

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2002

A k t i v a

	31.12.2002		31.12.2001	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.788,03		3.670,03
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.150.102,65		4.395.458,65	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	911.125,20		929.538,31	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.848,02	5.067.075,87	12.636,24	5.337.633,20
		<u>5.068.863,90</u>		<u>5.341.303,23</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen		552.546,64		543.835,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	211.825,22		192.987,68	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.067,76		3.067,76	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.962,87		48.438,28	
4. Forderungen an die Stadt Schwerin	399.069,61		659.425,86	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	14.139,35	654.064,81	5.581,56	909.501,14
		<u>2.438.962,37</u>		<u>2.056.242,68</u>
		<u>3.645.573,82</u>		<u>3.509.579,12</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		798,56
		<u>8.714.437,72</u>		<u>8.851.680,91</u>
D. Treuhandvermögen		<u>1.251.564,96</u>		<u>1.017.200,57</u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2002

Passiva

	31.12.2002		31.12.2001	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital		50.000,00		50.000,00
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. Verlustvortrag		-1.659.605,38		-1.527.547,27
IV. Jahresüberschuss (i.Vj. Jahresfehlbetrag)		<u>391.825,18</u>		<u>-132.058,11</u>
		880.600,85		488.775,67
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	971.454,57		971.454,57	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>105.174,90</u>	1.076.629,47	<u>225.693,27</u>	1.197.147,84
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.457.349,71		3.545.850,63	
2. Erhaltene Anzahlungen	425.086,01		478.705,23	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.222,89		95.250,65	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.101,47		30.201,15	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	2.706.400,34		2.961.509,10	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.395,82		35.690,68	
--davon aus Steuern EUR 5.478,67 (i.Vj. EUR 3.032,80)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 12.782,58 (i.Vj. EUR 13.520,76)--		6.741.556,24		7.147.207,44
		<u>6.741.556,24</u>		<u>7.147.207,44</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.651,16		18.549,96
		<u>8.714.437,72</u>		<u>8.851.680,91</u>
E. Treuhandverbindlichkeiten		<u>1.251.564,96</u>		<u>1.017.200,57</u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002

	2002		2001	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	1.713.091,15		1.850.413,92	
b) Betreuungstätigkeit	<u>466.572,61</u>	2.179.663,76	<u>463.556,05</u>	2.313.969,97
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.711,34		31.103,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		851.443,45		861.044,73
4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung --davon für Grundsteuer EUR 60.237,32 (i. Vj. EUR 47.898,08)--		1.172.576,25		918.185,38
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	440.791,15		494.456,04	
b) Soziale Abgaben	<u>87.997,95</u>	528.789,10	<u>98.213,15</u>	592.669,19
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		130.137,40		137.357,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		679.784,59		1.557.205,49
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.686,89		68.362,28
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>186.173,06</u>		<u>200.891,23</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		392.045,04		-131.828,03
11. Sonstige Steuern		<u>219,86</u>		<u>230,08</u>
12. Jahresüberschuss (i. Vj. Jahresfehlbetrag)		<u><u>391.825,18</u></u>		<u><u>-132.058,11</u></u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2002

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002 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>1.1.2002</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2002</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	5.814.714,88	0,00	178.575,33	5.636.139,55
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.042.962,75	1.606,99	0,00	1.044.569,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.919,29	1.507,07	0,00	206.426,36
	<u>7.062.596,92</u>	<u>3.114,06</u>	<u>178.575,33</u>	<u>6.887.135,65</u>
	<u>7.102.610,49</u>	<u>3.114,06</u>	<u>178.575,33</u>	<u>6.927.149,22</u>
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	36.343,54	1.882,00	0,00	38.225,54
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.419.256,23	99.940,01	33.159,34	1.486.036,90
Grundstücke mit Geschäftsbauten	113.424,44	20.020,10	0,00	133.444,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.283,05	8.295,29	0,00	200.578,34
	<u>1.724.963,72</u>	<u>128.255,40</u>	<u>33.159,34</u>	<u>1.820.059,78</u>
	<u>1.761.307,26</u>	<u>130.137,40</u>	<u>33.159,34</u>	<u>1.858.285,32</u>
Buchwerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	3.670,03			1.788,03
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	4.395.458,65			4.150.102,65
Grundstücke mit Geschäftsbauten	929.538,31			911.125,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.636,24			5.848,02
	<u>5.337.633,20</u>			<u>5.067.075,87</u>
	<u>5.341.303,23</u>			<u>5.068.863,90</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 2002. 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>1.1.2002</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2002</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauinstandhaltung	971.454,57	0,00	0,00	0,00	971.454,57
Herausgabeverpflichtung gem. § 7 VermG	62.000,00	0,00	0,00	0,00	62.000,00
Prozesskosten	20.428,27	12.186,11	6.028,95	15.381,79	17.595,00
Prüfungskosten	15.500,00	12.115,94	3.384,06	15.000,00	15.000,00
Instandhaltungen bis 3 Monate	0,00	0,00	0,00	8.397,00	8.397,00
interne Jahresabschlusskosten	1.600,00	1.600,00	0,00	1.600,00	1.600,00
Resturlaub	365,00	365,00	0,00	582,90	582,90
Streitwert schwebende Prozesse	125.800,00	87.656,24	38.143,76	0,00	0,00
	<u>1.197.147,84</u>	<u>113.923,29</u>	<u>47.556,77</u>	<u>40.961,69</u>	<u>1.076.629,47</u>

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag 31.12.2002	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.457.349,71 (3.545.850,63)	161.326,24 (139.117,28)	558.259,37 (442.122,35)	2.737.764,10 (2.964.611,00)
Erhaltene Anzahlungen	425.086,01 (478.705,23)	425.086,01 (478.705,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.222,89 (95.250,65)	90.222,89 (95.250,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.101,47 (30.201,15)	25.101,47 (30.201,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	2.706.400,34 (2.961.509,10)	2.706.400,34 (2.961.509,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	37.395,82 (35.690,68)	37.395,82 (35.690,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>6.741.556,24</u> <u>(7.147.207,44)</u>	<u>3.445.532,77</u> <u>(3.740.474,09)</u>	<u>558.259,37</u> <u>(442.122,35)</u>	<u>2.737.764,10</u> <u>(2.964.611,00)</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 7.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.713 (i.Vj. TEUR 1.850).

Aus Betreuungstätigkeit erzielte der Eigenbetrieb Umsatzerlöse von TEUR 467 (i.Vj. TEUR 464).

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus dem Saldo der im Berichtsjahr abgerechneten Betriebskosten für 2001 und der noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 751 enthalten. Die periodenfremden Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 636 und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 48.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Ausbuchung von Miet- und Betriebskostenforderungen von TEUR 29.

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 2002 EUR 1.251.564,96 (i.Vj. EUR 1.017.200,57).

Personal

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 12 (i.Vj. 14) 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 140,59 an Sitzungsgeldern gezahlt.

Schwerin, den 27. August 2003

Komm. Werkleiterin

Kristina Urban

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Lagebericht

I. Lage des Unternehmens

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Hausbewirtschaftung

Per 31. Dezember 2002 verwaltete die Schweriner Wohnungsverwaltung einen Bestand von insgesamt 1.559 Wohnungen (davon 775 auf eigenen Grundstücken) und 186 Gewerbeeinheiten (davon 40 auf eigenen Grundstücken).

Die Schweriner Wohnungsverwaltung konnte im Jahr 2002 48 Wohnungsbewerber registrieren. 36 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 2001 um 17 % angestiegen.

Für Instandhaltung und wertverbessernde Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2002 Kosten von TEUR 131 (ohne Reparaturschnelldienst und Aufwendungen für Versicherungsschäden) verausgabt worden. Zuschüsse des Landes, die den Gesamtaufwand der Instandhaltung/Modernisierung reduziert hätten, konnten im Jahr 2002 nicht verzeichnet werden.

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

	TEUR
Tischlerarbeiten (Reparaturen Fenster, Haustüren etc.)	6,9
Dachausbesserungen	26,1
Klempnerarbeiten	20,6
Maurerarbeiten	4,4
Heizungsarbeiten	19,1
Elektroarbeiten	15,8
Abriss und Entsorgung	1,0
Sonstiges (Maler, Schlosser, Glaser, Fliesen- u. Fußbodenleger)	37,1

Im Jahr 2002 konnten keine neuen Komplexsanierungen begonnen werden. Der Beginn neuer Komplexsanierungen ist nicht geplant.

Aus der Miete waren nach unseren Planungen Instandhaltungskosten von TEUR 216 zu decken. Diese Größe wurde im Geschäftsjahr mit TEUR 54 unterschritten.

2. Bautätigkeit

Die Schweriner Wohnungsverwaltung führt keine Neubautätigkeit durch. Bauliche Um- und Anbauten wurden 2002 nicht vorgenommen. Die baulichen Maßnahmen konzentrierten sich auf Instandhaltung und Wertverbesserung.

3. Grundstücksbevorratung

Die Schweriner Wohnungsverwaltung erhält ihre Grundstücke über die Zuordnung ins Sondervermögen. Im Geschäftsjahr waren keine Zugänge zu verzeichnen. Ein käuflicher Erwerb von Grundstücken für das Geschäftsjahr 2003 wurde nicht vorgesehen.

4. Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden vier Objekte aus dem Bestand der Schweriner Wohnungsverwaltung veräußert. Es wurde ein Erlös von TEUR 781 erzielt.

5. Betreuungstätigkeit

Es wurden am 31. Dezember 2002 784 Wohn- und 146 Gewerbeeinheiten für die Landeshauptstadt Schwerin verwaltet (Fremdverwaltung).

6. Personal

Am 31. Dezember 2002 waren bei der Schweriner Wohnungsverwaltung beschäftigt:

	<u>Personen</u> Anzahl
Werkleiter	1
Angestellte	10
	<u>11</u>

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>1.1.2002</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2002</u>	<u>1.1.2003</u>
Werkleiter	1	0	1	1
Angestellte	12	2	10	10
	<u>13</u>	<u>2</u>	<u>11</u>	<u>11</u>

Es sind 2002 Personalaufwendungen von TEUR 529 angefallen, davon für

	TEUR
Gehälter	382
Sonderzahlungen	58
Soziale Abgaben	88

Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind nicht angefallen.

b) Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage per 31. Dezember 2002

	TEUR
Anlagevermögen	5.069
Umlaufvermögen	<u>3.645</u>
	<u>8.714</u>
Eigenkapital	881
Rückstellungen	1.077
Fremdkapital	6.741
PRAP	15
	<u>8.714</u>

Das Anlagevermögen als bedeutendster Vermögenswert nahm auf Grund von Abschreibungen und Anlageverkäufen um TEUR 273 ab.

2. Umsatzerlöse

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus			
Hausbewirtschaftung	1.713	1.850	-137
Betreuungstätigkeit	467	464	3
	<u>2.180</u>	<u>2.314</u>	<u>-134</u>

Die Erlöse enthalten noch die Umsätze aus den entnommenen Grundstücken. Die Ausbuchung an die Stadt ist unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 559 ausgewiesen.

3. Finanzlage

Die Finanzlage der Schweriner Wohnungsverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2002 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 2002 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 392.

Der Jahresüberschuss 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 WGS übernommen wird. Eine Übernahme der Verwaltung des städtischen "Nichtwohnungsbestandes" durch die WGS war allerdings nicht vorgesehen.

Seit 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 Schwerin 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

Komm. Werkleiterin

Kristina Urban

Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und 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 Eigenbetriebes 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.

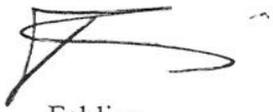
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage 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 36 und Zinsen von TEUR 73 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 satzungrechtlich 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.