Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2004

	31. Dezember 2004		31. Dezember 2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen		3.382,47		450,03
II. Sachanlagen:				
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	768.345,60		786.267,60	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.040,24	782.385,84	7.860,53	794.128,13
		785.768,31		794.578,16
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke mit fertigen Bauten		0,00		4.257.038,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:				
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		126,08	
2. Forderungen an die Stadt Schwerin	3.741.378,33		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	56.666,93	3.798.045,26	101.500,00	101.626,08
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.208.971,99		1.324.315,02
		5.007.017,25		5.682.979,46
		5.792.785,56		6.477.557,62
C. Treuhandvermögen		1.085.923,27		801.688,59

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2004

	31. Dezember 2004		31. Dezember 2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
PASSIVA				
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	0,00	208.134,97	1.890.246,08	2.098.381,05
III. Verlustvortrag		-806.372,68		-1.267.780,20
IV. Jahresüberschuss		2.927.753,86		461.407,52
		2.379.516,15		1.342.008,37
B. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		161.454,57	
2. Sonstige Rückstellungen	93.975,25	93.975,25	79.180,00	240.634,57
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.250.780,78		3.357.504,34	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.328,06		12.845,17	
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin	0,00		1.449.679,58	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	50.185,32	3.319.294,16	74.885,59	4.894.914,68
		5.792.785,56		6.477.557,62
D. Treuhandverbindlichkeiten		1.085.923,27		801.688,59

ANLAGE 2

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 31. Januar bis 31. Dezember 2004

	31. Dezember 2004		31. Dezember 2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		1.314.163,53	
b) Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	227.738,06	1.541.901,59
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00		-552.546,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.297.597,16		895.855,12
4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung -- davon für Grundsteuer EUR 0,00 (i.Vj. EUR 28.670,70)--		0,00		767.919,73
5. Personalaufwand:				
a) Löhne und Gehälter	0,00		232.331,06	
b) Soziale Abgaben	0,00	0,00	47.242,40	279.573,46
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		20.248,29		23.572,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		192.467,65		202.378,97
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.906,15		29.601,09
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		175.787,29		179.795,67
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.928.000,08		461.570,39
11. Sonstige Steuern		246,22		162,87
12. Jahresüberschuss		2.927.753,86		461.407,52

Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2004

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 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. I DMBilG entsprechen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Rücklage wurde nach § 27 Abs. 2 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.

	01.01.2004	Zugänge	Abgänge	31.12.2004
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungskosten				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	40.013,57	3.376,44	17.324,40	26.065,61
Sachanlagen				
Grundstücke mit Geschäftsbauten	911.313,78	0,00	0,00	911.313,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.751,92	8.062,00	120,00	220.693,92
	1.124.065,70	8.062,00	120,00	1.132.007,70
	1.164.079,27	11.438,44	17.444,40	1.158.073,31
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	39.563,54	444,00	17.324,40	22.683,14
Sachanlagen				
Grundstücke mit Geschäftsbauten	125.046,18	17.922,00	0,00	142.968,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.891,39	1.882,29	120,00	206.653,68
	329.937,57	19.804,29	120,00	349.621,86
	369.501,11	20.248,29	17.444,40	372.305,00
Buchwerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Konzessionen	450,03			3.382,47
Sachanlagen				
Grundstücke mit Geschäftsbauten	786.267,60			768.345,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.860,53			14.040,24
	794.128,13			782.385,84
	794.578,16			785.768,31

Die Software wird über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt linear mit 2 %.

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

Umlaufvermögen

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.

Sonderrücklagen

Die Rücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG wurde im Geschäftsjahr aufgelöst. Der Ertrag aus der Auflösung wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2004	Inanspruch-nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2004
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauinstandhaltung	161.454,57	0,00	161.454,57	0,00	0,00
Herausgabeverpflichtung gem. § 7 VermG	62.000,00	0,00	0,00	0,00	62.000,00
Prüfungskosten	13.000,00	8.654,75	0,00	25.000,00	29.345,25
Prozessrisiken	4.180,00	1.436,63	1.063,37	950,00	2.630,00
	79.180,00	10.091,38	1.063,37	25.950,00	93.975,25
	240.634,57	10.091,38	162.517,94	25.950,00	93.975,25

Verbindlichkeiten

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

			davon mit einer Restlaufzeit von		
		Gesamtbetrag 31.12.2004	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		482.344,95	67.368,11	89.638,52	325.338,32
	(i.Vj.)	(3.357.504,34)	(159.335,35)	(602.777,05)	(2.595.391,94)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.328,06	18.328,06	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(12.845,17)	(12.845,17)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schwerin		0,00	0,00	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(1.449.679,58)	(1.449.679,58)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		50.185,32	50.185,32	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(74.885,59)	(74.885,59)	(0,00)	(0,00)
		550.858,33	135.881,49	89.638,52	325.338,32
	(i.Vj.)	(4.894.914,68)	(1.696.745,69)	(602.777,05)	(2.595.391,94)

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.

Im Geschäftsjahr 2004 wurde keine aktive Geschäftstätigkeit mehr ausgeübt. Insofern sind keine Erträge aus Hausbewirtschaftung (i.Vj. TEUR 1.314) und Betreuungstätigkeit (i.Vj. TEUR 228) angefallen.

Die Erträge und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in 2003 beziehen sich auf den Zeitraum vom l. 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 Erträge aus Betreuungstätigkeit in 2003 betreffen die für die Stadt Schwerin verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten und beziehen sich auf den Zeitraum vom l. Januar bis zum 30. Juni 2003.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 3.143 enthalten. Davon resultieren TEUR 1.890 aus der Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG, TEUR 1.079 aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, TEUR 163 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie TEUR 12 aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Ausbuchung von Miet- und Betriebskostenforderungen von TEUR 18.

E. Sonstige Angaben

Personal

Seit dem l. Juli 2003 ist kein Personal mehr im Eigenbetrieb tätig.

Organe

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

Die Stelle des l. Werkleiters ist nicht besetzt.

Mitglieder des Werkausschusses sind:

Frau Ellen-Erika Grunwaldt, Vorsitzende (bis 2. September 2004)
Herr Silvio Horn (bis 2. September 2004)
Herr Horst Schüller (bis 2. September 2004)
Herr Winfried Babinsky (bis 2. September 2004)
Herr Günter Nitzschke (bis 2. September 2004)
Frau Ruth Frank, Vorsitzende (ab 2. September 2004)
Frau Karla Pelzer (ab 2. September 2004)
Herr Dr. Hagen Brauer (ab 2. September 2004)
Herr Dr. Thomas Haack (ab 2. September 2004)
Herr Jan Szymik (ab 2. September 2004)

Für den Werkausschuss wurden im Geschäftsjahr EUR 421,77 an Sitzungsgeldern gezahlt.

Schwerin, den 20. September 2005

Wolfgang Schmülling

Beigeordneter

Schweriner Wohnungsverwaltung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004

I. Lage des Unternehmens

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

Im Geschäftsjahr 2004 wurde durch den Eigenbetrieb keine aktive wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt.

Die Stadtvertretung hatte am 23. Juni 2003 beschlossen, 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 2004 erfolgte, ist auch die Entnahme dieser Grundstücke aus dem Vermögen der Schweriner Wohnungsverwaltung erst im Jahr 2004 erfolgt.

Somit bestand die Schweriner Wohnungsverwaltung im Jahr 2004 nur noch aus einer Betriebshülle ohne Personal und ohne Wohnungsbestand.

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.

b) Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage per 31. Dezember 2004

	TEUR
Anlagevermögen	786
Umlaufvermögen	5.007
	5.793
Eigenkapital	2.380
Rückstellungen	94
Fremdkapital	3.319
	5.793

2. Umsatzerlöse

	2004 TEUR	2003 TEUR
Hausbewirtschaftung	0	1.314
Betreuungstätigkeit	0	228
	0	1.542

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 Liquidität der Schweriner Wohnungsverwaltung ließ sich 2004 nur mit Hilfe eines Liquiditätszuschusses der Stadt Schwerin in Höhe von TEUR 100 aufrechterhalten.

4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 2.928.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Erträge und Aufwendungen betreffen zum einen die Abwicklung des bis zum 30.06.2003 durchgeführten Geschäftsbetriebs, zum anderen die im Zusammenhang mit der geplanten Neuausrichtung des Unternehmens notwendigen Anpassungsmaßnahmen wie die Auflösung von Sonderrücklagen, Rückstellungen und Wertberichtigungen.

II. Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres

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

III. Ausblick auf die künftige Entwicklung des Eigenbetriebes

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2004 wurde die Änderung der Satzung des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 01.01.2005 beschlossen.

Der Eigenbetrieb führt seitdem den Namen „Zentrales Gebäudemanagement Schwerin", Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM).

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die kosteneffiziente Bereitstellung, Errichtung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und Verpachtung ausgewählter, überwiegend kommunaler Immobilien der Landeshauptstadt Schwerin zur Nutzung durch die städtische Verwaltung, Betriebe der Stadt und Dritte, sowie die Ausführung damit zusammenhängender Dienstleistungen. Dazu gehört auch die Bewirtschaftung und Verwaltung von von der Landeshauptstadt Schwerin selbst angemieteter Immobilien.

Der Eigenbetrieb ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten und zu führen. Für die Nutzung der Immobilien und die Inanspruchnahme der Dienstleistungen sind vom Eigenbetrieb Entgelte und Mieten zu erheben.

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 die Fortführung des Eigenbetriebes erfordert.

Schwerin, 20. September 2005

Wolfgang Schmülling

Beigeordneter

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 festgestellt wird, erteile ich den nachstehenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV), Schwerin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 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. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Ich habe meine 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

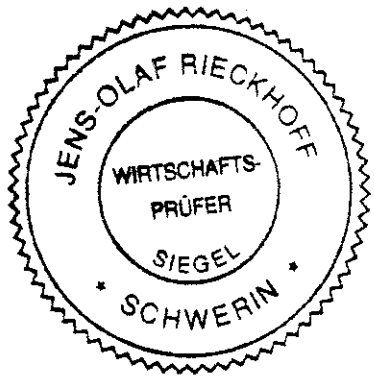
Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner 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 2004 vollzogen und führt aufgrund dieser Beschlusslage zur vollständigen Aufzehrung des Eigenkapitals in 2004 und unter der Voraussetzung, dass die mit diesen Grundstücken zusammenhängenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von der Stadt Schwerin übernommen werden, darüber hinaus in Höhe von rund EUR 2,9 Mio zu einer Forderung gegenüber der Stadt Schwerin, für die keine haushaltsrechtliche Beschlusslage vorliegt. Im Jahresabschluss 2004 führt dieser Sachverhalt zu Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 150 und Tilgungen von TEUR 94, 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.

Schwerin, den 20. September 2005

Jens-Olaf Rieckhoff

Wirtschaftsprüfer