

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva

	31.12.2003		31.12.2002	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen		450,03		1.788,03
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	0,00		4.150.102,65	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	786.267,60		911.125,20	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.860,53	794.128,13	5.848,02	5.067.075,87
		<u>794.578,16</u>		<u>5.068.863,90</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.257.038,36		0,00	
2. Unfertige Leistungen	<u>0,00</u>	4.257.038,36	<u>552.546,64</u>	552.546,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		211.825,22	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.067,76	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126,08		25.962,87	
4. Forderungen an die Stadt Schwerin	0,00		399.069,61	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>101.500,00</u>	101.626,08	<u>14.139,35</u>	654.064,81
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.324.315,02</u>		<u>2.438.962,37</u>
		<u>5.682.979,46</u>		<u>3.645.573,82</u>
		<u>6.477.557,62</u>		<u>8.714.437,72</u>
C. Treuhandvermögen		<u>801.688,59</u>		<u>1.251.564,96</u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Passiva

	31.12.2003		31.12.2002	
	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		-1.267.780,20		-1.659.605,38
IV. Jahresüberschuss		<u>461.407,52</u>		<u>391.825,18</u>
		1.342.008,37		880.600,85
B. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Bauinstandhaltung	161.454,57		971.454,57	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>79.180,00</u>	240.634,57	<u>105.174,90</u>	1.076.629,47
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.357.504,34		3.457.349,71	
2. Erhaltene Anzahlungen	0,00		425.086,01	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		90.222,89	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.845,17		25.101,47	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	1.449.679,58		2.706.400,34	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	74.885,59		37.395,82	
--davon aus Steuern EUR 0,00 (i.Vj. EUR 5.478,67)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i.Vj. EUR 12.782,58)--				
		4.894.914,68		6.741.556,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		15.651,16
		<u>6.477.557,62</u>		<u>8.714.437,72</u>
E. Treuhandverbindlichkeiten		<u>801.688,59</u>		<u>1.251.564,96</u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	2003		2002	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus				
a) der Hausbewirtschaftung	1.314.163,53		1.713.091,15	
b) Betreuungstätigkeit	<u>227.738,06</u>	1.541.901,59	<u>466.572,61</u>	2.179.663,76
2. Verminderung (i.Vj. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-552.546,64		8.711,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		895.855,12		851.443,45
4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung --davon für Grundsteuer EUR 28.670,70 (i.Vj. EUR 60.237,32)--		767.919,73		1.172.576,25
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	232.331,06		440.791,15	
b) Soziale Abgaben	<u>47.242,40</u>	279.573,46	<u>87.997,95</u>	528.789,10
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23.572,94		130.137,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		202.378,97		679.784,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.601,09		49.686,89
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>179.795,67</u>		<u>186.173,06</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		461.570,39		392.045,04
11. Sonstige Steuern		<u>162,87</u>		<u>219,86</u>
12. Jahresüberschuss		<u><u>461.407,52</u></u>		<u><u>391.825,18</u></u>

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2003

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 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 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 **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** werden zu Buchwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

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.

	1.1.2003	Zugänge	Abgänge	31.12.2003
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungskosten				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	40.013,57	0,00	0,00	40.013,57
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	5.636.139,55	0,00	5.636.139,55	0,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.044.569,74	0,00	133.255,96	911.313,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.426,36	6.325,56	0,00	212.751,92
	<u>6.887.135,65</u>	<u>6.325,56</u>	<u>5.769.395,51</u>	<u>1.124.065,70</u>
	<u>6.927.149,22</u>	<u>6.325,56</u>	<u>5.769.395,51</u>	<u>1.164.079,27</u>
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	38.225,54	1.338,00	0,00	39.563,54
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.486.036,90	0,00	1.486.036,90	0,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	133.444,54	17.921,89	26.320,25	125.046,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.578,34	4.313,05	0,00	204.891,39
	<u>1.820.059,78</u>	<u>22.234,94</u>	<u>1.512.357,15</u>	<u>329.937,57</u>
	<u>1.858.285,32</u>	<u>23.572,94</u>	<u>1.512.357,15</u>	<u>369.501,11</u>
Buchwerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	1.788,03			450,03
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	4.150.102,65			0,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	911.125,20			786.267,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.848,02			7.860,53
	<u>5.067.075,87</u>			<u>794.128,13</u>
	<u>5.068.863,90</u>			<u>794.578,16</u>

Die Software wird über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt linear mit 2 %. Bei den Abgängen an Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten handelt es sich um sämtliche Grundstücke, mit Ausnahme des Grundstückes Werderstraße 66. Aufgrund der durch die Stadt Schwerin beabsichtigten Entnahme dieser Grundstücke erfolgte deren Umgliederung in das Umlaufvermögen.

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

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke beinhalten die Buchwerte aller Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, die die Stadt Schwerin in 2004 zu entnehmen beabsichtigt.

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.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin werden saldiert ausgewiesen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	<u>1.1.2003</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2003</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauinstandhaltung	971.454,57	0,00	810.000,00	0,00	161.454,57
Herausgabeverpflichtung gem. § 7 VermG	62.000,00	0,00	0,00	0,00	62.000,00
Prüfungskosten	15.000,00	13.595,78	1.404,22	13.000,00	13.000,00
Prozessrisiken	17.595,00	8.220,34	9.374,66	4.180,00	4.180,00
Instandhaltungen bis 3 Monate	8.397,00	7.489,45	907,55	0,00	0,00
Interne Jahresabschlusskosten	1.600,00	414,21	1.185,79	0,00	0,00
Resturlaub	582,90	582,90	0,00	0,00	0,00
	<u>105.174,90</u>	<u>30.302,68</u>	<u>12.872,22</u>	<u>17.180,00</u>	<u>79.180,00</u>
	<u>1.076.629,47</u>	<u>30.302,68</u>	<u>984.326,79</u>	<u>17.180,00</u>	<u>240.634,57</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 31.12.2003	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.357.504,34 (3.457.349,71)	159.335,35 (161.326,24)	602.777,05 (558.259,37)	2.595.391,94 (2.737.764,10)
Erhaltene Anzahlungen	0,00 (425.086,01)	0,00 (425.086,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (90.222,89)	0,00 (90.222,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.845,17 (25.101,47)	12.845,17 (25.101,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	1.449.679,58 (2.706.400,34)	1.449.679,58 (2.706.400,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	74.885,59 (37.395,82)	74.885,59 (37.395,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>4.894.914,68</u> <u>(6.741.556,24)</u>	<u>1.696.745,69</u> <u>(3.445.532,77)</u>	<u>602.777,05</u> <u>(558.259,37)</u>	<u>2.595.391,94</u> <u>(2.737.764,10)</u>

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

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erträge und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in 2003 beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2003. Im Anschluss wurde die Hausbewirtschaftung für die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke durch die Stadt Schwerin auf deren Rechnung vorgenommen..

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.314 (i.Vj. TEUR 1.713).

Aus Betreuungstätigkeit erzielte der Eigenbetrieb Umsatzerlöse von TEUR 228 (i.Vj. TEUR 467).

Die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen entspricht den im Berichtsjahr abgerechneten Betriebskosten für 2002. Die Abrechnung der Betriebskosten für 2003 erfolgte nicht durch die Gesellschaft, sondern durch die Stadt Schwerin.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 823 aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Ausbuchung von Miet- und Betriebskostenforderungen von TEUR 30.

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 2003 EUR 801.688,59 (i.Vj. EUR 1.251.564,96).

Personal

Der Eigenbetrieb beschäftigte bis zum 30. Juni 2003 durchschnittlich 11 (i.Vj. 12) Arbeitnehmer. Seit 1. Juli 2003 ist kein Personal mehr im Eigenbetrieb tätig.

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 14. Dezember 2004

Wolfgang Schmülling

Beigeordneter

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Lagebericht

I. Lage des Unternehmens

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Hausbewirtschaftung

Per 30. Juni 2003 verwaltete die Schweriner Wohnungsverwaltung einen Bestand von insgesamt 1.559 Wohnungen (davon 775 auf eigenen Grundstücken) und 186 Gewerbeeinheiten (davon 40 auf eigenen Grundstücken).

2. Betreuungstätigkeit

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurden davon am 30. Juni 2003 784 Wohn- und 146 Gewerbeeinheiten für die Landeshauptstadt Schwerin verwaltet (Fremdverwaltung).

Nach dem 30. Juni 2003 wurde der gesamte Wohnungsbestand in die Verwaltung der WGS-WohnPartner übernommen.

3. Personal

Am 30. Juni 2003 waren bei der SWV beschäftigt:

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

Zum 1. Juli 2003 wurde das Personal im Wege eines Betriebsüberganges von der WGS-WohnPartner übernommen.

b) Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage per 31. Dezember 2003

	TEUR
Anlagevermögen	795
Umlaufvermögen	<u>5.683</u>
	<u>6.478</u>
Eigenkapital	1.342
Rückstellungen	241
Fremdkapital	4.895
	<u>6.478</u>

Aus dem Anlagevermögen als bedeutendstem Vermögenswert wurden Grundstücke in Höhe von TEUR 4.257 in das Umlaufvermögen umgegliedert, da die Stadt Schwerin die Entnahme dieser Grundstücke am 23. Juni 2003 beschlossen hat. Die Umsetzung dieses Beschlusses erfolgt jedoch erst in 2004. Aus diesem Grund werden die Grundstücke für 2003 noch in der Bilanz der SWV ausgewiesen.

2. Umsatzerlöse

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Ergebnis- veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus			
Hausbewirtschaftung	1.314	1.713	-399
Betreuungstätigkeit	228	467	-239
	<u>1.542</u>	<u>2.180</u>	<u>-638</u>

Die Abnahme der Umsatzerlöse ist darauf zurückzuführen, dass die Schweriner Wohnungsverwaltung nur bis zum 30. Juni 2003 mit der Verwaltung der Grundstücke durch die Stadt Schwerin auf eigene Rechnung beauftragt war.

3. Finanzlage

Die Finanzlage der Schweriner Wohnungsverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2003 von einer ausreichenden Liquidität geprägt. Die Einhaltung eines strengsten Sparsamkeitsprinzips sicherten der Schweriner Wohnungsverwaltung finanzielle Mittel, die zu einer soliden Basis führten.

4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2003 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 461.

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

Die Stadtvertretung beschloss am 23. Juni 2003, die restlichen Grundstücke mit Wirkung zum 1. Januar 2003 aus dem Sondervermögen der Schweriner Wohnungsverwaltung zu entnehmen, um diese in das Vermögen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH einzubringen. Da die Einlage dieser Grundstücke in das Vermögen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH erst in 2004 erfolgte, ist auch die Entnahme der Grundstücke aus dem Vermögen der Schweriner Wohnungsverwaltung erst in 2004 erfolgt.

Somit besteht die Schweriner Wohnungsverwaltung zurzeit nur noch aus einer Betriebs-hülle ohne Personal und ohne Wohnungsbestand. Ab 1. Januar 2005 wird die ehemalige Schweriner Wohnungsverwaltung durch Satzungsänderung in den Betrieb "Zentrales Ge-

bäudemanagement" geändert. Das Zentrale Gebäudemanagement wird mit der Verwaltung aller Verwaltungs-, Schul- und Kulturobjekte beauftragt. Der diesbezügliche Beschluss der Stadtvertretung wurde am 6. Dezember 2004 gefasst.

Die Entnahme der Grundstücke ohne Entlastung des Eigenbetriebes um korrespondierende Darlehensverbindlichkeiten in 2004 führt zu einem negativen Eigenkapital, das nur durch eine gleich hohe Forderung an die Stadt Schwerin ausgeglichen werden kann. Darüber hinaus führt dies zu einer künftigen Belastung des Eigenbetriebes in Höhe des zu erbringenden Kapitaldienstes.

Die Werkleitung geht davon aus, dass auf der Grundlage des neuen Gesellschaftszwecks Beschlüsse zur angemessenen Eigenkapitalausstattung und dem Verbleib der Bankkredite in der Form gefasst wurden, wie es der Fortbestand des Eigenbetriebes erfordert.

Schwerin, den 14. Dezember 2004

Wolfgang Schmülling
Beigeordneter

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002 festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Werkleitung 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 Werkleitung 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 der Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV). Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die nachfolgend erläuterten 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. In gleicher Weise wurde für 2003 beschlossen, weitere Grundstücke zu entnehmen, ohne die mit diesen wirtschaftlich zusammenhängenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (EUR 3,4 Mio) zu berücksichtigen. Diese Entnahme wurde in 2004 vollzogen und führt auf Grund dieser Beschlusslage zur vollständigen Aufzehrung des Eigenkapitals in 2004 und darüber hinaus in Höhe von rund EUR 2,9 Mio zu einer Forderung gegenüber der Stadt Schwerin, für die uns keine haushaltsrechtliche Beschlusslage vorlag. Im Jahresabschluss 2003 führt dieser Sachverhalt zu Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 146 und Tilgungen von TEUR 79, die dem Eigenbetrieb nicht zuzurechnen sind.

Der Eigenbetrieb hat mit Beschluss vom 6. Dezember 2004 einen neuen satzungsmäßigen Zweck erhalten. Bezogen auf die oben dargelegten Feststellungen kann nicht beurteilt werden, inwieweit die Umsetzung dieses Beschlusses auf Grund fehlenden Eigenkapitals und auf Grund des Kapitaldienstes für die bestehenden Bankverbindlichkeiten durchführbar ist.

Hamburg, den 14. Dezember 2004

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stellmach
Wirtschaftsprüfer



Buske
Wirtschaftsprüfer

