

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2004

	Aktive Seite		Passive Seite	
	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR	31.12.2004 EUR	31.12.2003 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	1.678,00	948,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	408.101.301,81	415.962.185,94		
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	34.338.414,86	31.193.283,15		
3. Grundstücke ohne Bauten	3.263.414,78	3.629.300,94		
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	561.088,64	561.088,64		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.810,00	103.041,20		
6. Bauvorbereitungskosten	565.347,82	1.636.852,12		
7. geleistete Anzahlungen	0,00	2.552,22		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.584,60	0,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	365.573,70	365.573,70		
3. Beteiligungen	774.550,74	774.550,74		
4. andere Finanzanlagen	150.705,32	65.024,03		
	1.316.394,36	1.205.148,47		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	4.097.999,58	4.479.822,19		
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	7.374.635,22	1.852.877,00		
3. unterfertige Leistungen	16.707.621,54	16.796.266,03		
	28.180.256,34	23.128.965,22		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	2.687.085,57	3.000.584,74		
- zum Verkauf von mehr als einem Jahr EUR 32.724,18				
- im Vorjahr EUR 22.055,60				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.438.289,82	2.735.049,23		
- von mehr als einem Jahr EUR 968.631,46				
- im Vorjahr EUR 2.362.304,40				
3. Forderungen aus Betreuungsstätigkeit	3.942,49	10.491,25		
- von mehr als einem Jahr EUR 0,00				
- im Vorjahr EUR 0,00				
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.013.332,26	3.170.456,62		
- von mehr als einem Jahr EUR 0,00				
- im Vorjahr EUR 0,00				
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.187,78	22.286,62		
- von mehr als einem Jahr EUR 0,00				
- im Vorjahr EUR 0,00				
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	1.277.034,04	1.042.570,36		
- von mehr als einem Jahr EUR 0,00				
- im Vorjahr EUR 0,00				
7. sonstige Vermögensgegenstände	2.303.973,95	1.999.825,50		
- von mehr als einem Jahr EUR 262.804,85				
- im Vorjahr EUR 154.883,00				
	12.730.845,91	11.979.224,32		
III. Flüssige Mittel und Bauspar Guthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.602.893,75	1.235.858,57		
2. Bausparguthaben	505.286,57	181.926,64		
	1.908.180,32	1.417.785,21		
	889.293,16	616.837,50		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	491.621.026,00	491.437.212,93		
Treuhandguthaben	3.551.778,28	3.186.061,04		
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	51.130.000,00	51.129.188,12		
II. Kapitalrücklage	36.644.005,47	23.551.391,66		
III. Gewinnrücklagen				
- Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	44.010.542,21	55.261.014,61		
IV. Bilanzverlust	-9.576.967,50	-11.250.472,40		
	122.207.580,18	118.691.121,99		
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	256.233,00	230.874,00		
2. Steuerrückstellungen	0,00	74.111,47		
3. sonstige Rückstellungen	11.351.452,51	12.695.600,27		
	11.607.685,51	12.990.585,74		
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.136.330,70	332.769.866,45		
- davon bis zu einem Jahr EUR 30.552.158,09				
- (im Vorjahr EUR 32.567.086,49)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.327.251,24	2.405.994,76		
- davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 247.315,87				
- (im Vorjahr EUR 326.059,39)				
- davon bis zu einem Jahr EUR 79.316,32				
3. erhaltene Anzahlungen	18.830.528,71	18.282.315,64		
- davon bis zu einem Jahr EUR 18.830.528,71				
- (im Vorjahr EUR 18.262.315,64)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	392.367,28	438.606,25		
- davon bis zu einem Jahr EUR 382.367,28				
- (im Vorjahr EUR 438.608,25)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.766.261,50	2.562.572,94		
- davon bis zu einem Jahr EUR 2.766.261,50				
- (im Vorjahr EUR 2.270.909,65)				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	4.345.466,14	0,00		
- davon bis zu einem Jahr EUR 4.345.466,14				
- (im Vorjahr EUR 0,00)				
7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	3.923.425,03	2.283.289,26		
- davon bis zu einem Jahr EUR 1.914.792,76				
- (im Vorjahr EUR 2.607.053,00)				
8. sonstige Verbindlichkeiten	726.599,30	430.856,82		
- davon aus Steuern EUR 383.147,70				
- (im Vorjahr EUR 16.693,75)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 121.752,40				
- (im Vorjahr EUR 121.717,62)				
- davon bis zu einem Jahr EUR 726.599,30				
- (im Vorjahr EUR 430.856,82)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	357.530,41	602.279,08		
	357.448.229,90	359.153.226,12		
	491.621.026,00	491.437.212,93		

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

	2004		2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.924.057,64		55.464.830,14	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.537.082,40		140.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	372.125,97		332.793,71	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>214.423,64</u>		<u>89.610,89</u>	
		55.047.689,65		56.027.234,74
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.045.886,05		1.321.396,36
3. andere aktivierte Eigenleistungen		43.110,00		30.709,00
4. sonstige betriebliche Erträge		11.419.519,53		4.014.720,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.663.740,67		25.210.239,34	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.480.797,84		13.255,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>67.830,64</u>		<u>71.201,08</u>	
		31.212.369,15		25.294.695,42
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.363.710,49		4.045.240,28	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 25.359,00 Vorjahr EUR 25.393,00)	927.831,62		881.779,36	
		<u>5.291.542,11</u>		<u>4.927.019,64</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 11.283.853,62; Vorjahr EUR 6.446.418,19)		20.222.564,26		15.250.830,83
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.493.092,01		5.803.566,15
9. Erträge aus Beteiligungen		18.091,31		50.000,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 131.618,01; Vorjahr EUR 172.467,39)		566.417,24		555.039,80
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		2,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.345.466,14		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr EUR 0,00)		<u>16.611.968,04</u>		<u>17.780.840,45</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-10.036.287,93		-9.700.647,27
15. außerordentliche Erträge		3.161.814,16		221.140,00
16. außerordentliche Aufwendungen		<u>1.572.045,81</u>		<u>491.691,31</u>
17. außerordentliches Ergebnis		1.589.768,35		-270.551,31
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.199,82		0,00
19. sonstige Steuern		<u>-1.128.248,10</u>		<u>-1.279.273,82</u>
20. Jahresfehlbetrag		9.576.967,50		11.250.472,40
21. Verlustvortrag		0,00		5.288.469,69
22. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		0,00		5.288.469,69
23. Bilanzverlust		<u>9.576.967,50</u>		<u>11.250.472,40</u>

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2004

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten 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 Eigentumsumschreibung im Grundbuch steht noch für ein Grundstück aus.

Mit Einbringungs- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 21.04.2004, Urkundenrolle Nr. 483 des Jahres 2004 N, wurden wirtschaftlich rückwirkend zum 01.01.2004 durch die Landeshauptstadt Schwerin weitere 116 Grundstücke in das Gesellschaftsvermögen der WGS eingebracht. Die Eigentumsumschreibung für diese Grundstücke steht noch aus.

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 die Anschaffungskosten für EDV-Programme (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 ursprünglichen Restnutzungsdauer (RND) des 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 ist.

Bezugnehmend auf den Standard IDW RS WFA 1 und der Prüfungs-Info des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen Nr. 1/2001 hat die Geschäftsführung am Abschlussstichtag 2004 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 aufgrund der Unternehmensplanung für eine dauerhafte Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden 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 Abschreibungen berücksichtigt. Weitere Abschreibungen wurden aufgrund von Abriss- und Rückbaumaßnahmen und 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.

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 Gutachten, Konzeptions- und Planungsleistungen. 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. Soweit die Maßnahmen nicht fortgeführt wurden, wurden die Herstellungskosten außerplanmäßig abgeschrieben.

Geleistete Anzahlungen sind im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken bilanziert.

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 außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betrifft ein an die HFR gewährtes Darlehen.

Die Darlehensforderung ist mit dem nominellen Restbetrag nach dem zum 31.12.2000 von der WGS erklärten Forderungsverzicht mit Besserungsschein 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. 6 Grundstücke waren auf den Marktwert abzuschreiben.

Der Zugang resultiert aus der Einbringung von Grundstücken durch die Gesellschafterin, die zum Verkauf bestimmt sind. Die Buchwerte wurden mit den aktuellen Verkehrswerten in Anlehnung am Verkehrswertgutachten unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse bewertet.

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 2004 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2004 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2003 – 31.12.2003) 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 aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg.

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene satzungsmäßige Kapital entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Betrag. Es wurde zum Zwecke der Anpassung an den Euro und Glättung durch Erhöhung des Nennbetrages der vorhandenen Stammeinlagen von € 51.129.188,12 um € 811,88 auf € 51.130.000,00 erhöht.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage erfolgte als Barmittelzuführung von T€ 2.280,0 der Gesellschafterin und als Einbringung von Grundstücken im Wert von T€ 10.813,4 .

Nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2003 und der Ergebnisverwendung vom 12. Juli 2004 wurde der Gewinnrücklage ein Betrag von € 11.250.472,40 zum Ausgleich des Bilanzverlustes 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 im Jahre 2000 vor dem Hintergrund des allgemeinen Vermietungsüberangebotes angepasste Bauinstandsetzungsrückstellung wurde im Berichtsjahr entsprechend den angefallenen Aufwendungen verbraucht. Im Berichtsjahr wurde das Instandhaltungsniveau wie im Vorjahr auf deutlich zurückgeführter Stufe gehalten, wobei eine Wiederaufstockung des Instandhaltungsvolumens vorgesehen ist. In Höhe der Differenz zwischen dem als zwingend notwendig erbrachten Maßnahmenvolumen zur Erhaltung des Mietniveaus nach der Wohn- und Nutzfläche und den im Berichtsjahr tatsächlich aufgewendeten Beträgen wurde aufgrund dessen 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 auf der Seite 12 dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und Geschäftsbauten werden zum Bilanzstichtag Grundstücke und Gebäude mit insgesamt 15.016 Wohnungen und 206 Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

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

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter betreffen zwei Grundstücke in Lankow und ein Grundstück in der Weststadt. Die Erbbaurechte wurden zu Gunsten der Volkssolidarität, Kreisverband Mecklenburg-Mitte e.V. für ein Teilgrundstück zuzüglich des darauf stehenden Gebäudes sowie an zwei Erbbauberechtigte für das jeweilige Grundstück eingeräumt.

Finanzanlagen

Folgende Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden zum 31.12.2004 ausgewiesen:

HFR Grundbesitz-GmbH, Schwerin

Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurde die Schweriner Grund GmbH auf die WGS mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2004 verschmolzen. Die WGS ist seitdem Alleingesellschafterin der HFR. Der vorliegende Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2004 in bislang untesertierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 65.035,48 ein Jahresergebnis von € 0,00 aus.

Zum Bilanzstichtag bestehen Ausleihungen an die Gesellschaft in Höhe von T€ 365,6. Dieser Wertansatz ergibt sich aufgrund des Forderungsverzichtes der WGS im Jahre 2000 in Höhe des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages von T€ 657,0.

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 2003 wurden im Geschäftsjahr 2004 je € 18.091,31 an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 1.734.636,16 einen Bilanzgewinn von € 22.280,64 ausgewiesen.

Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Die Gesellschaft ist mit 10 % (€ 5.112,92) an der Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbH, Schwerin, beteiligt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 327.343,00 einen Jahresüberschuss von € 2.410,00 ausgewiesen.

Nordeuropäische Akademie für Kunst und Architektur gGmbH (NAKA), Schwerin

Die Gesellschaft ist mit 9,8 % (€ 2.500,00) an der NAKA beteiligt. Die Gesellschaft hat ihren Geschäftsbetrieb zum 01.01.2002 aufgenommen. Im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2004 wird ein Jahresfehlbetrag von € 17.147,70 und ein bilanzielles Eigenkapital von € 21.585,06 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€ 11.472,6. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus dem Zugang durch Einbringung der Gesellschafterin in Höhe von T€ 7.409,3 und dem Abgang durch Verkauf von Einbringungsobjekten in Höhe von T€ 1.635,3.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004 in Höhe von insgesamt T€ 16.707,6 eingestellt. Sie werden 2005 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 16.314,1 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind aus der Übersicht auf Seite 13 ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Forderungen aus Vermietung (T€ 2.687,1) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 3.872,6 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 2.438,3. 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 teilweise wertberichtigt wurden.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin beinhalten Forderungen gemäß Abtretungsvereinbarung vom 29. März 2001 (T€ 875,5), Zinsen (T€ 169,6) und sonstigen Lieferungen und Leistungen (T€ 231,9).

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 2.304,0) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 344,8 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€ 517,8 und Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 83,8 und Forderungen gegen die AL-BAN aus Überzahlungen und Instandhaltungszuschüssen in Höhe von T€ 467,7. Die im Jahre 1998 erfolgte Darlehensgewährung an die Schweriner Hallengesellschaft mbH in Höhe von 2,6 Mio € zzgl. Zinsen wird wertberichtigt unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der werthaltige Anteil des Herrn Meetz beträgt dabei T€ 465,9.

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 5,8), Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 1.597,1) und ein Bausparguthaben (T€ 305,3) zum Nominalwert ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 588,3) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg bis zum Jahr 2025.

Die Zahlung erfolgt durch Verrechnung mit der vollständigen Rückführung des gewährten Darlehens (Vereinbarung vom 11.12.2002).

Eigenkapital

Die Veränderungen beim bilanziellen Eigenkapital ergeben sich aus der Glättung des gezeichneten Kapitals in Höhe von € 811,88, aus dem Zugang bei der Kapitalrücklage von T€ 13.092,6 abzüglich des erwirtschafteten Jahresfehlbetrages von T€ 9.577. Die Gesellschafterin hat auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertreter vom 23.06.2003 Barmittel aus Verkaufserlösen in Höhe von T€ 2.280,0 als Kapitalzuführung bereitgestellt und lt. Einbringungsvertrag vom 21.04.2004 Grundstücke im Wert von T€ 10.813,4 eingelegt. Im Berichtsjahr wurde der Sonderrücklage nach § 27 DMBilG zum Ausgleich des Verlustvortrages ein Betrag von T€ 11.250,5 entnommen.

Rückstellungen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel auf Seite 14 dargestellt.

Rückstellungen für Pensionen

Der Bewertung der Rückstellung lag ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der geänderten biometrischen Berechnungstafeln 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 zwei Anwartschaften. Sie erhöhte sich in 2004 um insgesamt T€ 25,4. Der Erhöhungsbeitrag aus der Neubildung ist in voller Höhe erfasst. Er berücksichtigt die geänderte Sterbetafel aus dem Jahr 1998.

Sonstige Rückstellungen

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr T€ 750,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmenumfangs. Zum Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 3.023,5 eingestellt worden.

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 Geschäftsjahr auch unter dem Gesichtspunkt der Instandhaltungsstrategie neu gerechnet und im Ergebnis neben einer Auflösung (T€ 2.172,6) eine Aufstockung um T€ 909,4 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2004 insgesamt T€ 1.389,9 in Anspruch genommen. Der Zugang der Rückstellung aus der Verschmelzung mit der Schweriner Grund GmbH Vermietungsverluste des BIK betreffend, wurde nach Verbrauch und Auflösung neu bewertet und der Drohverlustrückstellung zugeführt. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich insgesamt zum Bilanzstichtag somit auf T€ 5.839,0.

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 gebildet worden.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitsspiegel auf Seite 15 ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 324.136,3) und anderen Kreditgebern (T€ 2.327,3) sind durch Grundschulden mit T€ 197.660,9 sowie Bürgschaften mit T€ 116.037,3 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 16.314,1 Betriebskostenvorauszahlungen und mit T€ 1.388,4 Vorauszahlungen für Instandhaltungsaufwendungen AL-BAN und sonstige Anzahlungen von T€ 1.128,1.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 392,4) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 1.060,0), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 1.358,1) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 348,2).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus der Verlustübernahme in Höhe des Jahresfehlbetrages der HFR Grundbesitz-GmbH zum 31.12.2004.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Landeshauptstadt Schwerin) ergeben sich aus den gestundeten Bürgschaftsgebühren für 2001, 2002, 2003 sowie für 2004 in Höhe von insgesamt T€ 2.045, Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 613,6, Verbindlichkeiten aus der Einbringung (T€ 1.087,4) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 177,4.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Sozialabgaben (T€ 121,8), aus Steuern (T€ 383,1) und übrige Verbindlichkeiten (T€ 221,7) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 357,5), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und VerlustrechnungUmsatzerlöse

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2004 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 55.047,7 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 52.924,1. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 1.537,1, aus der Betreuungstätigkeit T€ 372,1 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 214,4 Erlöst werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2004 auf 795.678 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

	<u>T€</u>
Erträge aus Versicherungserstattungen	650,8
Erträge aus der Zuschreibung lt. § 280 HGB	5.458,4
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	2.938,6

Darüber hinaus resultieren Erträge u. a. aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Drohverluste aus nicht kostendeckender Vermietung (T€ 1.389,9).

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 20.222,6 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 8.938,7 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 11.283,9 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen von zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücken (T€ 1.595,9), Wertberichtigungen aufgrund von Abriss- und Rückbaumaßnahmen (T€ 4.907,7) und Wertberichtigungen aufgrund der Ertragswertberichtigung (T€ 4.780,3).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	<u>T€</u>
Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	909,4
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	1.080,8

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 991,5 Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit T€ 89,3 übrige Forderungsabschreibungen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Vorbehaltlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat wird der Jahresfehlbetrag der HFR in Höhe von T€ 4.345 von der WGS übernommen.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€ 1.207,7) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 4 AHG in Höhe von T€ 1.948,6 sowie dem Verschmelzungsgewinn WGS und SGG in Höhe von T€ 5,5.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 1.469,7 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und dem Verschmelzungsverlust WGS und Wohnpartner in Höhe von T€ 102,4.

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)	249,2
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	1.764,2
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	78,7
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	247,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(164,0)

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 bis zum Betrag von T€ 15.333 einschließlich Nebenleistungen, wie insbesondere Zinsen und Kosten. Sie dient der 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 WGS hat sich im Übertragungs- und Abtretungsvertrag vom 22.10.1996 über den Erwerb von 98 % der Geschäftsanteile an der Schweriner Grund verpflichtet, die Liquidität dieser Gesellschaft sicherzustellen. Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurde die Schweriner Grund rückwirkend zum 01.01.2004 auf die WGS verschmolzen und das Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung auf die WGS übertragen.

Die WGS hat mit Datum vom 31.12.2002 eine harte Patronatserklärung zugunsten der WohnPartner abgegeben und sich verpflichtet, die Liquidität dieser Gesellschaft sicherzustellen. Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurde die WohnPartner rückwirkend zum 01.01.2004 auf die WGS verschmolzen und das Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung auf die WGS übertragen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2004 durchschnittlich Beschäftigten betrug (ohne Geschäftsführer):

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Prokuristen	3	0
Angestellte	80	20
gewerbliche Arbeitnehmer (ruhende Arbeitsverhältnisse)	0 (2)	0 (1)
Auszubildende	85 9	21 0

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 2004 T€ 180,2.

Von dem Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB, keine Angaben nach § 285 Nr. 9b HGB zu machen, wird Gebrauch gemacht.

Geschäftsführung

- Günter Lemke, Vermessungsingenieur (bis 30.11.2004)
- Guido Müller, Diplom-Ingenieur
- Dr. Josef Wolf, Volljurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

Claussen, Norbert	Oberbürgermeister LHSN	Vorsitzender bis 09.08.2004
Voß, Peter	Angestellter Landtag M-V	Stellv. Vorsitzender
Rudolf, Gert	Unternehmensberater, Versicherungsmakler	Stellv. Vorsitzender
Scharf, Gunter	Architekt für Stadtplanung	Mitglied bis 09.08.2004
Schmülling, Wolfgang	Dezernent Finanzen LHSN	Mitglied bis 09.08.2004
		Vorsitzender ab 09.08.2004
Dr. Haferbeck, Edmund	Fraktions-GF Stadtvertretung	Mitglied
Schult, Peter	Rentner	Mitglied bis 09.08.2004
Wilke, Wolfgang	selbständiger Gastronom	Mitglied bis 09.08.2004
Babinsky, Wilfried	Diplom-Informatiker	Mitglied bis 09.08.2004
Böttger, Gerd	Stadtvertreter	Mitglied
Schüller, Horst	Rentner	Mitglied bis 09.08.2004
Dr. Haack, Thomas	Rechtsanwalt	Mitglied bis 09.08.2004
Renner, Monika	Lehrerin	Mitglied ab 09.08.2004
Meslin, Daniel	Angestellter Krankenkasse	Mitglied ab 09.08.2004
Szymik, Jan	Architekt	Mitglied ab 09.08.2004
Horn, Silvio	Diplomverwaltungsjurist Innenministerium M-V	Mitglied ab 09.08.2004
		Mitglied bis 24.09.2004
Pelzer, Carla	Rechtsanwältin	Mitglied ab 24.09.2004

Die gezahlten Gesamtbezüge an Aufsichtsräte betragen im Geschäftsjahr 2004 T€ 10,8.

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

Schwerin, den 13. Mai 2005

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller

Dr. Josef Wolf

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte						
	01.01.2004	Zugänge	Abgänge	31.12.2004	01.01.2004	Abschreibungen des Geschäftsjahres	davon planmäßig	davon außerplanm.	davon Verschmelzung	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2004	31.12.2003	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Software und andere Rechte	286.321,72	3.386,04	0,00	289.707,76	285.373,72	2.656,04	1.509,40	0,00	1.146,64	0,00	0,00	288.029,76	1.678,00	948,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	554.604.758,58	5.854.397,36	250.936,04	560.208.219,90	138.642.572,64	18.154.497,34	8.344.993,72	9.809.503,62	0,00	4.434,58	4.685.717,31	152.106.918,09	408.101.301,81	415.962.185,94
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	41.647.277,33	14.699.268,60	913.874,39	55.432.671,54	10.453.994,18	11.412.916,46	549.143,50	0,00	10.863.772,96	0,00	772.653,96	21.094.256,68	34.338.414,86	31.193.283,15
3. Grundstücke ohne Bauten	6.687.878,05	34.407,32	0,00	6.722.285,37	3.058.577,11	400.293,48	0,00	400.293,48	0,00	0,00	0,00	3.458.870,59	3.263.414,78	3.629.300,94
4. Grundstücke mit Erbbauerechten Dritter	561.088,64	0,00	0,00	561.088,64	490.824,14	43.640,42	43.064,02	0,00	0,00	0,00	0,00	472.981,80	561.088,64	501.088,64
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	593.865,34	7.389,22	62.462,76	538.791,80	490.824,14	43.640,42	43.064,02	0,00	576,40	61.482,76	0,00	472.981,80	65.810,00	103.041,20
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	3.316.886,37	0,00	1.242.302,86	2.074.583,51	1.680.034,25	1.071.504,30	0,00	1.071.504,30	0,00	1.242.302,86	0,00	1.509.235,69	563.347,83	563.347,83
8. Geleistete Anzahlungen	2.552,22	0,00	2.552,22	0,00	0,00	2.552,22	0,00	2.552,22	0,00	2.552,22	0,00	0,00	0,00	2.552,22
	607.14.306,53	20.598.462,50	2.472.120,27	635.637.640,76	154.336.093,22	31.085.404,22	8.937.201,24	11.283.853,62	10.864.340,36	1.310.772,42	5.458.371,27	178.642.262,85	446.894.377,01	453.088.304,21
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.578,92	25.564,60	31.578,92	25.564,60	31.578,92	0,00	0,00	0,00	0,00	31.578,92	0,00	0,00	25.564,60	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	365.573,70	0,00	0,00	365.573,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365.573,70	365.573,70
3. Beteiligungen	774.550,74	0,00	0,00	774.550,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	774.550,74	774.550,74
4. andere Finanzanlagen	65.024,03	85.681,29	0,00	150.705,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.705,32	65.024,03
	1.236.727,39	111.245,89	31.578,92	1.316.394,36	31.578,92	0,00	0,00	0,00	0,00	31.578,92	0,00	0,00	1.316.394,36	1.205.148,47
	608.937.355,64	20.710.094,43	2.503.707,19	627.143.742,88	154.642.954,96	31.088.060,26	8.938.710,64	11.283.853,62	10.865.496,00	1.342.351,34	5.458.371,27	178.930.292,61	448.213.450,27	454.294.400,68

Fristigkeiten der Forderungen

	davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	2.687.085,57 <u>3.000.564,74</u>	2.654.361,39 <u>2.978.509,14</u>	32.724,18 <u>22.055,60</u>
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken <i>Vorjahr</i>	2.438.289,82 <u>2.733.049,23</u>	1.468.658,36 <u>370.744,83</u>	969.631,46 <u>2.362.304,40</u>
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	3.942,49 <u>10.491,25</u>	3.942,49 <u>10.491,25</u>	0,00 <u>0,00</u>
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen <i>Vorjahr</i>	4.013.332,26 <u>3.170.456,62</u>	4.013.332,26 <u>3.170.456,62</u>	0,00 <u>0,00</u>
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>Vorjahr</i>	7.187,78 <u>22.266,62</u>	7.187,78 <u>22.266,62</u>	0,00 <u>0,00</u>
6. Forderungen gegen Gesellschafterin <i>Vorjahr</i>	1.277.034,04 <u>1.042.570,36</u>	1.277.034,04 <u>1.042.570,36</u>	0,00 <u>0,00</u>
7. Sonstige Vermögensgegenstände <i>Vorjahr</i>	2.303.973,95 <u>1.999.825,50</u>	2.041.369,10 <u>1.844.942,50</u>	262.604,85 <u>154.883,00</u>
	<u>12.730.845,91</u>	<u>11.465.885,42</u>	<u>1.264.960,49</u>
<i>Vorjahr</i>	<u><u>11.979.224,32</u></u>	<u><u>9.439.981,32</u></u>	<u><u>2.539.243,00</u></u>

Rückstellungsjournal Jahr 0

	01.01.2004	Zugänge aus Verschmelzung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2004
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Rückstellungen für Pensionen	230.874,00	0,00	0,00		25.359,00	256.233,00
Feuerrückstellungen	74.111,47	0,00	0,00	74.111,47	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen						
Bauinstandsetzung	2.310.795,96	0,00	37.252,06	83,73	750.000,00	3.023.460,17
Drohverluste aus nicht kosten- deckender Vermietung	8.062.150,01	430.000,00	1.389.954,39	2.172.631,62	909.436,00	5.839.000,00
Drohverluste aus Finanzderivat	450.000,00	0,00	99.821,54	0,00	74.821,54	425.000,00
Restitutionsanspruch (SGG)	0,00	613.550,26	0,00	613.550,26	0,00	0,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.100.019,39	1.412,01	967.853,99	124.831,37	947.108,33	955.854,37
Unterlassene Instandhaltung	46.000,00	0,00	45.000,00	1.000,00	83.000,00	83.000,00
Rückstellung AL-BAN	0,00	0,00	0,00	0,00	333.100,00	333.100,00
Prozeßrisiken (RA)	238.728,18	0,00	132.321,97	0,00	162.378,85	268.785,06
Strittige Rechnungen	167.790,83	0,00	0,00	0,00	0,00	167.790,83
Externe Prüfungskosten	67.000,00	15.300,00	78.300,00	4.000,00	74.120,00	74.120,00
Urlaub	55.227,64	0,00	55.227,64	0,00	37.819,64	37.819,64
Kosten der Betriebskosten-Abrechnung	47.900,00	0,00	47.900,00	0,00	46.900,00	46.900,00
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Interne Abschlusskosten	30.800,00	1.500,00	32.300,00	0,00	30.800,00	30.800,00
Steuererklärungen	25.000,00	1.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00	25.000,00
Beiratsaufwendungen	0,00	6.600,00	0,00	6.600,00	0,00	0,00
Unfallversicherung	14.863,00	0,00	0,00	14.863,00	0,00	0,00
Jubiläen	16.377,67	0,00	1.472,52	0,00	1.987,17	16.892,32
Sonderzahlungen, Prämien	2.947,59	0,00	2.947,59	0,00	3.930,12	3.930,12
	<u>12.685.600,27</u>	<u>1.069.362,27</u>	<u>2.965.351,70</u>	<u>2.938.559,98</u>	<u>3.500.401,65</u>	<u>11.351.452,51</u>
	<u>12.990.585,74</u>	<u>1.069.362,27</u>	<u>2.965.351,70</u>	<u>3.012.671,45</u>	<u>3.525.760,65</u>	<u>11.607.685,51</u>

Fristigkeiten von Minderheiten

	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	von 2 bis 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	324.136.350,70 332.769.388,45	30.552.158,09 32.567.086,49	42.362.044,83 37.669.977,18	251.222.127,78 262.532.524,78	195.333.590,79 203.871.041,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	2.327.251,24 2.405.994,76	79.316,32 78.743,56	167.999,55 244.452,08	2.079.935,37 2.082.799,12	2.327.251,24 2.082.799,12
3. Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	18.830.528,71 18.262.315,64	18.830.528,71 18.262.315,64	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	392.367,28 438.608,25	392.367,28 438.608,25	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	2.766.261,50 2.562.572,94	2.766.261,50 2.270.909,65	0,00 291.663,29	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	4.345.466,14 0,00	4.345.466,14 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin <i>Vorjahr</i>	3.923.425,03 2.283.289,26	1.914.792,76 1.260.705,50	2.008.632,27 1.022.583,76	0,00 0,00	0,00 0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	726.599,30 430.856,82	726.599,30 430.856,82	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
	357.448.229,90	59.607.490,10	44.538.676,65	253.302.063,15	197.660.842,03
<i>Vorjahr</i>	359.153.226,12	55.309.225,91	39.228.676,31	264.615.323,90	205.953.840,25

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1. Branchenentwicklung und lokale Situation

Für das Geschäftsjahr 2004 waren die Bedingungen des Wohnungsmarktes von den gleichen Merkmalen geprägt, wie sie bereits in den letzten drei Geschäftsjahren aufgezeigt wurden. Die Entwicklung des Leerstands bei Wohnungen ist jedoch, wenn auch noch auf hohem Niveau, zum Stillstand gekommen und hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der vollzogenen Wohngebäudeabrissse von 15,0 % auf 15,2 % geringfügig erhöht (jeweils per 31.12.).

Eine generelle Trendwende ist jedoch noch nicht erkennbar. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Schwerin (LH SN) und in der Region Westmecklenburg geben immer noch keine Impulse ab, die auf die Wohnungsnachfrage positiv wirken könnten.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat sich unter aktiver Mitwirkung der beiden großen Wohnungsvermieter in der Landeshauptstadt Schwerin – der WGS und der SWG e.G. mit zusammen ca. 50 % des Mietwohnungsangebotes in der Stadt – am Wettbewerb im Stadtumbau Ost beteiligt. Das gemeinsam erarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schwerin, das mit einer Goldmedaille ausgezeichnet wurde, ist mit Unterstützung der WGS mbH am Standort Tallinner Str. /Vidiner Str. begonnen worden.

1.2. Unternehmensstrategie

Auf der Grundlage des ISEK ist das Rück- und Umbauprogramm der Gesellschaft präzisiert und in den Antrag zur weiteren Entlastung von Altschulden gemäß § 6a AHG/§ 1 AHGV eingearbeitet worden. In diesem Zusammenhang wurde das geforderte Unternehmenssicherungskonzept unter Mitwirkung von Wirtschaftsprüfern entwickelt, von diesen mit einem Testat versehen und zusammen mit dem Antrag auf weitere Altschulden - Entlastung bei der KfW eingereicht.

Aufgrund positiver Bescheide seitens der KfW sind die ersten Altschuldenentlastungsbeträge nach Realisierung der Abriss- und Rückbaumaßnahmen wirksam geworden.

Eine Zuführung der Gesellschafterin aus dem Verkauf von Immobilien zur Kapitalverstärkung lt. Stadtvertreterbeschluss vom 23.06.2003 erfolgte am 25.06.2004 in Höhe von € 2,3 Mio., eine Zuführung steht noch offen in Höhe von € 2,8 Mio.

Die Kapitalverstärkung diene mit € 1,7 Mio. der Liquiditätsstärkung von kurz- und langfristigen Krediten und mit € 0,5 Mio. der Liquiditätsverstärkung für den laufenden Geschäftsbetrieb.

Eingebracht in die Gesellschaft wurden als Kapitalverstärkung aus dem Vermögen der Landeshauptstadt mit Vertrag vom 21.04.2004, rückwirkend zum 01.01.2004, 116 Grundstücke im Wert von € 11.845.175,00. Daran gebunden sind die Auflagen i.H. von € 1.031.749,31 und die Verpflichtung zur Sanierung unter Verwendung von Eigenmitteln, die aus dem Verkauf einzelner Grundstücke dieser Einbringung erlöst werden können.

Das am 24.09.2002 vom Aufsichtsrat der Gesellschaft unter Vorbehalt beschlossene Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2002 – 2007 wurde mit der Ausfertigung eines neuen USK 2005 – 2013 vom Sept. 2004 überarbeitet, da es nach Ablauf der ersten zwei Jahre aus den Umsetzungsbedingungen offensichtliche Mängel aufwies, so dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden konnten.

Hauptmangel war die zu enge Finanzmittel- Bedarfsrechnung, die sich mehr an den vermuteten Möglichkeiten der Gesellschafterin orientierten als am Bedarf unter den gegebenen Risikobedingungen.

Als zweiter, wesentlicher Mangel erwies sich die für die Umsetzung unterstellte Zeitschiene. Die ermittelten und geplanten Bereitstellungstermine der erforderlichen Zuführungen von Gesellschaftereinlagen waren mit den für politische Entscheidungen erforderlichen Zeiträumen nicht in Übereinstimmung zu bringen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Dennoch hatte das USK 2002 – 2007 seinen entscheidenden Auftrag erfüllt. Es hat alle Beteiligten für die Lage der Gesellschaft und Branche sensibilisiert und es hat weitere Entlastungen von Alt-schulden nach § 6a AHG/§ 1 AHGV ermöglicht.

Die erste Entlastung für die Rückbaumaßnahmen 2000 bis 2003 erfolgte i.H. von T€ 1.949 am 15.06.2004.

Auf der Grundlage der vorhandenen Beschlusslage wurde das USK im laufenden Geschäftsjahr grundlegend für den Zeitraum 2005 bis 2013 überarbeitet. Durch das Wirtschaftsprüfungsunternehmen DOMUS – Nordrevision wurde es auf seine Konsistenz und Umsetzbarkeit überprüft und das Prüfungsergebnis auf der 93. Aufsichtsratssitzung am 24. September 2004 vorgetragen.

Wesentliches Ergebnis war, dass die derzeitige Belastung des Unternehmens als kritisch anzusehen ist und mittelfristig bestandsgefährdenden Charakter hat, wenn es nicht gelingt, Zins- und Tilgungsraten zu reduzieren und die Instandhaltungsaufwendungen auf ein angemessenes Niveau anzuheben.

Das Consultingunternehmen HSH N Real Estate Consulting, ein Unternehmen der HSH Nordbank Gruppe, arbeitet seit dem 20.10.2004 an einem Projekt zur nachhaltigen Unternehmenssicherung der WGS mbH in Bezug auf die Optimierung der strategischen Ausrichtung, die Bewirtschaftung der Bestände und Optimierung der Finanzstruktur. Als vorläufiges Ergebnis, vorgestellt auf der 98. Aufsichtsratssitzung am 25.02.2005, werden Maßnahmen vorgeschlagen in den Bereichen Bestandsportfolio, Finanzierung und Organisation, deren wesentliche Schwerpunkte gesehen werden in der Durchführung:

- von Anpassungen laufender Instandhaltungsaufwendungen
- von Investitionen an ausgewählten Standorten
- von Verkauf unrentabler Einbringungsobjekte
- von Verkauf unrentabler Bestandsobjekte
- der Optimierung des Zins- und Tilgungsmanagements
- der Einführung einer Handwerkerkopplung zur papierlosen Auftragsvergabe und Direktverbuchung der Leistungsrechnungen
- von BK01 für ausgewählte Betriebskosten
- von Veränderungen im Forderungsmanagement (Direktinkasso)
- von Veränderungen der Organisation des Vermietungsmanagements
- der Einführung eines IT-Tools zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Controllingystems
- der Vorbereitung auf die mittelfristige Ablösung des ERP-Systems WohnData.

Im Ergebnis dieser Maßnahmen können die Liquiditätssituation verbessert und die Instandhaltungsaufwendungen stufenweise auf ein branchenübliches Niveau angehoben werden.

1.3. Verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Verbundenes Unternehmen gemäß §§ 277, 290 HGB im Berichtszeitraum ist:

HFR Grundbesitz-GmbH	HRB 3980	100,0% Anteil
----------------------	----------	---------------

Die WGS war im Geschäftsjahr 2004 zudem an nachstehenden Gesellschaften beteiligt:

Stadtmarketing GmbH Schwerin	HRB 4267 AG Schwerin	10,0% Anteil
------------------------------	----------------------	--------------

LGE –WGS -Aufbaugesellschaft Wickendorf GbR		50,0% Anteil
---	--	--------------

Nordeuropäische Akademie für Kunst und Architektur gGmbH	HRB 7641 AG Schwerin	9,8% Anteil
--	----------------------	-------------

1.3.1. Verbundene Unternehmen

Die Verschmelzung der **Schweriner Grund GmbH** auf die Muttergesellschaft erfolgte zum 01.01.2004, beglaubigt mit der UR-Nr. 1659 /2003 N.

Damit wurde die **HFR Grundbesitz-GmbH** zur 100 %igen Tochtergesellschaft der WGS mbH. Zweck der Gesellschaft ist die Altlastenbereinigung, Erschließung und Vermarktung einer 320.000 m² großen Konversationsfläche an der Ludwigsluster Chaussee. Der Anstellungsvertrag

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

des Geschäftsführers wurde um weitere 2 Jahre verlängert, da die Umsetzung dieser Aufgabe diesen Zeitraum noch in Anspruch nehmen wird.

Die Erschließung und Veräußerung des 1. BA im Entwicklungsgebiet *Neue Gartenstadt* ist im Berichtszeitraum planmäßig betrieben worden und ein Abverkauf erfolgte zu nahezu 100 %.

Auf dem 2. Bauabschnitt wurden die ehemals denkmalgeschützten Kasernen abgetragen und die Fläche komplett saniert. Der B-Plan wurde von der Stadtvertretung bestätigt, die Erschließung vorangetrieben. Verkauft wurden im Geschäftsjahr 2004 von der Nettofläche 15 % mit Nutzen-/Lasten- und Risikoübergang in 2004. Der Verlauf der Vermarktung verspricht einen schnellen Abschluss.

Die Bebauungsplanung für den 3. Bauabschnitt wurde auf den Weg gebracht und die Verkaufsverhandlungen über die Grundstücksflächen lassen einen schnellen Abverkauf erwarten. An der Überplanung und der künftigen Nutzung des Areals des 4. Bauabschnittes wurde und wird gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt gearbeitet.

Die HFR Grundbesitz-GmbH weist zum 31.12.2004 ein Jahresergebnis in Höhe von € 0,00 aus. Das ausgeglichene Ergebnis resultiert aus der Verlustübernahme durch die Gesellschafterin WGS. Die WGS hat, vorbehaltlich der Genehmigung des Aufsichtsrates, die Verlustübernahme in Höhe des Jahresfehlbetrages von T€ 4.345 beschlossen.

1.3.2. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die **LGE-WGS Aufbaugesellschaft Wickendorf** in der Rechtsform der GbR hat die Vermarktung der Grundstücke im Eigenheimbaugebiet Schwerin – Wickendorf fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2004 wurden aus dem Ergebnis 2003 je € 18.091,31 an beide Gesellschafter ausgekehrt.

Die **Stadtmarketinggesellschaft Schwerin mbH**, an der die WGS mit € 5.112,92 = 10 % beteiligt ist, hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss von 2003 ein bilanzielles Eigenkapital von € 327.343 und einen Jahresüberschuss von € 2.410 ausgewiesen.

Die **Nordeuropäische Akademie für Kunst und Architektur gGmbH** befindet sich noch in der Akkreditierungsphase. Im letzten vorliegenden Jahresabschluss vom 31.12.2004 werden ein Jahresfehlbetrag von € 17.147,70 und ein bilanzielles Eigenkapital von € 21.585,06 ausgewiesen.

1.4. Investitionen

Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung des Wohnhauses *Clara-Zetkin-Straße 58 – 66* planmäßig fortgeführt.

Das Planvorhaben Stadtumbau Tallinner Str. wurde wegen fehlender Finanzierungsbasis in der Realisierung zurückgestellt.

Die für 2004 geplanten Rückbau-/Abrissvorhaben

- Ratzeburger Str. 2a
- Ratzeburger Str. 1 / 2
- Parchimer Str. 4 -14
- Anne – Frank – Str. 35 – 45 1. BA
- Bertha – von – Suttner – Str. 84

wurden realisiert und damit 452 Wohnungen gemäß Antrag nach § 6a AHG vom Markt genommen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2005 sind an Investitionsmaßnahmen geplant:

- Sanierung und Modernisierung von Innenstadtobjekten
 - Rosa – Luxemburg – Str. 2 – 8
 - Clara – Zetkin – Str. 44 – 46
 - Clara – Zetkin – Str. 40 – 42
 - Pestalozzi – Str. 5, 7
 - Rosa – Luxemburg – Str. 10, 16 – 22
 - Rosa – Luxemburg – Str. 24 – 32
 - Dr. – Külz – Str. 7 – 9

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Die Rückbauvorhaben für 2005 sehen vor:

- Teilrückbau Gagarinstraße 21 – 23 4 WE
- Teilrückbau Tallinner - Str. 31 – 37 14 WE
- Schwälckenberg 20 – 40 52 WE
- Anne – Frank – Str. 32 – 34, 50 – 52
- Hamburger Allee 210 (Tunnelzimmer) 4 Zimmer
- Egon - E. – Kisch – Str. 5 - 12

Die Gesellschaft wird sich in den folgenden 4 Jahren in ihrer Investitionstätigkeit auf die geplanten Maßnahmen des Stadtumbaus und der Innenstadtsanierung konzentrieren, sofern die für die Realisierung erforderlichen Genehmigungen erteilt, mögliche Förderanträge bestätigt und die Finanzierung sichergestellt werden.

1.5. Personalentwicklung

Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 2 Personen auf 118 verringert trotz des Zugangs von 11 MitarbeiterInnen durch Übernahme aus der WGS – WohnPartner GmbH (vormals SWV). Darunter befinden sich, wie im Vorjahr schon, 9 Auszubildende und 4 ruhende Arbeitsverhältnisse. Insgesamt 20 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (Vorjahr 20 Teilzeitbeschäftigte).

Auf der Grundlage der Betriebsvereinbarung zwischen der WGS mbH, HFR und dem Betriebsrat vom 10.12.2004 wurden zur Umsetzung einer jährlichen Personalkosteneinsparung von T€ 500,0 mit allen Mitarbeitern Gehaltsverzichte abgeschlossen. Die angestrebte Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS mbH und HFR ist bis Ende 2007 begrenzt.

1.6. Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse, betragen im Geschäftsjahr 2004 € 55.047.689,65 (im Vorjahr € 56.027.234,74). Das entspricht einem Rückgang um 1,75 % zum Vorjahr. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten) wurden annähernd in der Vorjahreshöhe realisiert. Ein nennenswerter Erlöszuwachs aus der Objekteinbringung durch die Landeshauptstadt ist nicht eingetreten, da ein Teil der Objekte veräußert wurde und das Leerstandsniveau recht hoch ist. Der Ausfall der Erlöse aus Betreuungstätigkeit durch die Vertragsauflösung mit der AL-BAN – Gesellschaft konnte durch die Zunahme von Verwaltungsaufträgen für Dritte aufgefangen und der Umsatz um 11,8 % zum Vorjahr verbessert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in 2004 mit € 11.419.519,53, im Vergleich zum Vorjahr (2003: € 4.014.720,04) deutlich höher ausgefallen. Die Ursachen liegen im Wesentlichen in der Wertaufholung nach § 280 HGB und der Auflösung von Rückstellungen. Für Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wurden 6,1 % zum Ist des Vorjahres weniger in Anspruch genommen, obwohl in einigen Betriebskostenpositionen deutliche Kostenerhöhungen erkennbar sind.

Eine deutliche Steigerung ist bei den Abschreibungen zum Planansatz zu verzeichnen. Hier wirken sich die durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen für Wertberichtigungen aufgrund der Ertragsbewertung, der Abriss- und Rückbaumaßnahmen und von zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücken aus.

Zielgerichtet durchgeführte Zinsanpassungen und Sondertilgungen konnten bewirken, dass das Finanzergebnis zum Vorjahr besser ausfiel. Die Planzielstellung 2004 wurde jedoch um ca. T€ 208 verfehlt, da die zur Ablösung von kurzfristigen Krediten vorgesehene Barmittelzuführung nicht in der geplanten Höhe geflossen ist.

Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe des Jahresfehlbetrages des verbundenen Unternehmens, der HFR Grundbesitz-GmbH, sind in Höhe von € 4.345.466,14 angefallen.

Die Verlustübernahme wurde aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung der HFR-Grundbesitz GmbH vom 31.03.2005 vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Finanz- und Beteiligungsergebnisse sowie der sonstigen Steuern schließt das Geschäftsjahr 2004 mit einem Jahresfehlbetrag von € 9.576.967,50 ab.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Auf die einzelnen Funktionsbereiche der Gesellschaft verteilt sich das Ergebnis wie folgt:

Funktionsbereich - T€ -	2004			2003 Ergebnis	Veränderungen
	Erträge	Aufwendungen	Ergebnis		
Hausbewirtschaftung	63.235	62.993	242	64	178
Neutral	8.577	14.817	-6.240	- 10.813	4.573
Fondsgeschäft	618	1.534	-916	69	-985
Dienstleistungen	586	537	49	36	13
Beteiligungen	153	4.552	-4.399	- 336	-4.063
Außerordentl. Ergebnis	3.162	1.475	1.687	- 271	1.958
Jahresgewinn /-fehlbetrag			-9.577	- 11.251	1.674

1.7 Sonstige wesentliche Entwicklungen

Der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 17.12.1992 wurde im Jahr 2004 mit UR-Nr. 48/2004, 276/2004 und 768/2004 neu gefasst. Änderungen des Gesellschaftszweckes wurden nicht vorgenommen, aber die Beschränkung des Tätigkeitsgebietes auf die Landeshauptstadt Schwerin aufgehoben. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde nach der Kommunalwahl 2004 auf 9 verringert.

Mit Wirkung vom 01.12.2004 schied der Geschäftsführer, Herr Günter Lemke, aus seiner Funktion aus. Die Gesellschaft wird nun von den Geschäftsführern Guido Müller und Dr. Josef Wolf geführt.

Die gerichtlichen Verfahren hinsichtlich der Ausreichung eines Darlehens der WGS im Zusammenhang mit dem Projekt Hallenprivatisierung sind noch nicht beendet. Die Zahlung aus der Abtretung des Erbpachtzinses durch die LHSN an die WGS mbH i.H. von € 875.544,08 (DM 1.712.415,37), steht noch aus.

Die WGS mbH hat am 28.05.2004 den Bewirtschaftungsvertrag mit der AL-BAN infolge gegenwärtig immer noch laufender rechtlicher Auseinandersetzungen gekündigt. Derzeit sind vier Verfahren beim Landgericht Schwerin anhängig. Zur Abdeckung möglicher Risiken aus der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten hat das Unternehmen nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht eine Rückstellung gebildet.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft und identifizierte Risiken

2.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote hat sich von 24,1 % auf 24,8 % positiv verändert. Die Bilanzsumme erhöhte sich von € 491.437.212,93 im Vorjahr auf € 491.621.026,00 zum Bilanzstichtag 31.12.2004. Das entspricht einem Zuwachs von € 183.813,07 gleich 0,04 %. Dieser ist im Saldo begründet durch die Zuführung der Einbringungsobjekte der Landeshauptstadt in den Bestand der Gesellschaft zum 01.01.2004, planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Objektverkäufe. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen haben sich bezogen auf die Bilanzsumme auf 75,1 % geringfügig verringert (Vorjahr 75,7 %). Gleichzeitig ist der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme auf 91,5 % gesunken (im Vergleich: 1999 = 89,1 %; 2000 = 91,5 %; 2001 93,2 %; 2002 = 92,7 %, 2003 = 93,0 %).

Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 97,7 % (im Vorjahr 96,8 %) durch langfristig verfügbare Mittel gedeckt. Das Netto-Umlaufvermögen zeigt zum Bilanzstichtag eine rechnerische Unterdeckung in Höhe von T€ 10.464 (im Vorjahr Unterdeckung in Höhe von T€ 14.845).

Die Liquiditätskennziffern haben sich negativ entwickelt.

Es ergibt sich folgendes Bild:

in %	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Liquidität 1. Grades	12,8	4,2	6,1	2,9	3,6
Liquidität 2. Grades	47,8	21,8	27,6	23,2	26,5
Liquidität 3. Grades	107,1	73,2	73,8	70,0	80,1

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Die Liquiditätslage war auch im Geschäftsjahr 2004 sehr angespannt, aber jeder Zeit unter Kontrolle. Die Zahlungsfähigkeit konnte gesichert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Liquidität bei Zuführung der noch ausstehenden € 2,8 Mio. von der LHSN und bei Umsetzung der unter 2.2. genannten Maßnahmen auch in den kommenden Geschäftsjahren sichergestellt ist.

Außer für Betriebsausstattungen bestehen keine Leasingverpflichtungen der WGS. Ausführungen zur Ertragslage erfolgten unter Abschnitt 1.6.

2.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Das unbestrittene Hauptrisiko der künftigen Entwicklung der Wohnungswirtschaft bleibt nach wie vor die Abwanderung der Einwohner aus Schwerin ins Umland oder zu Orten mit Arbeitsplatzangeboten. Die Leerstandsentwicklung, so zeigt der Trend, wird sich negativ fortsetzen, wenn die statistischen Angaben zutreffen und die Entwicklungsprognosen eintreten.

Die offiziellen Untersuchungen gehen von einem anhaltenden Abwanderungstrend aus Schwerin bis nach 2011 aus und prognostizieren gemeinsam mit dem zu verzeichnenden Geburtenantrend nochmals 10 % Einwohnerschwund für diesen Zeitraum.

Die Gesellschaft hat die ihr möglichen Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet, d.h. sie wird:

- das aktuelle Unternehmenssicherungskonzept 2005 - 2013 kontrolliert vorantreiben;
- die Investitionen weiterhin dem erforderlichen Modernisierungsbedarf im Bestand und den finanziellen Möglichkeiten anpassen;
- die beantragte Altschuldenentlastung gemäß § 6a AHG/ § 1 AHGV vorantreiben und abgestimmt mit dem Stadtumbaukonzept umsetzen;
- den Personalbestand den Aufgaben anpassen und das Kosteneinsparungsangebot der Belegschaft wahrnehmen;
- mit geeigneten Vermarktungsstrategien arbeiten, die auf die Identifikation der Mieter mit der WGS mbH ausgerichtet sind;
- die Finanzierungssteuerung unter Umsetzung der im USK verankerten Maßnahmen weiter ausbauen;
- das Interne Rating fortschreiben und zur Unterstützung von Finanzierungsgesprächen nutzen;
- die Beteiligungen auf ihre operative Notwendigkeit untersuchen und entsprechende Beteiligungsentscheidungen vorbereiten und treffen.

Die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens und Umlaufvermögens wurde vorbereitet und ist der Hauptweg, um mit den Erlösen die kurzfristigen Kredite zurückzuführen. Zudem sind weitere Maßnahmen zur Liquiditätssicherung, insbesondere Umschuldungen, vorbereitet worden, die umzusetzen sind.

Beim Landgericht Schwerin wurden im Jahre 2004 durch die AL-BAN Immobilienfonds-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Schwerin KG Klagen eingereicht. Die bisher geführten Gütegespräche führten zu keinem Ergebnis.

Aus den ersten Verhandlungstagen ist erkennbar, dass das Landgericht in vielen Positionen der Rechtsauffassung der WGS- Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH folgen dürfte. Sollte dieses geschehen, ist es allerdings wahrscheinlich, dass durch die AL-BAN Immobilienfonds-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Schwerin KG ein Berufungsgericht angerufen wird.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Mit dem Wirksamwerden des Arbeitslosengeldes II nach Hartz IV und der damit veränderten Verfahrensweise bezüglich der Auszahlung des damit verbundenen Geldes kam es zu einem sprunghaften Anstieg der Mietschulden. Durch die Einführung eines Direktinkassos bei den säumigen Mietern durch Mitarbeiter der WGS soll diesem Trend entgegen gesteuert und ein erzieherischer Zweck erreicht werden. Gespräche mit der ARGE zur Direktüberweisung abgetretener Mietforderungen an die WGS mbH wurden geführt, brachten aber bisher noch keine befriedigende Lösung.

Das Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2005 - 2013 wurde am 29.04.2005 vom Aufsichtsrat bestätigt.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

4. Voraussichtliche Entwicklung

Eine wesentliche Veränderung am Wohnungsmarkt wird es in Schwerin in absehbarer Zeit nicht geben. Es besteht ein deutliches Überangebot von Wohnungen, das auch durch die Abrisse und Rückbauten der großen Wohnungsunternehmen nicht entscheidend beeinflusst werden kann. Die Bevölkerungsentwicklung 2004 in Schwerin ist den prognostizierten Abgängen gefolgt. Ende des Jahres 2004 lebten in der Stadt Schwerin noch 95.609 Einwohner (Mitte 2000 waren es noch 103.987 Einwohner). Der Leerstandsanstieg hat sich geringfügig verlangsamt. Das Einkommensniveau in der Stadt wird stagnieren bzw. sich nur langsam entwickeln.

Die Geschäftsstrategie der Gesellschaft der folgenden Geschäftsjahre wird sich mit dem Ziel der Stabilisierung und Konsolidierung des Unternehmens weiterhin an der Umsetzung des USK, seiner Fortschreibung und den jährlich dynamisch angepassten Maßnahmeplänen orientieren. Investitionen und größere Rückbauvorhaben im Stadtumbauprogramm Ost werden nur im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen, die sich aus der Umsetzung der Kapitalverstärkung ergeben.

Bei Umsetzung der Maßnahmen des Unternehmenssicherungskonzeptes und der Realisierung der entsprechenden Stadtvertreterbeschlüsse ist aus heutiger Sicht und unter Beachtung der prognostizierten Umfeldentwicklung die Gefährdung der Unternehmensfortführung nicht erkennbar.

Schwerin, den 13. Mai 2005

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller

Dr. Josef Wolf

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin,

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungsrelevanten 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 Geschäftsführung 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 Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schwerin, 17. Mai 2005

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Deisenroth
Wirtschaftsprüfer

Noack
Wirtschaftsprüfer