.703,13
<b>24. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<u><b>336.200,17</b></u>		<u><b>-998.392,33</b></u>

## **WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2008**

#### **I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß § 330 HGB nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Für sämtliche auf die Gesellschaft übergegangenen Grundstücke wurden Anträge auf Vermögenszuordnung gestellt. Die Zuordnung gemäß § 7 Abs. 5 VZOG liegt zum Bilanzstichtag für alle Grundstücke vor. Die Eigentumsbeschreibung im Grundbuch ist für alle 561 Grundstücke vollzogen.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres unverändert beibehalten.

#### **II. Erläuterungen zu den Positionen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bezüglich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung**

Die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Anwendung folgender Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

##### Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für EDV-Software; sie werden bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie Anlagen im Bau sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Gemäß § 7 Abs. 1 DMBilG gelten die in der DM-Eröffnungsbilanz zum 01.07.1990 angesetzten Werte für die Folgezeit als Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Zugängen umfassen die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowohl die Kosten der bezogenen Fremdleistungen als auch die von der Gesellschaft erbrachten eigenen Ingenieur- und Planungsleistungen. Finanzierungskosten wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Durch Modernisierungsmaßnahmen anfallende aktivierungspflichtige Herstellungskosten werden handelsrechtlich im darauf folgenden Jahr auf der Grundlage der Restnutzungsdauer (RND) des ursprünglichen Gebäudes abgeschrieben, eine Neueinschätzung der RND mit einer eventuellen Verlängerung der Nutzungsdauer erfolgt nur insoweit, als aufgrund der durchgeführten Maßnahmen von einer nachhaltigen Verlängerung der RND auszugehen war.

Bezugnehmend auf den Standard, IDW RS WFA 1, und der Prüfungs-Info des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen Nr. 1/2001 hat die Geschäftsführung am Abschlussstichtag 2008 erneut die Prüfung der Bewertung ihrer Wohngebäude- und Gewerbeobjekte des Anlagevermögens vorgenommen.

Grundlage für die Bewertung der Wohngebäude und somit für die Beurteilung der zukünftigen Ertragsentwicklung war die Unternehmensplanung der Gesellschaft, die u. a. vorgesehene Maßnahmen zum Abriss, Rückbau von Wohngebäuden, geplante Verkäufe sowie Investitionen im verbleibenden Wohnungsbestand beinhaltet.

Soweit Investitionszulagen für Anschaffungs- und Herstellungskosten gewährt wurden, sind diese von den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktivisch gekürzt worden.

Bei der Überprüfung des Wertansatzes Von Wohngebäuden, die aufgrund der Unternehmensplanung für eine dauerhafte Vermietung vorgesehenen sind, wurden die allgemeinen Grundsätze der Bewertung von Wohngebäuden im Anlagevermögen zugrunde gelegt. Ein Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich der Buchwerte mit den auf den Bilanzstichtag ermittelten Ertragswerten (Barwert der jährlichen Einzahlungsüberschüsse über die Restnutzungsdauer) ergibt, wurde durch außerplanmäßige Abschreibung berücksichtigt. Weitere Abschreibungen wurden im Vorgriff auf mögliche Verkaufsabsichten vorgenommen.

Das Wertaufholungsgebot wurde für die Wohngebäude angewendet, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten im Jahr 2001 bzw. später außerplanmäßig abgeschrieben wurden.

Hinsichtlich der Grundstücke ohne Bauten führten die durch Neu- bzw. Nachvermessungen ermittelten Flächenveränderungen gegenüber dem bisher von der Gesellschaft geführten Bestand zu keinen Erhöhungen/Verminderungen des Wertansatzes. Dem Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich von Buchwerten und am Markt erzielbaren Verkaufserlösen ergibt, wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen bemessen. Im Wesentlichen liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 5 und 10 Jahren. Die Zugänge von geringwertigen Anlagegütern werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bei den im Posten Bauvorbereitungskosten aktivierten Beträgen handelt es sich im Wesentlichen um Konzeptions- und Planungsleistungen für Investitionsvorhaben in 2009 und ab 2010. Die Aktivierung ergibt sich einerseits aus den aufzeichnungsgemäß aufgelaufenen Fremdkosten. Die Herstellungskosten umfassen zum anderen die Aufwendungen im Zusammenhang mit den eigenen Ingenieur- und Planungsleistungen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung nachträglicher Anschaffungskosten und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

### Umlaufvermögen

Für das Umlaufvermögen wurde bei der Bewertung das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert.

Die als andere Vorräte ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen die zur Abrechnung im Folgejahr ausstehenden Betriebskosten. Die Aktivierung ist auf die Höhe der angefallenen und an die Mieter weiter belastbaren Betriebskosten begrenzt vorgenommen worden. Die im Geschäftsjahr 2008 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2008 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2007 – 31.12.2007) waren entsprechend als Abgang zu behandeln.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen und Abschreibungen wurden vorgenommen, um dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko Rechnung zu tragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

Der aktivische Rechnungsgrenzungsposten enthält im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg und Gebührenvorauszahlungen für eine Umschuldung.

### Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene satzungsmäßige Kapital entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Betrag.

Nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007 und der Ergebnisverwendung vom 23.10.2008 wurde der Gewinnrücklage ein Betrag von € 998.392,33 entnommen.

### Rückstellungen

Umfang und Höhe der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sowie vernünftiger kaufmännischer Beurteilung passiviert.

Die Drohverlustrückstellung aus nicht kostendeckender Vermietung wurde unter Berücksichtigung der außerplanmäßigen Abschreibungen von Wohn- und Gewerbeobjekten des Anlagevermögens sowie der Anpassung des Instandhaltungsniveaus gebildet. Bei der Bildung wurde unverändert auf eine durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge von 7 Jahren abgestellt. Die sich im Einzelnen aus den gegenwärtigen Marktbedingungen ergebenden Vermietungsverluste wurden mit einem Kapitalisierungszinsfuß von 5 % über die Laufzeit abgezinst.

Die im Jahre 1999 gebildete und in den Folgejahren vor dem Hintergrund des allgemeinen Vermietungsüberangebotes angepasste Bauinstandsetzungsrückstellung wurde im Berichtsjahr entsprechend den angefallenen Aufwendungen verbraucht. Im Berichtsjahr konnte das Instandhaltungsniveau aufgrund getätigter Investitionsaufwendungen bei einhergehendem Eigenmitteleinsatz noch nicht in Höhe der II.BV wie geplant erreicht werden.

In Höhe der Differenz zwischen dem als zwingend notwendig erachteten und geplanten Maßnahmenvolumens zur Erhaltung des Mietniveaus und den im Berichtsjahr tatsächlich aufgewendeten Beträgen wurde eine Rückstellung gebildet.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

### **III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **1. Bilanz**

##### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel zu ersehen.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und Geschäftsbauten werden zum Bilanzstichtag Grundstücke und Gebäude mit insgesamt 13.792 Wohnungen und 192 Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen von der Landeshauptstadt Schwerin übertragene bzw. von privaten Eigentümern erworbene Grundstücke, die zur Bebauung vorgehalten werden (Vorratsgrundstücke).

##### Finanzanlagen

Folgende Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden zum 31.12.2008 ausgewiesen:

##### HFR Grundbesitz-GmbH, Schwerin

Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurden die Schweriner Grund GmbH und die WGS mbH rückwirkend zum 01.01.2004 verschmolzen. Die WGS ist seitdem Alleingesellschafterin der HFR. Der vorliegende Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 in bislang untestierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 60.181,36 einen Jahresverlust € 34.063,54 aus. Die WGS hat zum 28.12.2008 gegenüber der HFR den Verzicht auf eine Forderung in Höhe von € 500.000 gegen Besserungsschein erklärt.

#### LGE-WGS-Aufbaugesellschaft Wickendorf GbR, Schwerin

Die WGS ist mit einem Kapitalanteil von 50 % an der LGE-WGS beteiligt. Im Geschäftsjahr 2002 wurden Einlagen von € 511.291,88 zurückgezahlt. Aus dem Jahresüberschuss 2004 wurden im Geschäftsjahr 2005 je € 35.051,82, aus dem Jahresabschluss 2006 je € 7.023,69, aus dem Jahresabschluss 2007 je € 20.794,- und aus dem Jahresabschluss 2008 je € 60.000,00 an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 525.206,85 einen Bilanzgewinn von € 20.294,65 ausgewiesen.

#### Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Die Gesellschaft ist mit 10 % (€ 10.000,00) an der Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbH, Schwerin, beteiligt. Durch Gesellschafterbeschluss vom 25.10.2005 wurde die Erhöhung des Stammkapitals auf € 100.000 vorgenommen. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 bei einem bilanziellen Eigenkapital € 168.119,29 einen Jahresgewinn von € 77.077,20 ausgewiesen.

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Beim Ausweis der Grundstücke ohne Bauten sowie mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen handelt es sich um für den Verkauf vorgesehene Objekte mit T€ 6.218,4. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert aus dem Abgang durch Verkauf in Höhe von T€ 1.351,0.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008 in Höhe von insgesamt T€ 17.850,6 eingestellt. Sie werden 2009 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 17.593,0 gegenüber.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind aus der beigegeführten Übersicht ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Forderungen aus Vermietung (T€ 1.842,4) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 4.802,9 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (T€ 152,3) resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Mietforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 355,3. Zuführungen zu den Wertberichtigungen erfolgten mit T€ 5.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit resultieren aus Verwaltungsgebühren und Verauslagungen der Verwaltung von Objekten Dritter, die aufgrund ihrer voraussichtlichen Uneinbringlichkeit wertberechtigt wurden.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 4.775,3) betreffen überwiegend neben den Erschließungsaufwendungen, Zins- und Verwaltungsaufwendungen der HFR .

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 987,3) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 359,9 aus Instandhaltungsrücklagen für bisher unverkaufte Eigentumswohnungen in der Kieler Straße und der R.-Huch-Straße enthalten. Ferner enthält der Posten Forderungen gegen das Finanzamt aus Steuererstattungen in Höhe von T€ 64,9 und Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 56,4. Die im Jahre 1998 erfolgte Darlehensgewährung an die Schweriner Hallengesellschaft mbH in Höhe von 2,8 Mio. € zzgl. Zinsen wird wertberichtigt unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der werthaltige Anteil des Herrn Meetz beträgt dabei T€ 200,0.

#### Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 2.123,0), mit Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 1.307,2) und ein Bausparguthaben (T€ 815,8) zum Nominalwert ausgewiesen.

#### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktivische Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 758,6) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg bis zum Jahr 2025 und Umschuldungsgebühren. Die Mietzahlung erfolgt durch Verrechnung mit der vollständigen Rückführung des gewährten Darlehens (Vereinbarung vom 11.12.2002). Die Umschuldungsgebühren werden innerhalb der 7 jährigen Laufzeit des Darlehens aufgelöst (für 2008 in Höhe von T€ 50).

#### Eigenkapital

Die Veränderungen beim bilanziellen Eigenkapital ergeben sich aus dem Zugang des erwirtschafteten Jahresgewinns in Höhe von T€ 336,2. Im Berichtsjahr wurde der Sonderrücklage nach § 27 DMBiG zum Ausgleich des Verlustvortrages ein Betrag von T€ 998,4 entnommen.

#### Rückstellungen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel dargestellt.

#### Rückstellungen für Pensionen

Der Bewertung der Rückstellung lag ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der geänderten biometrischen Berechnungstabellen zugrunde. Das Mindestalter für die Bildung einer Pensionsrückstellung ist das vollendete 30. Lebensjahr. Der angewandte Rechnungszinssatz beträgt 6 %. Das Erreichen der Altersgrenze wird mit 65 Jahren angenommen. Die Bewertung erfolgt nach der kollektiven Methode mit Hinterbliebenen- und Invalidenversorgung. Die Pensionsrückstellung betrifft eine Anwartschaft. Sie erhöhte sich in 2008 um insgesamt T€ 8,0. Der Erhöhungsbetrag aus der Neubildung ist in voller Höhe erfasst. Er berücksichtigt die geänderte Sterbetabelle aus dem Jahr 1998.

#### Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen wurden erforderlich vor dem Hintergrund der gegenwärtig laufenden Außenprüfung des Finanzamtes für die Geschäftsjahre 2002 bis 2005 in Höhe von T€ 270,0.

### Rückstellung für Bauinstandhaltung

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Berichtsjahr T€ 820,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmeumfangs.

Der Verbrauch (T€ 1.506,8) und die Auflösung (T€ 450,0) erfolgten unter Berücksichtigung der umgesetzten und weiterhin geplanter Maßnahmen.

Am Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 1.433,0 eingestellt worden.

### Sonstige Rückstellungen

Die Gesellschaft hat für Vermietungsverluste, die sich aus den gegenwärtig bestehenden Marktbedingungen und der Leerstandsentwicklung ergeben, die bestehende Rückstellung für Drohverluste aus nicht kostendeckender Vermietung im Berichtsjahr auch unter dem Gesichtspunkt der Instandhaltungsstrategie neu gerechnet und im Ergebnis neben einer Auflösung T€ 107,6 (T€ Vorjahr 1.249,1) eine Aufstockung um T€ 110,0 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2008 insgesamt T€ 176,2 (Vorjahr T€ 431,1) in Anspruch genommen. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich somit zum Bilanzstichtag auf T€ 897,0 (Vorjahr T€ 1.070,6).

Unter Berücksichtigung der laufenden gerichtlichen Verfahren im Rechtsstreit AL-BAN Immobilienfonds Verwaltungs- GmbH & Co. ./ WGS- Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH sind aus kaufmännischer Vorsicht Rückstellungen in Höhe der möglichen Prozesskosten der Ersten Instanz in Höhe von T€ 333,1 bereits in 2004 gebildet worden.

Aufgrund des Verhandlungsfortschritts und eines bestehenden Hinterlegungsbetrages von T€ 590 wurde eine Auflösung in Höhe von T€ 150 in 2007 vorgenommen. Die gegenwärtig bestehende Rückstellung in Höhe von T€ 183,1 entspricht dem möglichen Risiko.

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitsspiegel ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 298.736,1) und anderen Kreditgebern (T€ 2.080,5) sind durch Grundschulden mit T€ 216.523,4 sowie Bürgschaften mit T€ 79.490,4 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 17.593,0 Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Anzahlungen von T€ 28,1.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 266,6) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 395,4), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 610,2) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 574,6).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Landeshauptstadt Schwerin) ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 731,4.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer und Kirchensteuer (T€ 166,0), und übrige Verbindlichkeiten (T€ 12,9) ausgewiesen.

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 455,4), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

## **2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### Umsatzerlöse

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2008 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 53.663,7 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 51.717,5. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 1.562,2 aus der Betreuungstätigkeit T€ 372,6 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 11,1 Erlöse erzielt werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2008 auf 727.368 m<sup>2</sup>.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

	<u>T€</u>
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	224,4

Darüber hinaus resultieren Erträge u. a. aus Zuführungen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 450,0.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 10.288,7 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 7.915,8 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.338,9 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen durch Ertragswertberichtigung (T€ 718,0) und durch geplanten Rückbau in den kommenden Jahren.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	T€ 110,2
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	T€ 403,0

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 400,1 Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit T€ 2,9 übrige Forderungsabschreibungen.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€ 662,1) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 6 AHG in Höhe von T€ 1.662,6.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 767,6 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und mit T€ 500 einen gegenüber unserer Tochter der HFR Grundbesitz mbH erklärten Forderungsverzicht.

Der Forderungsverzicht mit Besserungsschein wurde erforderlich, um die drohende Überschuldung der Tochtergesellschaft abzuwenden.

**IV. Sonstige Angaben**

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	<u>T€</u>
aus Miet- und Leasingverpflichtungen (pro Jahr)	43,0
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	1.278,6
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	72,1
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	420,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(370,0)

Folgende Prozesserfüllungsbürgschaften wurden für den Vollzug des Arrestbefehls (i.Z.m. mit den Schadenersatzforderungen bzgl. der Rückzahlung des an die SHG Schweriner Hallengesellschaft mbH gewährten Darlehens) in Höhe der Sicherheitsleistung gewährt:

- Sparkasse Schwerin (Sicherungsleistungen: € 1.723.053,64)  
AZ: 30218/00 Kläger WGS gegen Beklagte Klaus Meetz, Harald Scheffler, Frank Jacobsen
- HSH Nordbank AG (Sicherungsleistungen: € 127.822,97)  
AZ: 30363/00 Kläger WGS gegen Beklagten Klaus Meetz
- HSH Nordbank AG (Sicherungsleistungen: € 255.645,94)  
AZ : 1 U 164/99 Kläger WGS gegen Beklagten Klaus Meetz.

Die WGS mbH hat die folgende Bürgschaft für das verbundene Unternehmen HFR übernommen: Gegenüber der HSH Nordbank AG ohne zeitliche Begrenzung als Selbstschuldner, die in Höhe der gegenwärtigen Restschuld von T€ 3.091,1 valuiert. Sie dient zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der HSH Nordbank AG gegen die HFR aus ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten und Darlehen jeder Art und Wechseln).

Mit Datum vom 21.05.2001 wurde von der Gesellschaft zugunsten der HFR eine harte Patronatserklärung abgegeben.

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 07. Dezember 2000 mit der Commerzbank AG einen Zinsswap mit Verlängerungsrecht in einem Basisvertrag über T€ 2.400 abgeschlossen. Das Zinsswapgeschäft hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2012, mit einer Verlängerungsoption bis zum 30. Juni 2023.

Die Zahlungen der Commerzbank AG an die WGS orientieren sich am 3-Monats-Euribor.

Mit Vertrag vom 12./23./26.01.2006 hat die Gesellschaft einen Swapvertrag „Dualer Nullprämien Cap“ über T€ 35.000 mit der HSH Nordbank abgeschlossen. Das Zinsswapgeschäft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2015. Die Zahlungen der HSH Nordbank an die WGS orientieren sich am 3-Monats-Euribor.

Ein weiteres Swapgeschäft hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 28.09.2007 über T€ 70.000 mit der HSH Nordbank über eine Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Auch hier orientieren sich die Zahlungen der Bank an die WGS am 3-Monats-Euribor.

Die Zahl der Beschäftigten per 31.12.2008 (ohne Geschäftsführer) beläuft sich auf:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Prokuristen	2	0
Angestellte	79	15
Gewerbliche Arbeitnehmer (ruhendes Arbeitsverhältnis)	0 (7)	0 (2)
	88	17
Auszubildende	8	0

Herr Dr. Wolf bezieht von der Gesellschaft keine Bezüge. Daher wird von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung lt. § 286 Abs.4 HGB Gebrauch gemacht.

Geschäftsführung

- Guido Müller, Diplom-Ingenieur
- Dr. Josef Wolf, Volljurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Wolfram Friedersdorff	Dezernent Bauen, Ordnung und Umwelt 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters	Vorsitzender
Rudolf, Gert	Fraktionsvorsitzender der CDU in der Stadtvertretung der LHSN	Stellv. Vorsitzender
Voß, Peter	Altersrentner	Stellv. Vorsitzender
Böttger, Gerd	Fraktionsvorsitzender der Partei „Die Linke“ in der Stadtvertretung der LHSN	Mitglied
Renner, Monika	Lehrerin	Mitglied
Meslien, Daniel	Fraktionsvorsitzender der SPD in der Stadtvertretung der LHSN	Mitglied
Szymik, Jan	Architekt	Mitglied
Pelzer, Karla	Rechtsanwältin	Mitglied bis 28.02.2008
Kersten, Eckhard	Berufener Bürger Bündnis 90/ Die Grünen	Mitglied

Die gezahlten Gesamtbezüge an Aufsichtsräte betragen im Geschäftsjahr 2008 T€ 7,8.

Kredite und Vorschüsse wurden der Geschäftsführung und den Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt; es bestehen auch keine Haftungsverhältnisse zugunsten dieses Personenkreises.

Schwerin, den 31.März 2009

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

  
Guido Müller  
Geschäftsführer

  
Dr. Josef Wolf  
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			
	01.01.2008	Zugänge	Abgänge	31.12.2008	01.01.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres	davon planmäßig	davon außerplanm.	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2008	31.12.2007
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Software und andere Rechte	164.803,64	14.113,40		178.917,04	158.596,64	7.421,40	7.421,40	0,00	0,00	166.018,04	12.899,00	6.207,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	554.162.844,38	5.851.386,63	452.688,26	559.561.542,75	179.792.046,37	9.267.506,57	7.534.456,57	1.733.050,00	232.372,15	188.377.180,79	371.184.361,96	374.370.798,01
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	42.360.344,72	182.414,84	0,00	42.542.759,56	12.901.565,77	987.204,63	381.346,00	605.858,63	0,00	13.888.770,40	28.653.989,16	29.458.778,95
3. Grundstücke ohne Bauten	6.076.711,05	0,00	0,00	6.076.711,05	3.239.274,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.239.274,97	2.837.436,08	2.837.436,08
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	526.326,46	9.281,34	13.438,22	522.169,58	475.483,46	26.547,34	26.547,34	0,00	13.280,22	488.750,58	33.419,00	50.843,00
5. Bauvorbereitungskosten	2.316.407,26	338.846,95	1.944.738,01	710.516,20	1.509.235,69	0,00	0,00	0,00	1.509.235,69	0,00	710.516,20	807.171,57
	605.442.633,87	6.381.929,76	2.410.864,49	609.413.699,14	197.917.606,26	10.281.258,54	7.942.349,91	2.338.908,63	1.754.888,06	205.993.976,74	403.419.722,40	407.525.027,61
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60	0,00	0,00	25.564,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,60	25.564,60
2. Beteiligungen	190.000,00	0,00	60.000,00	130.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00	190.000,00	190.000,00
3. andere Finanzanlagen	846.234,19	203.103,14	94.944,17	954.393,16	0,00	9.405,61	0,00	9.405,61	386,07	9.019,54	945.373,62	846.234,19
	1.061.798,79	203.103,14	154.944,17	1.109.957,76	0,00	9.405,61	0,00	9.405,61	386,07	9.019,54	1.100.938,22	1.061.798,79
	606.669.236,30	6.599.146,30	2.565.808,66	610.702.573,94	198.076.202,90	10.298.085,55	7.949.771,31	2.348.314,24	1.755.274,13	206.169.014,32	404.533.559,62	408.593.033,40

---

**Fristigkeiten der Forderungen**


---

	davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	1.842.390,19	1.842.390,19	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.690.097,25	1.690.097,25	0,00
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	355.269,85	355.269,85	0,00
<i>Vorjahr</i>	518.753,14	518.753,14	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.775.321,66	4.775.321,66	0,00
<i>Vorjahr</i>	4.486.489,21	4.486.489,21	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	987.314,34	499.270,04	488.044,30
<i>Vorjahr</i>	1.743.983,58	1.594.474,65	149.508,93
	<u>7.960.296,04</u>	<u>7.472.251,74</u>	<u>488.044,30</u>
<i>Vorjahr</i>	<u>8.439.323,18</u>	<u>8.289.814,25</u>	<u>149.508,93</u>

## Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2008

	<u>01.01.2008</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2008</u>
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	411.187,00	0,00		8.009,00	419.196,00
<b>Steuerrückstellungen</b>	170.000,00	0,00	0,00	100.000,00	270.000,00
<b>Rückstellung Bauinstandhaltung</b>	2.569.730,38	1.506.752,06	450.000,00	820.000,00	1.432.978,32
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Drohverluste nicht kosten- deckende Vermietung	1.070.582,00	176.190,00	107.615,00	110.205,00	896.982,00
Drohverluste aus Finanzderivat	210.779,24	30.207,02	0,00	0,00	180.572,22
Straßenausbaubeiträge	210.000,00	0,00	0,00	100.000,00	310.000,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.980.198,78	1.948.480,00	0,00	2.280.209,68	2.311.928,46
Unterlassene Instandhaltung	170.000,00	101.014,41	68.985,59	170.000,00	170.000,00
Rückstellung AL-BAN	183.100,00	0,00	0,00	0,00	183.100,00
Prozeßrisiken (RA)	41.468,11	6.100,48	0,00	65.000,00	100.367,63
Strittige Rechnungen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
Externe Prüfungskosten	132.261,30	97.660,46	20.030,22	97.761,30	112.331,92
Urlaub	53.952,61	53.952,61	0,00	23.455,08	23.455,08
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	20.000,00	20.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Altersteilzeit	402.444,53	36.162,78	27.752,86	34.849,83	373.378,72
Jubiläen	19.452,47	19.452,47	0,00	19.408,43	19.408,43
Leistungen für Techniker	3.424,18	3.424,18	0,00	4.492,64	4.492,64
Abfindungen	51.250,00	51.250,00	0,00	55.350,00	55.350,00
	<u>4.554.113,22</u>	<u>2.543.894,41</u>	<u>224.383,67</u>	<u>2.985.731,96</u>	<u>4.771.567,10</u>
	<u>7.705.030,60</u>	<u>4.050.646,47</u>	<u>674.383,67</u>	<u>3.913.740,96</u>	<u>6.893.741,42</u>

## Fristigkeiten von Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit				durch Grundpfandrechte gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	von 2 bis 5 Jahren	über 5 Jahre	
		€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	298.736.149,55 304.719.614,29	10.680.919,36 10.962.284,25	35.614.465,27 35.936.022,04	252.440.764,92 257.821.308,00	216.523.363,72 219.412.343,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	2.080.508,08 2.098.561,36	572,71 18.053,18	0,00 572,81	2.079.935,37 2.079.935,37	2.080.508,08 2.098.561,36
3. Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	17.621.054,70 17.516.740,10	17.621.054,70 17.516.740,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	266.606,34 370.483,76	266.606,34 370.483,76	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	1.380.267,46 1.319.014,88	1.380.267,46 1.319.014,88	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin <i>Vorjahr</i>	731.362,80 572.639,54	731.362,80 572.639,54	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	178.863,66 132.709,37	178.863,66 132.709,37	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
	320.994.812,59	30.859.647,03	35.614.465,27	254.520.700,29	218.603.871,80
<i>Vorjahr</i>	326.729.763,30	30.891.925,08	35.936.594,85	259.901.243,37	221.510.905,34

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

## **Lagebericht 2008**

### **1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Geschäftliche Bedingungen**

Die Geschäftsanteile der WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH mit Sitz in 19053 Schwerin, Geschwister Scholl- Str. 3 – 5 werden zu 100 % von der Landeshauptstadt Schwerin gehalten. Das Stammkapital beträgt € 51.130.000.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Arten von Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art in Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand anbieten.

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung und in diesem Zusammenhang eine im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten treibende Rolle beim Stadtumbau.

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungs- und Gewerbebaumbestand auf dem Territorium der Stadt Schwerin und betreut diesen an 4 Standorten innerhalb des Bestandes. Im Auftrage Dritter werden auch Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes verwaltet.

#### **1.2 Kommunale und regionale Rahmenbedingungen**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Schwerin und in der Region Westmecklenburg geben – trotz positiver Tendenzen - immer noch keine wirksamen Impulse ab, die nachhaltig positiv auf die Wohnungsnachfrage in Schwerin durchschlagen könnten. Die Arbeitslosenquote bewegt sich per 31.12.2008 mit 12,8% in der Region immer noch auf hohem Niveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 7,4%, wenngleich doch unterhalb des Landesdurchschnittes von 13,5%. Es gibt einen positiven Saldo zwischen Gewerbeneuanmeldungen und Gewerbeabmeldungen. Die Zahl der Einpendler nach Schwerin liegt mit 25.509 deutlich über der Zahl der Auspendler mit 9.707.

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin vor dem Problem der Bevölkerungsabwanderung zu Orten mit Arbeitsstellenangeboten. Das beeinträchtigt die Unternehmensentwicklung durch erhöhte Vermietungsaufwendungen, Wohnungsleerstand und steigende Leerstandskosten.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Maßnahmen zur Sicherung der Stabilität der großen Städte und zur Beschränkung der weiteren Zersiedelung des Landes Mecklenburg – Vorpommern sind noch nicht in der Phase, die eine deutliche Besserung erhoffen lassen.

Im Umland der Landeshauptstadt wächst nach wie vor der Wohnungsbestand mit Sogwirkung auf die Wohnbevölkerung Schwerins, während sich in der Stadt die Wohnraumabgänge mit den Zugängen annähernd die Waage halten.

Zum 31.12.2007 gab es in Schwerin 58.553 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.715.586 m<sup>2</sup> Wohnfläche (die Zahlen für 2008 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vor) .

Die Zahl der Fortzüge aus Schwerin ins Umland ist immer noch immens. Erfreulicherweise schwächen aber Wanderungsgewinne aus den umliegenden Landkreisen den Bevölkerungsrückgang deutlich ab. Die Einwohnerzahl nimmt auch aufgrund eines negativen Geburten- und Sterbesaldos kontinuierlich ab. Sie betrug Ende 2008 noch 93.593 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wird laut Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis 2020 auf ca. 90.000 sinken.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Schwerin liegt um ca. 4,9% über dem Durchschnitt in Mecklenburg, beträgt jedoch nur 82,5% des Durchschnitts in Deutschland. Setzt man das Jahr 2005 gleich 100, so entwickelte sich der Verbraucherpreisindex bis Dezember 2008 in Mecklenburg-Vorpommern auf 107,9% (Vorjahr 104,5%) und stieg damit zum Dezember des Vorjahres um 3,4%. Während der Preisindex für Wohnungsnettomieten in M-V im Jahresverlauf um 0,6% stieg, nahm er für die Wohnnebenkosten um 1,7% ab.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach HARTZ IV in der Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich von 3.205 im Jahr 2000 auf 9.626 im Dezember 2007 und zeigt mit 9.070 per 31.12.2008 eine sichtlich abfallende Tendenz. Damit leben 15.589 Personen (Dez. 2007: 17.270 Personen) in der Stadt in Bedarfsgemeinschaften - das sind je 1.000 Einwohner 166 EmpfängerInnen (im Jahr 2007 noch 183) - von HARTZ IV oder Sozialhilfe.

Unter Beachtung dieser Bedingungen ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv zu beurteilen.

Diese Wertung kann durch folgende weitere Fakten gestützt werden:

- Die Marktstellung als bedeutender Vermieter in der Landeshauptstadt Schwerin konnte gehalten werden.
- Der planmäßige Rückbau / Abriss von Wohnungen wurde fortgeführt. Es wurden 2008 150 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut.
- Die durchschnittliche Sollmiete für vermieteten Wohnraum je m<sup>2</sup> entwickelte sich von 4,29 € im Dez. 2007 auf 4,36 € im Dez. 2008.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

- Die Entwicklung der Mietschulden hielt sich durch Schuldenmanagement und Hausinkasso in dem durch den Plan vorgesehenen Rahmen. Die Höhe der Mietschulden liegt damit aber geringfügig über dem Niveau des Vorjahres.
- Der Leerstand an Wohnraum (ohne leer stehende Abrissobjekte) sank unter den oben beschriebenen Standortbedingungen – trotz erhöhter Marketing- und Vermietungsaktivitäten – ab (Ist 11,5%, Vorjahr 12,4%). Unter Einbeziehung der Abrissmaßnahmen konnte der Leerstand von 15,1% zum 31.12.2006 und 14,3% zum Jahresende 2007 auf 13,7% zum 31.12.2008 gesenkt werden.

### **1.3 Unternehmenssicherungskonzept (USK)**

Die WGS mbH hat zur Bewältigung dieser schwierigen Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt das Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2005 bis 2013 erarbeitet und setzt dieses konsequent und erfolgreich mit der strategischen Ausrichtung auf die effektivere Bewirtschaftung der Immobilienbestände und der Optimierung der Finanzierungsstruktur unter Nutzung von jährlich aktualisierten Maßnahmenplänen um, die monatlich abgerechnet werden.

Die gesetzten Zwischenziele konnten gegenwärtig erreicht und zum Teil erheblich übertroffen werden. Das betrifft insbesondere den Liquiditätszuwachs aus Zins- und Tilgungsreduzierungen, aus dem Verkauf unrentabler Bestandsobjekte und der Personalkosteneinsparung. Unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren konnte der geplante Abbau des Liquiditätsdefizites aus dem Status Quo umgesetzt werden.

### **1.4 Personal**

Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen hat sich im Berichtszeitraum per Dezember im Vergleich zum Vorjahr mit 115 Personen (Vorjahr 116), darin 7 ruhende Arbeitsverhältnisse (Vorjahr 7), verringert. Darunter befinden sich 8 Auszubildende. Insgesamt 15 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (im Vorjahr 15).

Für die MitarbeiterInnen gilt eine Tarifvereinbarung, die an den Tarif für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (MTV/VTV) angelehnt ist.

Auf der Grundlage der Betriebsvereinbarung zwischen der WGS mbH, HFR und dem Betriebsrat vom 10.12.2004, verlängert am 23.11.2007, wurden zur Umsetzung einer jährlichen Personalkosteneinsparung von T€ 500,0 mit allen Mitarbeitern die Vereinbarungen zum Gehaltsverzicht umgesetzt (realisierte Einsparung auf Plangrundlage USK T€ 700,4 in 2005, T€ 502,0 in 2006, T€ 555,8 in 2007, T€ 803,7 in 2008, Gesamteinsparung 2005-2008 Mio. € 2,6). Die Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS mbH und HFR ist zeitlich bis Ende 2010 begrenzt. Alle MitarbeiterInnen arbeiten mit jährlichen Zielvereinbarungen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

### 1.5. Der Bestand

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2008 über 370 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (VE/GE) in Schwerin mit

13.792	Wohnungen mit 727.369 m <sup>2</sup> Wohnfläche,
192	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 45.599 m <sup>2</sup> Nutzfläche,
sowie über	
505	Einzelgaragen und Parkhausplätze,
970	PKW-Stellplätze im Freien sowie
262	Garagenpachtflächen (bebaut mit Eigentumsgaragen der Pächter).

Die Bestände wurden im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr vermindert durch

- Verkauf von 118 Wohnungen und
- Abriss bzw. Rückbau von 150 Wohnungen.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet das Unternehmen insgesamt:

550	Wohnungen mit 33.135 m <sup>2</sup> Wohnfläche,
286	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 45.049 m <sup>2</sup> Nutzfläche,
397	Garagen und Stellplätze,
3.318	Pachtflächen für Eigentumsgaragen

### 1.6. Leerstände und Neuvermietung

Die WGS hat eine Senkung der Leerstandsquote bei Wohnungen auf 13,7% gegenüber dem Vorjahr von 14,3% zu verzeichnen.

Dabei ist der Leerstand aufgrund des Erhaltungsaufwandes überproportional in den Gebäuden zu verzeichnen, die vom Gesellschafter eingebracht wurden und die zum Abriss bzw. zum Verkauf vorgesehen sind. Im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen existieren daneben zeitweilig gewollte Leerstände.

Demzufolge ergibt sich eine Leerstandsquote von 11,5%, bereinigt durch die in Sanierung, Abriss und Verkauf stehenden Objekte.

Die Neukundenzahlen haben im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Vorjahr trotz des schwierigen Wohnungsmarktes um ca. 27 % zugenommen. Aufgrund des erhöhten Services im Bereich der Neukundenbetreuung ist es uns gelungen, erstmalig kein weiteres Ansteigen der vermietungsbedingten Leerstände zuzulassen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

### 1.7. Instandhaltung und Modernisierungsinvestition

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 rund 11,5 Mio. € für Erhaltung und Verbesserung ihres Bestandes ausgegeben (Vorjahr 6,2 Mio. €).

Diese Aufwendungen verteilen sich wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€
Bauliche und laufende Instandhaltung	4.309,2	3.730,9
dav. Herrichtung Leer-WE	953,1	801,8
Versicherungsschäden	1.003,1	963,6
Straßenausbaubeiträge	109,6	129,6
Bestandsinvestion	6.056,5	605,0
Einzelinvestition	31,8	768,7
Gesamtaufwendungen	11.510,2	6.197,8

Die Aufwendungen waren ausgerichtet auf die weitere qualitative und quantitative Verbesserung unseres angebotenen Wohnraumes. Die Zielstellung, die Vorgaben der II.BV im Aufwand/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erreichen, wurden mit 79% (Vorjahr 74%) trotz hohen Eigenmittelanteils für die Modernisierungsinvestitionen weiter angepasst.

So hat die Gesellschaft im Rahmen des Programms „Stadtumbau OST“ 3,5 Mio. € in die Straßenzüge der Talliner Straße 8-18 und 9-19 investiert. Nach erfolgten Abriss- und Rückbaumaßnahmen des Vorjahres wurde dieser Standort durch attraktive Wohnungen mit Balkon bereichert, die alle der Vermietung zugeführt werden konnten.

Umfangreiche Bauvorhaben in Höhe von 2,3 Mio. € wurden im Innenstadtbereich Schwerins in der Sandstraße 23-31 und Müllerstraße 29-31 in 2008 begonnen, abgeschlossen und aktiviert. Alle Wohnungen, die mit Balkonen ausgestattet wurden, sind wieder bezugsfertig und vermietet.

Zur weiteren Verbesserung des Wohnungsangebotes wird die in 2008 mit dem Rückbau begonnene Maßnahme in der Kischstraße 5-12 beitragen. Nach Sanierung und Umbau entstehen dort 48 Wohnungen, davon sind 30 Wohnungen altersgerecht und mit Aufzug erreichbar. Die Nachfrage zur Anmietung dieser Wohnungen ist schon heute sehr groß.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

## 2. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 336,2 erwirtschaftet (Vorjahr T€ -998,4) und eine deutliche Übererfüllung des Jahresplanes von T€ 899,8 erreicht.

Positiv wirken:

- das operative Ergebnis mit T€ 151,5 über Plan aufgrund höherer betrieblicher Erträge einerseits (3,75 Mio. € insbesondere durch Inanspruchnahme und Auflösung langfristiger Rückstellungen) als betrieblicher Aufwendungen andererseits (3,6 Mio € insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen und Forderungswertberichtigungen)
- die Überschreitung der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge mit T€ 270,7
- die Unterschreitung der Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 207,1
- das höhere außerordentliche Ergebnis mit einer Übererfüllung von T€ 266,1

Gegenteilig wirken:

- die höheren Ist-Betriebskosten mit T€ 1.036 über den geplanten Betriebskosten aufgrund gestiegener Preise bei Öl, Gas, Fernwärme und Müll,
- höhere sonstige betriebliche Aufwendungen aufgrund von höheren Forderungswertberichtigungen (T€ 1.256,9),
- höhere Abschreibungen aufgrund nicht in der Höhe geplanter außerplanmäßiger Abschreibungen durch Wertberichtigung des Bestandes und Teilabriss.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu Vorjahren wie folgt zusammen:

	2008		2007		2006	
	TE	TE	TE	TE	TE	TE
<b>Hausbewirtschaftung</b>						
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	52.424		52.103		51.740	
übrige Erträge	2.947		2.952		2.437	
Personal- und Sachkosten	5.596		5.365		5.564	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	83		9		37	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	24.683		24.985		23.994	
Abschreibungen	7.916		8.169		8.382	
übrige Aufwendungen	537		1.214		588	
Zinsaufwendungen	<u>14.113</u>	2.443	<u>14.310</u>	1.004	<u>14.019</u>	1.593
neutrale Erträge	2.946		3.838		1.400	
neutraler Aufwand	<u>5.638</u>	-2.692	<u>2.794</u>	1.044	<u>7.005</u>	-5.605
außerordentliches Ergebnis	<u>1.057</u>	<u>1.057</u>	<u>280</u>	<u>280</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
		808		2.328		-4.005
<b>Dienstleistungen</b>						
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	373		395		443	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	77		0		78	
Personal- und Sachkosten	212		285		61	
übrige Aufwendungen	<u>0</u>	84	<u>0</u>	110	<u>40</u>	264
<b>Beteiligungen</b>						
Zinserträge	0		0		87	
Beteiligungserträge	29		21		7	
Zinsaufwendungen	50		50		100	
Verlustübernahme / Forderungsverzicht HFR	500		3.350		1.540	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	9		0		0	
Verschmelzungsergebnis	0		0		0	
übrige Personal- und Sachkosten	<u>27</u>	-557	<u>57</u>	-3.436	<u>193</u>	-1.739
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>336</b>		<b>-998</b>		<b>-5.480</b>

### 3. Finanzlage

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert ausschließlich aus dem Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2008. Die Abnahme der Darlehen wird durch Tilgungen (€ 8,1 Mio.) und Darlehensaufnahmen von € 3,8 Mio. für Investitionen (Sanierungen in der Sandstraße, Müllerstraße und Talliner Straße) hervorgerufen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Der Anteil des langfristig gebunden Vermögens (T€ 404.534) ist durch langfristig verfügbare Mittel (T€ 411.878) zu 101,8% (im Vorjahr 102,3%) finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Überdeckung von T€ 7.344 wie die nachstehende Übersicht zeigt:

	31.12.2008		31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	111.100	25,3	110.764	25,2	111.762	25,4
Pensionsrückstellungen	419	0,1	411	0,1	315	0,1
andere langfristige Rückstellungen	3.073	0,7	4.443	1,0	7.536	1,7
Verbindlichkeiten aus Darlehen	296.236	67,4	302.220	68,8	305.086	69,4
längerfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0	0,0	0	0,0	895	0,2
<b>= langfristig verfügbare Mittel</b>	<b>410.828</b>	<b>93,5</b>	<b>417.838</b>	<b>95,1</b>	<b>425.594</b>	<b>96,8</b>
übrige Rückstellungen	3.402	0,8	2.852	0,6	2.946	0,7
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.581	1,0	4.598	1,0	4.669	1,1
erhaltene Anzahlungen	17.621	4,0	17.517	4,0	16.765	3,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	267	0,1	370	0,1	351	0,1
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.380	0,3	1.319	0,3	2.146	0,5
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	731	0,2	573	0,1	682	0,2
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	634	0,1	521	0,1	533	0,1
<b>= kurzfristig verfügbare Mittel</b>	<b>28.616</b>	<b>6,5</b>	<b>27.750</b>	<b>6,3</b>	<b>28.092</b>	<b>6,4</b>
	<b>439.444</b>	<b>100,0</b>	<b>445.587</b>	<b>101,4</b>	<b>453.686</b>	<b>103,2</b>

Das Finanzmanagement des Unternehmens ist konsequent darauf gerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachkommen zu können. Alle laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden von Jahresbeginn an unter Einhaltung der Zahlungsfristen beglichen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken sich nicht ergeben.

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden dabei mit überschaubaren Risiken in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im geförderten Bereich auf Sätze zwischen 2,05 % und 4,75 % (KFW-Mittel), zwischen 1,00% und 2,65% (LFI-Mittel) sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 3,38% und 6,29%. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,60 % gegenüber 4,40 % im Vorjahr.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 25 und 30 Jahren. Aufgrund der im Zeitverlauf ungleich verteilten Zinsbindungsfristen wird den Zinsänderungsrisiken große Aufmerksamkeit gewidmet. Die Zinsentwicklung steht durch unser Risikomanagement unter ständiger Beobachtung.

Die Beurteilung der Liquidität der WGS mbH Schwerin ermöglicht die aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergebende Übersicht:

	<b>31.12.2008</b>		<b>31.12.2007</b>		<b>31.12.2006</b>	
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
<b>Liquidität 1.Grades</b>						
<u>Flüssige Mittel</u>	<u>2.123</u>		<u>2.782</u>		3.082	
kurzfristiges Fremdkapital	28.616	7,4	27.750	10,0	28.092	11,0
<b>Liquidität 2.Grades</b>						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen</u>	<u>10.841</u>		<u>12.058</u>		8.452	
kurzfristiges Fremdkapital	28.616	37,9	27.750	43,5	28.092	30,1
<b>Liquidität 3.Grades</b>						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen + Vorräte</u>	<u>34.910</u>		<u>36.995</u>		<u>35.884</u>	
kurzfristiges Fremdkapital	28.616	122,0	27.750	133,3	28.092	127,7

Dabei handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Der stetige Aufwärtstrend der finanziellen Lage der Gesellschaft in den letzten Jahren konnte in 2008 nicht ganz beibehalten werden. Der für die Finanzierung der Investitionen höhere notwendige Eigenmittelanteil hat diese Entwicklung entscheidend beeinflusst.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG\*, der für Darlehenstilgungen sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 8.219 betrug, um T€ 501 über dem Cashflow des Vorjahres lag und voll zur Darlehenstilgung zur Verfügung stand.

Der Anstieg resultiert überwiegend aus dem positiven Jahresergebnis.

Ohne den gewährten Forderungsverzicht würde der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit T€ 9.709 ausgewiesen werden.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>+/-</b>
	<b>TE</b>	<b>TE</b>	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	336	-998	1.334
- Außerordentliches Ergebnis	-1.557	-280	-1.277
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.289	8.713	1.576
+ Verlustübernahme / Forderungsverzicht HFR	500	3.350	-2.850
+ Erhöhung der Pensionsrückstellungen	8	96	-88
+ Zunahme anderer Rückstellungen	-819	-3.188	2.369
- Zuschreibungen	-450	-690	240
+/- Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-88	715	-803
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>8.219</b>	<b>7.718</b>	<b>501</b>
-/+ Liquiditätswirksamer außerordentlicher Ertrag/ Aufwand	-105	-467	362
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	333	-3.986	4.319
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	762	-1.114	1.876
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.209</b>	<b>2.151</b>	<b>7.058</b>
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	579	1.859	-1.280
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und das Sachanlagevermögen	-6088	-1.374	-4.714
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	60	122	-62
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-99	-145	46
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.548</b>	<b>462</b>	<b>-6.010</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3810	70.269	-66.459
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8130	-73.182	65.052
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.320</b>	<b>-2.913</b>	<b>-1.407</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-659</b>	<b>-300</b>	<b>-359</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.782	3.082	-300
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.123</b>	<b>2.782</b>	<b>-659</b>

\* DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

#### 4. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2008		31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>						
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten	399.838	91,0	403.830	91,9	412.876	92,7
immaterielle Vermögensgegenstände und übrige Sachanlagen	3.595	0,8	3.701	0,8	3.887	0,9
Finanzanlagen	1.101	0,3	1.062	0,2	1.039	0,2
längerfristige Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>= langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>404.534</b>	<b>92,1</b>	<b>408.593</b>	<b>93,0</b>	<b>417.802</b>	<b>93,8</b>
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	24.069	5,5	24.937	5,7	27.432	6,2
Forderungen aus Vermietung	1.842	0,4	1.690	0,4	1.967	0,4
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	355	0,1	519	0,1	222	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.775	1,1	4.486	1,0	846	0,2
Forderungen gegen Gesellschafterin	0	0,0	0	0,0	1	0,0
übrige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	1.746	0,4	2.581	0,6	2.334	0,5
flüssige Mittel	2.123	0,5	2.782	0,6	3.082	0,7
<b>= kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>34.910</b>	<b>7,9</b>	<b>36.995</b>	<b>8,4</b>	<b>35.884</b>	<b>8,1</b>
	<b>439.444</b>	<b>100,0</b>	<b>445.588</b>	<b>101,4</b>	<b>453.686</b>	<b>101,8</b>

Die Verminderung der langfristigen Aktiva resultiert insbesondere aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 10.288,7 und Aktivierungen in Höhe von T€ 6.088. Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen wird hervorgerufen durch Abgang aufgrund von Verkauf und durch die Erhöhung der unfertigen Leistungen für die Betriebskostenabrechnung 2008. Infolge der Übernahme des gesamten Cashmanagements der HFR Grundbesitz GmbH erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen auch unter Berücksichtigung des gegenüber der HFR erklärten Forderungsverzichtes in Höhe von T€ 500.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

## **5. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## **6. Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem unseres Unternehmens basiert vorrangig auf dem Controlling, den unterjährigen internen Prüfungen und dem nachvollziehbaren System von strukturierten Geschäftsanweisungen und Berichterstattungen. Das laufend aktualisierte Risikohandbuch des Unternehmens, das - wie auch alle Geschäftsanweisungen und Betriebsvereinbarungen - über einen öffentlichen Ordner in „Outlook“ allen MitarbeiterInnen zugänglich ist, erfährt mit dem Risiko-Chancen-Management softwaregestützt strukturierte Unterstützung. Darin sind neben den internen auch die externen Beobachtungsbereiche, Verantwortlichkeiten und Informationsabläufe festgehalten. Insbesondere sind solche externen Beobachtungsbereiche hervorgehoben, die die vitalen Interessen der Wohnungswirtschaft und den Kapitalmarkt betreffen.

Dabei steht das tätige Bestreben im Vordergrund, wesentliche und die Gesellschaft betreffende Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass geeignete Maßnahmen unverzüglich eingeleitet werden können, um negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Per 30.06.2008 und per 31.12.2008 wurden Risikoinventuren durchgeführt und dokumentiert und ihr Ergebnis in Aufsichtsratssitzungen diesem zur Kenntnis gebracht.

Die wesentlichen Risiken sind danach:

### **Zinsentwicklung**

In den letzten 3 Geschäftsjahren wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken (Größenordnung 70,0 und 35,0 Mio. €) weiter begrenzt. Es wurden Maßnahmen eingeleitet (Zinssatz-Swap-Vertrag – T€ 70,0), die die Risiken, die durch Zinsprolongationen entstehen können, eingrenzen. Für Kapitalmarktdarlehen mit einem Restschuldvolumen von 35,7 Mio. € werden langfristige Zinsbindungsfristen vereinbart, die über einen Dualen-Nullprämien-Cap gesichert sind.

Die Zinsbindungsfristen wurden gesplittet, damit keine Prolongationsspitzen aufgebaut werden. Gegenwärtig werden in unserem Unternehmen keine Probleme bei anstehenden Prolongationen für 2009 gesehen.

Alle Darlehen sind ausreichend grundbuchlich gesichert. Schwierigkeiten kann es bei Umschuldungen geben, da die meisten Banken im Besitz von weiten Sicherungszweckerklärungen sind.

Die Neuaufnahme von Krediten für geplante Investitionsmaßnahmen gestaltet sich im Zuge der Finanzkrise schwierig. Auch unter Nutzung der Möglichkeiten der zinsgünstigen Kredite für die Sanierung und Modernisierung von Wohnhäusern der Kreditanstalt für Wiederaufbau verlaufen die Vertragsverhandlungen mit den Banken sehr zurückhaltend.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

### **Leerstandsentwicklung**

Besondere Risiken für die Wohnungswirtschaft könnten in den nächsten Jahren aus der weiterhin nicht endenden Abwanderung der Einwohner aus Schwerin ins Umland oder zu Orten mit Arbeitsplatzangeboten und dem negativen Geburten-/Todesfallsaldo erwachsen.

Die Leerstandsentwicklung in der Stadt, so zeigt der Trend, wird sich negativ fortsetzen, wenn die statistischen Prognosen der Landeshauptstadt bis 2020 zutreffen und die vorausgesagten Entwicklungstrends eintreten.

Diese offiziellen Untersuchungen gehen von einem anhaltenden Abwanderungstrend aus Schwerin aus und prognostizieren gemeinsam mit der allgemeinen demografischen Entwicklung nochmals ca. 10 % Einwohnerschwund für diesen Zeitraum.

Das Drängen potenter Mieter zum Wohnen im Eigenheim ist unverändert vorhanden. Das Unternehmen hat gemeinsam mit der LHSN ein Projekt entwickelt, um von diesem Trend zu profitieren durch Verwertung eigener Flächen für den Eigenheimbau. Dabei stehen Verkaufserlöse weniger im Vordergrund als eine verbesserte soziale Durchmischung des Stadtteils Mueßer Holz und auch die Imageaufwertung dieses Stadtteils, in dem das Unternehmen 16 % seines Bestandes hält.

Dieses alles könnte ebenfalls Auswirkungen auf den Vermietungsgrad in unserem Unternehmen haben.

### **Prozessrisiken**

Zwei Prozesse beschäftigen das Unternehmen seit längerem und bergen finanzielle Risiken. Im Schwebenden Verfahren beim Bundesgerichtshof zwischen der Landeshauptstadt Schwerin (LHSN) und der Schweriner Hallengesellschaft (SHG) besteht das Risiko, dass im Falle einer Entscheidung gegen die LHSN ein Betrag i.H. von ca. T€ 876, der der WGS mbH aus einem vorangegangenen Verfahren zugesprochen wurde, zurück zu zahlen ist.

Aus dem Verfahren der Fondsgesellschaft AL-BAN gegen die WGS mbH, in dem AL-BAN Ansprüche aus dem Vorwurf geltend machen will, dass die WGS im Rahmen des gemeinsamen Vertrages Sanierungs- und Instandsetzungsaufwendungen nicht sach- und qualitätsgerecht eingesetzt haben soll, könnte bei ungünstigem Ausgang ein Betrag i.H. von T€ 590 (Hinterlegungsbetrag auf Notar-anderkonto) der Klägerin zufallen und damit ein Liquiditätsverlust für die WGS mbH eintreten.

### **Schließung der HFR Grundbesitz GmbH**

Im Falle der Schließung der Gesellschaft HFR Grundbesitz GmbH würden alle Verbindlichkeiten durch die Muttergesellschaft WGS mbH übernommen werden müssen. Die Vermarktungsrisiken der noch nicht verkauften Flächen des Entwicklungsgebietes „Neue Gartenstadt“ gingen voll auf die WGS über.

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

## 7. Prognosebericht

Den vorgenannten Risiken werden wir mit den Maßnahmen des Unternehmenssicherungskonzeptes (USK) 2005 - 2013 entgegensteuern. Um dem deutlichen Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, wird die WGS mbH auch weiterführend im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) den vorgesehenen Beitrag durch Abriss von Wohngebäuden und Teilrückbau leisten. Investitionen werden nur in dem Umfang erfolgen, wie sich wirtschaftliche Effekte darstellen lassen, die Portfolioentwicklung es erfordert und der Finanzierungsrahmen sich aus der Umsetzung der USK- Maßnahmen gestalten lässt.

Das Stadtumbauvorhaben Tallinner Straße sowie die Sanierung des Wohnungsbestandes im Altstadtbereich in der Müllerstraße und der Sandstraße sind abgeschlossen. Für die Sanierung und den Umbau der Egon-Erwin-Kisch-Straße 5 - 12 sollen ca. € 2,5 Mio., für die Sanierung der Semmelweisstraße ca. € 0,4 Mio. und für die Sanierung der Hochhäuser Berliner Platz/Rostocker Straße/Werner-Seelenbinder-Straße ca. € 1,1 Mio. investiert werden. Um im Altstadtbereich das Bestandsportfolio zu stärken, ist ein Ankauf von 88 WE von der Landeshauptstadt Schwerin für ca. € 3,7 Mio. geplant.

Die bisherigen Erfolge und Effekte aus der Realisierung des USK, das von allen Beschäftigten mitgetragen wird, lassen den begründeten Schluss zu, die Unternehmensstabilisierung weiterhin erfolgreich und nachhaltig fortsetzen zu können.

Die Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform werden sich nach heutigem Erkenntnisstand nicht so negativ wie geplant im Unternehmensergebnis niederschlagen, da voraussichtlich die Zins-schranke für unser Unternehmen nicht angewandt werden muss.

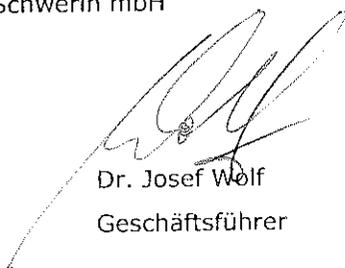
Das Geschäftsjahr 2008 werden wir deshalb auch unter Einbeziehung des Ergebnisses unserer Tochter, der HFR Grundbesitz GmbH, mit einem positiven Ergebnis nach Steuern abschließen können.

Schwerin, 31.03.2009

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH



Guido Müller  
Geschäftsführer



Dr. Josef Wolf  
Geschäftsführer

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung - und den Lagebericht der WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 1. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Schwerin, den 29. Mai 2009



MDS MÖHRLE GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Voigé)

Wirtschaftsprüfer

  
(Seifert)

Wirtschaftsprüfer

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 und des Lageberichtes der WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.