

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2001

A k t i v a

	31.12.2001		31.12.2000	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.670,03		8.821,32
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.395.458,65		4.524.425,06	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	929.538,31		949.534,02	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.636,24	5.337.633,20	23.685,59	5.497.644,67
		5.341.303,23		5.506.465,99
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		5.231.146,88	
2. Unfertige Leistungen	543.835,30	543.835,30	512.731,32	5.743.878,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	192.987,68		118.232,82	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.067,76		3.067,76	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.438,28		119.896,12	
4. Forderungen an die Stadt Schwerin	659.425,86		1.080.832,87	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.581,56	909.501,14	64.037,13	1.386.066,70
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.056.242,68		1.665.817,23
		3.509.579,12		8.795.762,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten		798,56		2.579,98
		8.851.680,91		14.304.808,10
D. Treuhandvermögen		1.017.200,57		1.141.040,77

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2001

P a s s i v a

	31.12.2001		31.12.2000	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital		50.000,00		7.158.086,34
II. Rücklagen				
1. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97		208.134,97	
2. Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG	<u>1.890.246,08</u>	2.098.381,05	<u>1.890.246,08</u>	2.098.381,05
III. Gewinn				
1. Verlustvortrag (i. Vj. Gewinnvortrag)	1.527.547,27		957.005,68	
2. Jahresfehlbetrag	<u>132.058,11</u>	<u>-1.659.605,38</u>	<u>2.484.552,97</u>	<u>-1.527.547,29</u>
		488.775,67		7.728.920,10
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	971.454,57		971.454,57	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>225.693,27</u>	1.197.147,84	<u>933.618,98</u>	1.905.073,55
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.545.850,63		3.747.896,04	
2. Erhaltene Anzahlungen	478.705,23		515.555,93	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.250,65		30.877,21	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.201,15		158.475,18	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	2.961.509,10		147.520,29	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.690,68		56.899,35	
--davon aus Steuern EUR 3.032,80 (i. Vj. EUR 8.306,94)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 13.520,76 (i. Vj. EUR 16.906,34)--				
		7.147.207,44		4.657.224,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		18.549,96		13.590,45
		<u>8.851.680,91</u>		<u>14.304.808,10</u>
E. Treuhandverbindlichkeiten		<u>1.017.200,57</u>		<u>1.141.040,77</u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001

	2001		2000	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	1.850.413,92		1.953.843,62	
b) Betreuungstätigkeit	<u>463.556,05</u>	2.313.969,97	<u>345.433,18</u>	2.299.276,80
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		31.103,98		-39.448,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		861.044,73		329.541,90
4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung --davon für Grundsteuer EUR 47.898,08 (i. Vj. EUR 48.827,88)--		918.185,38		1.234.748,55
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	494.456,04		580.443,84	
b) Soziale Abgaben	<u>98.213,15</u>	592.669,19	<u>114.811,81</u>	695.255,65
6. Abschreibungen				
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen --davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 591.435,73)--	137.357,64		884.060,58	
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten --davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 1.649.248,14)--	0,00		1.649.248,14	
		137.357,64		2.533.308,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.557.205,55		516.622,11
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68.362,28		111.007,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>200.891,23</u>		<u>204.825,25</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-131.828,03		-2.484.382,20
11. Sonstige Steuern		<u>230,08</u>		<u>170,77</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u><u>-132.058,11</u></u>		<u><u>-2.484.552,97</u></u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2001

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 wurde in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt. Es wurden weiterhin die Besonderheiten für Wohnungsunternehmen und die ergänzenden Bestimmungen des DM-Bilanzgesetzes (DMBilG) berücksichtigt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber der DM-Eröffnungsbilanz beibehalten. Die Bewertung der **Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten** erfolgte zum 1. Juli 1990 zu Wiederbeschaffungskosten, die den Anschaffungswerten gemäß § 7 Abs. 1 DMBilG entsprechen.

Die Gegenstände des abnutzbaren **Anlagevermögens** werden linear entsprechend der nach steuerlichen Grundsätzen ermittelten Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die **Rücklagen** werden nach § 27 Abs. 2 DMBilG und § 17 Abs. 4 DMBilG gebildet.

Rückstellungen werden in Höhe des Betrages bilanziert, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

	<u>1.1.2001</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2001</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungskosten				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	40.013,57	0,00	0,00	40.013,57
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	5.852.871,12	0,00	38.156,24	5.814.714,88
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.042.962,75	0,00	0,00	1.042.962,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.919,29	0,00	0,00	204.919,29
	<u>7.100.753,16</u>	<u>0,00</u>	<u>38.156,24</u>	<u>7.062.596,92</u>
	<u>7.140.766,73</u>	<u>0,00</u>	<u>38.156,24</u>	<u>7.102.610,49</u>
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	31.192,25	5.151,29	0,00	36.343,54
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.328.446,06	101.161,29	10.351,12	1.419.256,23
Grundstücke mit Geschäftsbauten	93.428,73	19.995,71	0,00	113.424,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.233,70	11.049,35	0,00	192.283,05
	<u>1.603.108,49</u>	<u>132.206,35</u>	<u>10.351,12</u>	<u>1.724.963,72</u>
	<u>1.634.300,74</u>	<u>137.357,64</u>	<u>10.351,12</u>	<u>1.761.307,26</u>
Buchwerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	8.821,32			3.670,03
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	4.524.425,06			4.395.458,65
Grundstücke mit Geschäftsbauten	949.534,02			929.538,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.685,59			12.636,24
	<u>5.497.644,67</u>			<u>5.337.633,20</u>
	<u>5.506.465,99</u>			<u>5.341.303,23</u>

Die Software wird über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt linear mit 2 % für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, und mit 2,5 % für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die Nutzungsdauer nach der amtlichen Abschreibungstabelle bemessen, die Abschreibungen werden nach der linearen Abschreibungsmethode vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2001. Sie werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Das allgemeine Kredit- und Ausfallrisiko wird durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Restlaufzeiten aller Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen unter einem Jahr.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	<u>1.1.2001</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2001</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauinstandhaltung	971.454,57	0,00	0,00	0,00	971.454,57
Streitwert schwebende Prozesse	153.387,56	0,00	27.587,56	0,00	125.800,00
Herausgabeverpflichtung gemäß § 7 VermG	527.653,20	0,00	481.178,96	15.525,76	62.000,00
Prozesskosten	99.190,66	16.649,24	74.884,66	12.771,51	20.428,27
Prüfungskosten	15.338,76	15.338,76	0,00	15.500,00	15.500,00
Interne Jahresabschlusskosten	8.180,67	8.180,67	0,00	1.600,00	1.600,00
Resturlaub	1.022,58	1.022,58	0,00	365,00	365,00
Instandhaltungen bis zwölf Monate	126.289,09	51.700,94	74.588,15	0,00	0,00
Rückstellung für Überstunden	2.045,17	2.045,17	0,00	0,00	0,00
Berufsgenossenschaft	511,29	511,29	0,00	0,00	0,00
	<u>1.905.073,55</u>	<u>95.448,65</u>	<u>658.239,33</u>	<u>45.762,27</u>	<u>1.197.147,84</u>

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Zusammensetzung und Fristigkeit sind im nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres gemäß § 265 Abs. 2 HGB sind in Klammern vermerkt.

	Gesamtbetrag 31.12.2001	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.545.850,63	139.117,28	442.122,35	2.964.611,00
	(3.747.896,04)	(138.844,82)	(440.302,18)	(3.168.749,04)
Erhaltene Anzahlungen	478.705,23	478.705,23	0,00	0,00
	(515.555,93)	(515.555,93)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.250,65	95.250,65	0,00	0,00
	(30.877,21)	(30.877,21)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.201,15	30.201,15	0,00	0,00
	(158.475,18)	(144.738,30)	(13.736,88)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	2.961.509,10	2.961.509,10	0,00	0,00
	(147.520,29)	(147.520,29)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	35.690,68	35.690,68	0,00	0,00
	(56.899,35)	(56.899,35)	(0,00)	(0,00)
	<u>7.147.207,44</u>	<u>3.740.474,09</u>	<u>442.122,35</u>	<u>2.964.611,00</u>
	<u>(4.657.224,00)</u>	<u>(1.034.435,90)</u>	<u>(454.039,06)</u>	<u>(3.168.749,04)</u>

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um Kommunaldarlehen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle, nicht in der Bilanz erfasste Verpflichtungen bestehen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 61.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr TEUR 1.850 (i.Vj. TEUR 1.954).

Aus Betreuungstätigkeit erzielte der Eigenbetrieb Umsatzerlöse von TEUR 464 (i.Vj. TEUR 345).

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus dem Saldo der im Berichtsjahr abgerechneten Betriebskosten für 2000 und der noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 761 enthalten. Die periodenfremden Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 658 und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 87.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Ausbuchung von Miet- und Betriebskostenforderungen und Aufwendungen aus Wertberichtigung von Forderungen von TEUR 26.

E. Sonstige Angaben

Treuhandverpflichtungen

Die SWV verwaltet Treuhandkonten. Dies sind Konten für Mietkautionen sowie sonstige Bankkonten, die im Rahmen eines Verwalterauftrages geführt werden.

Die verwalteten Treuhandverpflichtungen betragen per 31. Dezember 2001 EUR 1.017.200,57 (i.Vj. EUR 1.141.040,77).

Personal

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 14 (i.Vj. 15) Arbeitnehmer.

Organe

Gesetzlicher Vertreter des Eigenbetriebes ist Frau Kristina Urban, 2. Werkleiterin (kommissarisch).

Die Stelle des 1. Werkleiters ist nicht besetzt.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Frau Ellen-Erika Grunwaldt, Vorsitzende

Herr Silvio Horn

Herr Horst Schüller

Herr Winfried Babinsky

Herr Günter Nitzschke

Für den Werkausschuss wurden im Geschäftsjahr EUR 306,78 an Sitzungsgeldern gezahlt.

Schwerin, den 27. August 2003

Kristina Urban

Komm. Werkleiterin

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Lagebericht

I. Lage des Unternehmens

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Hausbewirtschaftung

Per 31. Dezember 2001 verwaltete die Schweriner Wohnungsverwaltung einen Bestand von insgesamt 1.634 Wohnungen (davon 798 auf eigenen Grundstücken) und 220 Gewerbeeinheiten (davon 40 auf eigenen Grundstücken).

Die Schweriner Wohnungsverwaltung konnte im Jahr 2001 73 Wohnungsbewerber registrieren. 35 Bewerber wurden mit neuem Wohnraum versorgt.

Die Wohnraumvergabe wird durch kompetente Mitarbeiter der Schweriner Wohnungsverwaltung vorgenommen. Dabei werden sowohl soziale Kriterien als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Die Leerstände an Wohnraum sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2000 um 7 % angestiegen.

Für Instandhaltung und wertverbessernde Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2001 Kosten von TEUR 189 (ohne Reparaturschnelldienst und Aufwendungen für Versicherungsschäden) verausgabt worden. Zuschüsse des Landes, die den Gesamtaufwand der Instandhaltung/Modernisierung reduziert hätten, konnten im Jahr 2001 nicht verzeichnet werden.

Die durchgeführten Instandhaltungs-, Wertverbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen teilen sich wie folgt auf:

	TEUR
Tischlerarbeiten (Reparaturen Fenster, Haustüren etc.)	15,6
Dachausbesserungen	18,0
Klempnerarbeiten	37,1
Maurerarbeiten	17,6
Heizungsarbeiten	17,4
Elektroarbeiten	27,0
Abriss und Entsorgung	26,5
Sonstiges (Maler, Schlosser, Glaser, Fliesen- u. Fußbodenleger)	32,8

Im Jahr 2001 konnten keine neuen Komplexsanierungen begonnen werden. Der Beginn neuer Komplexsanierungen ist nicht geplant.

Aus der Miete waren nach unseren Planungen Instandhaltungskosten von TEUR 207 zu decken. Diese Größe wurde im Geschäftsjahr mit TEUR 37 überschritten.

2. Bautätigkeit

Die Schweriner Wohnungsverwaltung führt keine Neubautätigkeit durch. Bauliche Um- und Anbauten wurden 2001 nicht vorgenommen. Die baulichen Maßnahmen konzentrierten sich auf Instandhaltung und Wertverbesserung.

3. Grundstücksbevorratung

Die Schweriner Wohnungsverwaltung erhält ihre Grundstücke über die Zuordnung ins Sondervermögen. Ein käuflicher Erwerb von Grundstücken für das Geschäftsjahr 2002 wurde nicht vorgesehen. Zum 1. Januar 2001 hat die Stadt Schwerin Grundstücke in Höhe von TEUR 5.231 aus dem Sondervermögen entnommen.

4. Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Arsenalstraße 21 aus dem Bestand der Schweriner Wohnungsverwaltung veräußert. Es wurde ein Erlös von TEUR 120 erzielt.

5. Betreuungstätigkeit

Es wurden am 31. Dezember 2001 836 Wohn- und 180 Gewerbeeinheiten für die Landeshauptstadt Schwerin verwaltet (Fremdverwaltung).

6. Personal

Am 31. Dezember 2001 waren bei der Schweriner Wohnungsverwaltung beschäftigt:

	<u>Personen</u>
	Anzahl
Werkleiter	1
Angestellte	12
	<u>13</u>

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>1.1.2001</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2001</u>	<u>1.1.2002</u>
Werkleiter	1	0	0	1	1
Angestellte	13	0	0	13	12
	<u>14</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14</u>	<u>13</u>

Es sind 2001 Personalaufwendungen von TEUR 593 angefallen, davon für

	TEUR
Gehälter	424
Sonderzahlungen	70
Soziale Abgaben	99

Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind nicht angefallen.

Dem Personalrat gehörten bis Juni 2001 an:

Frau Sabine Benthien

Frau Rita Fitz.

b) Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage per 31. Dezember 2001

	TEUR
Anlagevermögen	5.341
Umlaufvermögen	3.510
ARAP	<u>1</u>
	<u>8.852</u>
Eigenkapital	489
Rückstellungen	1.197
Fremdkapital	7.147
PRAP	<u>19</u>
	<u>8.852</u>

Das Umlaufvermögen hat sich um TEUR 5.286 verringert. Dies beruht im Wesentlichen auf der Entnahme von Grundstücken in Höhe von TEUR 5.231 durch die Stadt Schwerin zum 1. Januar 2001.

Das Eigenkapital verminderte sich um TEUR 7.240, was zum einen durch die Entnahme der Grundstücke bedingt ist. Zum anderen wurde das Stammkapital mit Wirkung zum 30. Dezember 2000 auf TEUR 50 herabgesetzt.

2. Umsatzerlöse

	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus			
Hausbewirtschaftung	1.954	1.850	104
Betreuungstätigkeit	345	464	-119
	<u>2.299</u>	<u>2.314</u>	<u>-15</u>

Die Erlöse enthalten noch die Umsätze aus den entnommenen Grundstücken. Die Ausbuchtung und die Stadt ist unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 854 ausgewiesen.

3. Finanzlage

Die Finanzlage der Schweriner Wohnungsverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2001 von einer ausreichenden Liquidität geprägt. Die Einhaltung eines strengsten Sparsamkeitsprinzips sicherten der Schweriner Wohnungsverwaltung finanzielle Mittel, die zu einer soliden Basis führten.

Die Finanzlage erlaubt es jedoch kaum, über die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen hinaus weitere, dringend notwendige, Maßnahmen auszuführen.

4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2001 ergibt sich ein Jahresverlust von TEUR 132.

Der Jahresfehlbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Entscheidung der Stadtvertretersitzung steht dazu noch aus.

II. Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet, mit Ausnahme der nachfolgend unter III. dargestellten Tatsachen.

III. Ausblick auf die künftige Entwicklung des Eigenbetriebes

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 11. Dezember 2000 wurden zum 1. Januar 2001 127 Grundstücke bzw. Grundstückgruppen aus dem Grundvermögen der Schweriner Wohnungsverwaltung entnommen.

Es war beabsichtigt, dass zum gleichen Zeitpunkt das gesamte Personal der SWV von der WVG übernommen wird. Eine Übernahme der Verwaltung des städtischen "Nichtwohnungsbestandes" durch die WVG war allerdings nicht vorgesehen.

Ab 1. Januar 2001 stehen der SWV nur noch die Mieteinnahmen aus 45 Grundstücken des verbliebenen Sondervermögens zu. Die Mieteinnahmen für die übrigen verwalteten Grundstücke sind nach Abzug der Aufwendungen für die Unterhaltung und Instandsetzung und der Vergütung für die Verwaltungsleistungen gemäß II. Berechnungsverordnung an die Stadt abzuführen.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23. Juni 2003 wurden die restlichen Grundstücke mit Wirkung zum 1. Januar 2003 aus dem Sondervermögen der Schweriner Wohnungsverwaltung entnommen. Das Personal wurde zum 1. Juli 2003 von der WGS WohnPartner GmbH übernommen.

Somit besteht die Schweriner Wohnungsverwaltung nur noch aus einer Betriebshülle ohne Personal und ohne Wohnungsbestand.

Die Stadt Schwerin plant das Zentrale Gebäudemanagement für die städtischen Gebäude künftig durch den Eigenbetrieb SWV wahrzunehmen.

Schwerin, den 27. August 2003

Kristina Urban

Komm. Werkleiterin

Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2000 festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Werkleiterin des Eigenbetriebes. 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 sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und §§ 15, 16 KPG M-V 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 und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes 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 Werkleiterin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

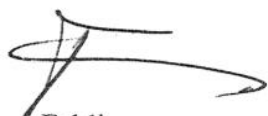
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben insofern Anlass zu Beanstandungen, als durch die Stadt Schwerin zum 1. Januar 2001 Grundstücke ohne die mit diesen wirtschaftlich zusammenhängenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entnommen wurden. Dadurch wurde der Eigenbetrieb mit Tilgungen von TEUR 255 und Zinsen von TEUR 70 belastet, die ihm wirtschaftlich nicht zuzurechnen sind.

Darüber hinaus ist im Lagebericht unter III. ausgeführt worden, dass zum 1. Januar 2003 das verbliebene Grundvermögen aus dem Eigenbetrieb entnommen und das Personal im Wege eines Betriebsübergangs von der WGS-WohnPartner GmbH übernommen wurde. Der Eigenbetrieb verfügt somit ab dem 1. Juli 2003 weder über das Vermögen noch das Personal zur Erfüllung des satzungsmäßigen Gegenstandes. Zur Fortführung des Eigenbetriebes ist die im Lagebericht unter III. genannte Planung der Stadt Schwerin satzungsgemäß und tatsächlich kurzfristig umzusetzen.

Hamburg, den 18. November 2003

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Fehling
Wirtschaftsprüfer



Buske
Wirtschaftsprüfer



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.