



WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schwerin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

	<u>Nr.</u>
Bilanz zum 31. Dezember 2005	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2005	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002	

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktivseite

Passivseite

Aktivseite			Passivseite		
	31.12.2005		31.12.2004		
	EUR	EUR	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital
Software		17.884,00		1.678,00	51.130.000,00
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage
1. Grundstücke mit Wohnbauten	389.704.044,89		408.101.301,81		36.644.005,47
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	32.418.264,62		34.338.414,86		III. Gewinnrücklagen
3. Grundstücke ohne Bauten	3.146.136,69		3.263.414,78		Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	20.502,80		561.088,64		34.433.574,71
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.663,00		65.810,00		IV. Bilanzverlust
6. Bauvorbereitungskosten	<u>568.653,82</u>		<u>565.347,82</u>		<u>-7.750.560,60</u>
		425.935.265,82		446.895.377,91	114.457.019,58
III. Finanzanlagen					<u>-9.576.967,50</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60		25.564,60		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		365.573,70		B. Rückstellungen
3. Beteiligungen	778.937,82		774.550,74		1. Rückstellungen für Pensionen
4. andere Finanzanlagen	<u>480.458,98</u>		<u>150.705,32</u>		287.756,00
		1.284.961,40		1.316.394,36	2. sonstige Rückstellungen
B. Umlaufvermögen					<u>9.463.603,94</u>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke ohne Bauten	3.992.285,58		4.097.999,58		C. Verbindlichkeiten
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	6.609.040,40		7.374.635,22		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. unfertige Leistungen	<u>15.500.405,50</u>		<u>16.707.621,54</u>		davon bis zu einem Jahr EUR 14.610.860,45
		26.101.731,48		28.180.256,34	(im Vorjahr EUR 30.552.158,09)
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
1. Forderungen aus Vermietung	2.151.322,85		2.687.085,57		davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 167.999,59
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 30.256,77					(im Vorjahr EUR 247.315,87)
(im Vorjahr EUR 32.724,18)					davon bis zu einem Jahr EUR 79.316,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	623.736,89		2.438.289,82		(im Vorjahr EUR 79.316,32)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					3. erhaltene Anzahlungen
(im Vorjahr EUR 969.631,46)					davon bis zu einem Jahr EUR 15.806.225,24
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.633,35		3.942,49		(im Vorjahr EUR 18.830.528,71)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 353.622,40
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.108.846,57		4.013.332,26		(im Vorjahr EUR 392.367,28)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 1.658.261,49
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein					(im Vorjahr EUR 2.766.261,50)
Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		7.187,78		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					davon bis zu einem Jahr EUR 0,00
(im Vorjahr EUR 0,00)					(im Vorjahr EUR 4.345.466,14)
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	117.593,80		1.277.034,04		7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					davon bis zu einem Jahr EUR 3.079.600,23
(im Vorjahr EUR 0,00)					(im Vorjahr EUR 1.914.792,76)
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.561.828,22</u>		<u>2.303.973,95</u>		8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 243.846,10					Beteiligungsverhältnis besteht
(im Vorjahr EUR 262.604,85)					davon bis zu einem Jahr EUR 4.887,08
davon gegen die Gesellschafterin EUR 0,00					(im Vorjahr EUR 0,00)
(im Vorjahr EUR 9.810,64)					9. sonstige Verbindlichkeiten
		5.575.961,68		12.730.845,91	davon aus Steuern EUR 66,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					(im Vorjahr EUR 383.147,70)
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.293.962,85		1.602.893,75		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00
2. Bausparguthaben	<u>430.332,46</u>		<u>305.286,57</u>		(im Vorjahr EUR 121.752,40)
		2.724.295,31		1.908.180,32	davon bis zu einem Jahr EUR 111.060,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten		562.948,06		588.293,16	(im Vorjahr 726.599,30)
					D. Rechnungsabgrenzungsposten
					329.400,73
					357.530,41
	<u>462.203.047,75</u>		<u>491.621.026,00</u>		
Treuhandguthaben		4.072.730,53		3.551.778,28	
					462.203.047,75
					491.621.026,00

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2005

	2005		2004	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.223.857,47		52.924.057,64	
b) aus Verkauf von Grundstücken	870.102,71		1.537.082,40	
c) aus Betreuungstätigkeit	463.729,10		372.125,97	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.864,83</u>		<u>214.423,64</u>	
		52.574.554,11		55.047.689,65
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.076.508,37		5.045.886,05
3. andere aktivierte Eigenleistungen		13.675,00		43.110,00
4. sonstige betriebliche Erträge		7.995.929,47		11.419.519,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.459.609,41		23.663.740,67	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	26.740,22		7.480.797,84	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>75.481,39</u>		<u>67.830,64</u>	
		22.561.831,02		31.212.369,15
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.799.785,51		4.363.710,49	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 31.523,00; Vorjahr EUR 25.359,00)	883.855,46		927.831,62	
		<u>4.683.640,97</u>		<u>5.291.542,11</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 10.964.469,30; Vorjahr EUR 11.283.853,62)		19.812.622,15		20.222.564,26
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		5.608.485,78		4.493.092,01
9. Erträge aus Beteiligungen		35.051,82		18.091,31
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 79.349,70; Vorjahr EUR 131.618,01)		318.489,22		566.417,24
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		500,00		0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		4.345.466,14
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr EUR 0,00)		<u>14.212.996,11</u>		<u>16.611.968,04</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-8.018.884,78		-10.036.287,93
15. außerordentliche Erträge		1.731.195,13		3.161.814,16
16. außerordentliche Aufwendungen		<u>829.576,55</u>		<u>1.572.045,81</u>
17. außerordentliches Ergebnis		901.618,58		1.589.768,35
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-244,33		-2.199,82
19. sonstige Steuern		<u>-633.050,07</u>		<u>-1.128.248,10</u>
20. Jahresfehlbetrag		7.750.560,60		9.576.967,50
21. Verlustvortrag		9.576.967,50		11.250.472,40
22. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		9.576.967,50		11.250.472,40
23. Bilanzverlust		<u>7.750.560,60</u>		<u>9.576.967,50</u>

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2005

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte 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 rückwirkend zum 01.01.2004 durch die Landeshauptstadt Schwerin weitere 116 Grundstücke in das Gesellschaftsvermögen der WGS Schwerin mbH eingebracht. Die Eigentumsumschreibung für diese Grundstücke ist erfolgt.

Für die aus der Verschmelzung mit der Schweriner Grund mbH übernommenen 2 Grundstücke ist die Eigentumsumschreibung noch nicht vollzogen.

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 Anschaffungskosten für EDV-Software; sie werden bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie Bauvorbereitungskosten 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 Restnutzungsdauer (RND) des ursprünglichen 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 war.

Bezugnehmend auf den Standard IDW RS WFA 1 und die Prüfungs-Info des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen Nr. 1/2001 hat die Geschäftsführung am Abschlussstichtag 2005 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. Dem Abwertungsbedarf, der sich im Einzelnen durch Vergleich von Buchwerten und am Markt erzielbaren Verkaufserlösen ergibt, wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

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.

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.

Umlaufvermögen

Für das Umlaufvermögen wurde bei der Bewertung das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. 1 Grundstück war auf den Marktwert abzuschreiben.

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 2005 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2005 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2004 – 31.12.2004) 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 Rechnungsgrenzungsposten enthält im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg und eine Sicherheitsleistung, die im Rahmen der laufenden Gerichtsverfahren mit der AL-BAN hinterlegt ist.

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene satzungsmäßige Kapital entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Betrag.

Nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2004 und der Ergebnisverwendung vom 29. September 2005 wurde der Gewinnrücklage ein Betrag von €9.576.967,50 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 beigefügten Anlagenspiegel zu ersehen.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und Geschäftsbauten werden zum Bilanzstichtag Grundstücke und Gebäude mit insgesamt 14.753 Wohnungen und 109 Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

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

Finanzanlagen

Folgende Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden zum 31.12.2005 ausgewiesen:

HFR Grundbesitz-GmbH, Schwerin

Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurden die Schweriner Grund GmbH und die WGS rückwirkend zum 01.01.2004 verschmolzen. Die WGS ist seitdem Alleingesellschafterin der HFR. Der vorliegende Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 in bislang untestierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von €88.341,36 ein Jahresergebnis von €23.305,88 aus. Die WGS hat zum 30.12.2005 gegenüber der HFR den Verzicht auf eine Forderung in Höhe von €400.000,00 gegen Besserungsschein erklärt.

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 2004 wurden im Geschäftsjahr 2005 je €35.051,82 an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 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 % (€ 10.000,00) an der Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbH, Schwerin, beteiligt. Durch Gesellschafterbeschluss vom 25.10.2005 wurde die Erhöhung des Stammkapitals auf € 100.000 vorgenommen. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 327.343,00 einen Jahresverlust von € 143.929,00 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 werden ein Jahresfehlbetrag von € 17.147,70 und ein bilanzielles Eigenkapital von € 21.585,06 ausgewiesen. Gegenwärtig befindet sich die Gesellschaft in Liquidation.

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€ 10.601,3. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert aus dem Abgang durch Verkauf in Höhe von T€ 534,8, aus Grunderwerbsteuerkorrekturen und Wertberichtigungen von Objekten in Höhe von T€ 336,5.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005 in Höhe von insgesamt T€ 15.500,4 eingestellt. Sie werden 2006 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 15.755,2 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind aus der beigefügten Übersicht ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Forderungen aus Vermietung (T€ 2.151,3) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 4.530,6 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 623,7. 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 wertberechtigt wurden.

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin beinhalten Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen (T€ 117,6).

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 1.561,8) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 392,8 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€ 170,1 und Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 78,1. 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€ 570,4.

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 2,9), Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 2.291,1) und ein Bausparguthaben (T€ 430,3) zum Nominalwert ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 562,9) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidelberg 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 dem Abgang des erwirtschafteten Jahresfehlbetrages in Höhe von T€ 7.750,6. Im Berichtsjahr wurde der Sonderrücklage nach § 27 DMBilG zum Ausgleich des Verlustvortrages ein Betrag von T€ 9.577,0 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 Berechnungstabellen 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 2005 um insgesamt T€ 31,5. Der Erhöhungsbetrag 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 Berichtsjahr T€ 800,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmeumfangs. Zum Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 3.811,4 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 Berichtsjahr auch unter dem Gesichtspunkt der Instandhaltungsstrategie neu gerechnet und im Ergebnis neben einer Auflösung (T€ 2.081,6) eine Aufstockung um T€ 370,5 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2005 insgesamt T€ 1.111,5 in Anspruch genommen. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich zum Bilanzstichtag somit auf T€ 3.016,4.

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 bereits im Jahr 2004 gebildet worden. Eine weitere Erhöhung war nicht vorzunehmen.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem beigefügten Verbindlichkeitsspiegel ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 308.009,8) und anderen Kreditgebern (T€ 2.247,9) sind durch Grundschulden mit T€ 201.332,8 sowie Bürgschaften mit T€ 111.253,5 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 15.755,2 Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Anzahlungen von T€ 50,9.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 353,6) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 581,6), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 795,0) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 281,7).

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€ 2.045,2, Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 613,6, Verbindlichkeiten aus der Einbringung (T€ 1.054,5) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 237,1.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus einer Bürgschaft (T€ 38,7) und übrige Verbindlichkeiten (T€ 72,4) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 329,4), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2005 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 52.574,6 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 51.223,9. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 870,1, aus der Betreuungstätigkeit T€ 463,7 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 16,9 Erlöse erzielt werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2005 auf 781.714 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

	<u>T€</u>
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	2.107,1

Darüber hinaus resultieren Erträge u. a. aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Drohverluste aus nicht kostendeckender Vermietung (T€ 1.111,5).

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€19.812,6 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 8.848,1 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€10.964,5 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen von zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücken (T€ 1,0), Wertberichtigungen aufgrund von Abriss- und Rückbaumaßnahmen (T€1.982,4) und Wertberichtigungen aufgrund der Ertragswertberichtigung (T€8.981,1).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	T€370,5
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	T€2.404,6
Forderungsverzicht gegen Besserungsschein gegenüber der HFR	T€400,0

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€441,4 Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit T€1.963,2 übrige Forderungsabschreibungen.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€640,5) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 4 AHG in Höhe von T€1.090,7.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 829,6 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadumbaues.

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)	191,2
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	1.061,9
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	60,0
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	312,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(119,0)

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 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 zur 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 Gesellschaft hat mit Vertrag vom 07. Dezember 2000 mit der Commerzbank AG einen Zinsswap mit Verlängerungsrecht in einem Basisvertrag über T€2.400 abgeschlossen. Das Zinsswapgeschäft hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2012, mit einer Verlängerungsoption bis zum 30. Juni 2023. Die Zahlungen der Commerzbank an die WGS orientieren sich am 3-Monats-Euribor.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2005 durchschnittlich Beschäftigten betrug (ohne Geschäftsführer):

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Prokuristen	3	0
Angestellte	83	18
Gewerbliche Arbeitnehmer (ruhende Arbeitsverhältnisse)	0 (4)	0 (0)
	90	18
Auszubildende	10	0

Die Bezüge der Geschäftsführung einschließlich der Abfindungen an einen ehemaligen Geschäftsführer betragen im Geschäftsjahr 2005 T€244,0.

Geschäftsführung

- Guido Müller, Diplom-Ingenieur
- Dr. Josef Wolf, Volljurist

Mitglieder des Aufsichtsrates

Schmülling, Wolfgang	Dezernent Finanzen LHSN	Vorsitzender
Rudolf, Gert	Unternehmensberater, Versicherungsmakler	Stellv. Vorsitzender
Böttger, Gerd	Fraktionsvorsitzender der Linkspartei PDS in der Stadtvertretung	Mitglied
Dr. Haferbeck, Edmund	Fraktions- GF in der Stadtvertretung	Mitglied bis 23.06.2005
Kersten, Eckhard	GF Planung und Technik Schwerin	Mitglied ab 23.06.2005
Meslin, Daniel	Angestellter Krankenkasse	Mitglied
Pelzer, Carla	Rechtsanwältin	Mitglied
Renner, Monika	Lehrerin	Mitglied
Szymik, Jan	Architekt	Mitglied
Voß, Peter	Angestellter Landtag M-V	Mitglied

Die gezahlten Gesamtbezüge an Aufsichtsräte betragen im Geschäftsjahr 2005 T€7,0.

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

Schwerin, den 29. Mai 2006

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller
Geschäftsführer

Dr. Josef Wolf
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2005	Zugänge	Abgänge	31.12.2005	01.01.2005	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	davon planmäßig	davon außerplanmäßig	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Software	289.707,75	22.008,68	150.995,95	160.720,48	288.029,75	5.802,68	5.802,68	0,00	150.995,95	0,00	142.836,48	17.884,00	1.678,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	560.208.219,90	246.388,51	4.490.119,84	555.964.488,57	152.106.918,09	17.891.839,09	8.264.092,79	9.627.746,30	3.016.141,50	722.172,00	166.260.443,68	389.704.044,89	408.101.301,81
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	55.432.671,54	-8.042,97	27.557,19	55.397.071,38	21.094.256,68	1.884.550,08	547.827,08	1.336.723,00	0,00	0,00	22.978.806,76	32.418.264,62	34.338.414,86
3. Grundstücke ohne Bauten	6.722.285,37	0,00	117.278,09	6.605.007,28	3.458.870,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.458.870,59	3.146.136,69	3.263.414,78
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	561.088,64	0,00	540.585,84	20.502,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.502,80	561.088,64
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.791,80	42.410,30	39.492,08	541.710,02	472.981,80	30.430,30	30.430,30	0,00	39.365,08	0,00	464.047,02	77.663,00	65.810,00
6. Bauvorbereitungskosten	2.074.583,51	3.306,00	0,00	2.077.889,51	1.509.235,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.509.235,69	568.653,82	565.347,82
	625.537.640,76	284.061,84	5.215.033,04	620.606.669,56	178.642.262,85	19.806.819,47	8.842.350,17	10.964.469,30	3.055.506,58	722.172,00	194.671.403,74	425.935.265,82	446.895.377,91
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60	0,00	0,00	25.564,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,60	25.564,60
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	365.573,70	0,00	365.573,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365.573,70
3. Beteiligungen	774.550,74	4.887,08	0,00	779.437,82	0,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	500,00	778.937,82	774.550,74
4. andere Finanzanlagen	150.705,32	329.753,66	0,00	480.458,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.458,98	150.705,32
	1.316.394,36	334.640,74	365.573,70	1.285.461,40	0,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	500,00	1.284.961,40	1.316.394,36
	627.143.742,87	640.711,26	5.731.602,69	622.052.851,44	178.930.292,60	19.813.122,15	8.848.152,85	10.964.969,30	3.206.502,53	722.172,00	194.814.740,22	427.238.111,22	448.213.450,27

Fristigkeiten der Forderungen

	davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	2.151.322,85	2.121.066,08	30.256,77
<i>Vorjahr</i>	<i>2.687.085,57</i>	<i>2.654.361,39</i>	<i>32.724,18</i>
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	623.736,89	623.736,89	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.438.289,82</i>	<i>1.468.658,36</i>	<i>969.631,46</i>
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.633,35	12.633,35	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>3.942,49</i>	<i>3.942,49</i>	<i>0,00</i>
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.108.846,57	1.108.846,57	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.013.332,26</i>	<i>4.013.332,26</i>	<i>0,00</i>
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>7.187,78</i>	<i>7.187,78</i>	<i>0,00</i>
6. Forderungen gegen die Gesellschafterin	117.593,80	117.593,80	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.277.034,04</i>	<i>1.277.034,04</i>	<i>0,00</i>
7. sonstige Vermögensgegenstände	1.561.828,22	1.317.982,12	243.846,10
<i>Vorjahr</i>	<i>2.303.973,95</i>	<i>2.041.369,10</i>	<i>262.604,85</i>
	<u>5.575.961,68</u>	<u>5.301.858,81</u>	<u>274.102,87</u>
<i>Vorjahr</i>	<u><i>12.730.845,91</i></u>	<u><i>11.465.885,42</i></u>	<u><i>1.264.960,49</i></u>

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2005

	01.01.2005	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Rückstellungen für Pensionen	256.233,00	0,00		31.523,00	287.756,00
Sonstige Rückstellungen					
Bauinstandhaltung	3.023.460,17	12.063,84	0,00	800.000,00	3.811.396,33
Drohverluste aus nicht kosten- deckender Vermietung und Bewirtschaft- ung des Objektes BIK	5.839.000,00	1.111.510,00	2.081.590,00	370.500,00	3.016.400,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.002.754,37	966.501,27	24.858,73	1.011.317,25	1.022.711,62
Rechtsstreit AL-BAN	333.100,00	0,00	0,00	0,00	333.100,00
Zinsswap	425.000,00	93.558,50	0,00	0,00	331.441,50
Straßenausbaubeiträge	0,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00
Rechts- und Beratungskosten	268.785,06	62.436,69	73.076,89	65.000,00	198.271,48
Unterlassene Instandhaltung	83.000,00	83.000,00	0,00	117.235,00	117.235,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	129.920,00	109.167,50	20.752,50	112.420,00	112.420,00
Strittige Rechnungen und Gewähr- leistungen	167.790,83	0,00	100.724,51 *	0,00	67.066,32
Ausstehender Urlaub	37.819,64	37.819,64	0,00	63.078,11	63.078,11
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	46.716,74	46.716,74
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	20.000,00	20.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Jubiläen	16.892,32	596,80	349,89	2.946,49	18.892,12
Abfindungen	0,00	0,00	0,00	4.100,00	4.100,00
Leistungen für Teamleiter	3.930,12	3.930,12	0,00	774,72	774,72
	<u>11.351.452,51</u>	<u>2.500.584,36</u>	<u>2.301.352,52</u>	<u>2.914.088,31</u>	<u>9.463.603,94</u>
	<u>11.607.685,51</u>	<u>2.500.584,36</u>	<u>2.301.352,52</u>	<u>2.945.611,31</u>	<u>9.751.359,94</u>

* Umgliederung

Fristigkeiten von Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit				durch Grundpfandrechte gesichert
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	von 2 bis 5 Jahren	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	313.532.973,95	14.610.860,45	41.342.656,56	257.579.456,94	199.005.548,09
<i>Vorjahr</i>	<i>324.136.330,70</i>	<i>30.552.158,09</i>	<i>42.362.044,83</i>	<i>251.222.127,78</i>	<i>195.333.590,79</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.247.934,96	79.316,32	88.683,27	2.079.935,37	2.247.934,96
<i>Vorjahr</i>	<i>2.327.251,24</i>	<i>79.316,32</i>	<i>167.999,55</i>	<i>2.079.935,37</i>	<i>2.327.251,24</i>
3. erhaltene Anzahlungen	15.806.225,24	15.806.225,24	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>18.830.528,71</i>	<i>18.830.528,71</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	353.622,40	353.622,40	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>392.367,28</i>	<i>392.367,28</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.658.261,49	1.658.261,49	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.766.261,50</i>	<i>2.766.261,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	3.950.301,77	3.079.600,23	95.283,56	775.417,98	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>3.923.425,03</i>	<i>1.914.792,76</i>	<i>2.008.632,27</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.345.466,14</i>	<i>4.345.466,14</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.887,08	4.887,08	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
9. sonstige Verbindlichkeiten	111.060,61	111.060,61	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>726.599,30</i>	<i>726.599,30</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>337.665.267,50</u>	<u>35.703.833,82</u>	<u>41.526.623,39</u>	<u>260.434.810,29</u>	<u>201.253.483,05</u>
<i>Vorjahr</i>	<u><i>357.448.229,90</i></u>	<u><i>59.607.490,10</i></u> #	<u><i>44.538.676,65</i></u> #	<u><i>253.302.063,15</i></u> #	<u><i>197.660.842,03</i></u>

Lagebericht 2005

1. Geschäfts und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsanteil an unserer Gesellschaft wird von der Landeshauptstadt Schwerin gehalten.

Die WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH mit Sitz in 19053 Schwerin, Geschwister-Scholl-Str. 3 – 5 verfügt über 431 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (VE/GE) in Schwerin mit

14.753	Wohnungen mit 781.713,81 m ² Wohnfläche,
199	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 54.636,64 m ² Nutzfläche,
131	Garagen und Garagenstellplätze,
1.335	PKW-Stellplätze im Freien sowie
301	Garagenpachtflächen (bebaut mit Eigentumsgaragen der Pächter).

Die Bestände wurden gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen vermindert durch

- Verkauf von 177 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten und
- Abriss von 86 Wohnungen.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen insgesamt 1.730 Einheiten, davon

885	Wohnungen mit 52.553,82 m ² Wohnfläche,
273	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 57.707,52 m ² Nutzfläche,
173	Garagen und Garagenstellplätze,
<u>98</u>	PKW-Stellplätze im Freien
1.429	

gegenüber 1.436 Einheiten im Vorjahr.

Außerdem ist unser Unternehmen tätig in der Verwaltung von 3.749 Garagenpachtflächen für die Landeshauptstadt Schwerin, die mit Eigentumsgaragen der Pächter bebaut sind.

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2005 einen Jahresverlust in Höhe von T€ 7.751 erwirtschaftet gegenüber T€ 9.577 im Jahr 2004 und einem Plan für das Jahr 2005 i.H. von T€ 9.155. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen und übertrifft die Planungsprognosen, die mit dem Unternehmenssicherungskonzept 2005 (USK) aufgestellt worden sind.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Leerstands bei Wohnungen - besonders in den Großwohnsiedlungen Neu Zippendorf und Mueßer Holz - hat sich die bisherige Entwicklung fortgesetzt und es ist immer noch nicht davon auszugehen, dass eine Trendwende in absehbarer Zeit eintreten wird.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Schwerin und in der Region Westmecklenburg geben immer noch keine positiven Impulse ab, die nachhaltig auf die Wohnungsnachfrage durchschlagen könnten. Der Verlust an Arbeitsplätzen ist weiterhin höher als das neue geschaffen werden, trotz des positiven Saldos zwischen Gewerbenueuanmeldungen und -abmeldungen. Die Arbeitslosenquote insgesamt entwickelte sich von 17,1% im September 2004 auf 17,5% im September 2005.

Die Anzahl der Fortzüge aus Schwerin liegt im Saldo immer noch höher als die der Zuzüge, jedoch hat sich der saldierte Wohnbevölkerungsrückgang deutlich abgeschwächt. Er verlangsamte sich von jährlich Ø 1,2% in den Jahren 1999 bis 2003 auf 0,6% im Jahr 2004.

Die Bevölkerungsentwicklung wird sich ohne wirtschaftliche Entwicklung nicht endgültig stabilisieren oder umkehren lassen und der demografische Trend zur Überalterung der Wohnbevölkerung ist zudem nicht aufzuhalten.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Schwerin liegt um ca. 7,8% über dem Durchschnitt in Mecklenburg, beträgt jedoch nur 88% des Durchschnitts in Deutschland. Setzt man das Jahr 2000 gleich 100, so entwickelte sich der Verbraucherpreisindex bis Dezember 2004 in Mecklenburg-Vorpommern auf 105,1%.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß Hartz IV in der Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich von 3.205 im Jahr 2000 auf 10.724 im Juni 2005. Damit gibt es in der Stadt je 1.000 Einwohner 87 EmpfängerInnen von Hartz IV (Landesdurchschnitt 40).

Unter Beachtung dieser Bedingungen ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als günstig zu beurteilen.

Diese Wertung kann durch folgende weitere Fakten gestützt werden:

- Der planmäßige Rückbau/Abriss von Wohnungen wurde fortgeführt. Es wurden im Jahr 2005 86 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut.
- Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen je m² blieb unverändert auf 4,22 € jeweils zum Dezember 2004 und 2005.
- Der Leerstand an Wohnraum (incl. leer stehender Abrissobjekte) konnte trotz der oben beschriebenen Standortbedingungen bei 15,4% gehalten werden (Vorjahr 15,2%). Ohne Berücksichtigung der Abrissmaßnahmen hat sich die Leerstandsquote von 12,3% auf 12,0% vermindert.

Da die Wohnungswirtschaft in ihrer Entwicklung nach wie vor von dem Hauptrisiko, der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland oder zu Orten mit Arbeitsplatzangeboten geprägt ist, sind Wohnungsleerstand, erhöhte Vermietungsaufwendungen und Leerstandskosten unausbleibliche Folgeerscheinungen.

Die WGS strebt deshalb in diesem schwierigen Marktumfeld an, ihre strategische Ausrichtung, die Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände und deren Finanzstruktur zu optimieren. Hierzu sollen in diesen Bereichen die vorhandenen Abläufe, Strukturen, Bestände und Prämissen aufgenommen und bezüglich ihrer Unternehmens- und Marktkonformität überprüft werden. Auf dieser Basis sind die Handlungsoptionen in den Segmenten aufzuzeigen und zu gewichten sowie Handlungsempfehlungen abzuleiten. Die WGS hat hierfür professionelle Beratungsleistungen in Anspruch genommen und die HSHNIC beauftragt, sie bei der Erarbeitung eines Strategiekonzeptes zu unterstützen und Handlungsempfehlungen zur Realisierung von Optimierungsmaßnahmen zu geben.

Die Gesellschaft hat darauf aufbauend nachstehende Maßnahmen eingeleitet, d.h.

- ein Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2005 bis 2013 wurde erstellt und mit dessen erfolgreicher Umsetzung begonnen;
- die Investitionen dem Modernisierungsbedarf im Bestand und den finanziellen Möglichkeiten angepasst;
- die Altschuldenentlastung gemäß AHGV beantragt und den Antrag um zusätzliche Entlastung ergänzt;
- die wirtschaftlich möglichen Rückbau- und Abrissmaßnahmen festgelegt, mit dem Stadtentwicklungskonzept abgestimmt, die entsprechenden Anträge gestellt und mit den Zustimmungsverlauf konform mit der Umsetzung begonnen;
- den Personalbestand den sich veränderten Aufgaben angepasst;
- mit geeigneten Projekten Vermarktungsstrategien vorbereitet, die auf die Identifizierung der Mieter mit der WGS ausgerichtet sind;
- die Anwendung des internen Risikomanagements weiter verbessert;
- die Finanzierungssteuerung weiter ausgebaut;
- ein Internes Rating erarbeitet, das laufend aktualisiert wird;
- kapitalverstärkende Maßnahmen der Gesellschafterin genutzt, um aus den Verkaufserlösen bebauter und unbebauter Grundstücke die Liquidität sicher zu stellen und mittelfristig durch Umschuldung von Krediten zu stabilisieren;

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

- die Tochtergesellschaften WGS WohnPartner GmbH und Schweriner Grund GmbH wurden mit der Muttergesellschaft verschmolzen;
- eine Vereinbarung mit den MitarbeiterInnen zur Absenkung der Personalkosten um jährlich T€ 500 ist seit 2005 in Kraft;
- mit allen MitarbeiterInnen wurden Zielvereinbarungen zur Realisierung teambezogener und persönlicher Aufgabenstellungen abgeschlossen, die der erfolgreichen Umsetzung des USK dienen;
- den Sachbereich IT outgesourced in das Unternehmen SIS Schweriner IT- und Service Gesellschaft mbH und damit 3 Personen übergeleitet.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen wurde insbesondere die Liquiditätslage der Gesellschaft verbessert. Dennoch ist diese als weiterhin angespannt zu beurteilen.

Das Unternehmen beschäftigte im Jahr im Durchschnitt 85 Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr 85). Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen hat sich im Berichtszeitraum per Dezember im Vergleich zum Vorjahr von 116 Personen (darin 4 ruhende Arbeitsverhältnisse) auf 118 entwickelt. Darunter befinden sich 9 Auszubildende und 4 ruhende Arbeitsverhältnisse. Insgesamt 18 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (Vorjahr 21 Teilzeitbeschäftigte). Für die MitarbeiterInnen gilt eine Tarifvereinbarung, die an den Tarif für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (MTV/VTV) angelehnt ist. Auf der Grundlage der Betriebsvereinbarung zwischen der WGS, der HFR und dem Betriebsrat vom 10.12.2004 wurden zur Umsetzung einer jährlichen Personalkosteneinsparung von T€ 500 mit allen Mitarbeitern die Vereinbarungen zum Gehaltsverzicht umgesetzt (realisiert T€ 570 im Jahr 2005). Die Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS und der HFR ist zeitlich bis Ende des Jahres 2007 begrenzt.

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

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

Die WGS war im Geschäftsjahr 2005 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

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2005 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<u>2005</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2004</u>	<u>Ergebnis-</u> <u>veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung					
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	49.942		59.983		-10.041
Übrige Erträge	2.985		3.252		-267
Personal- und Sachkosten	6.344		6.158		186
Aufwendungen					
Verkaufsgrundstücke	27		7.481		-7.454
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	22.620		23.937		-1.317
Abschreibungen	8.812		8.894		-82
Übrige Aufwendungen	213		261		-48
Zinsaufwendungen	<u>14.102</u>	809	<u>16.262</u>	242	-2.160
Neutrale Erträge	5.262		8.577		-3.315
Neutraler Aufwand	<u>14.284</u>	-9.022	<u>14.817</u>	-6.240	533
Außerordentliches Ergebnis	<u>683</u>	<u>683</u>	<u>1.687</u>	<u>1.687</u>	-1.004
		-7.530		-4.311	
Fondsgeschäft AL-BAN					
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	0		554		-554
Übrige Erträge	0		64		-64
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	0		624		-624
Personal- und Sachkosten	0		910		-910
Übrige Aufwendungen	<u>0</u>	0	<u>0</u>	-916	
Dienstleistungen					
Umsatzerlöse	475		586		-111
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	73		60		13
Personal- und Sachkosten	234		361		-127
Übrige Aufwendungen	<u>18</u>	150	<u>116</u>	49	-98
Beteiligungen					
Zinserträge	81		135		-54
Beteiligungserträge	35		18		17
Zinsaufwendungen	35		50		-15
Verlustübernahme/Forderungsverzicht HFR	400		4.345		-3.945
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1		0		1
Verschmelzungsergebnis	0		97		-97
Übrige Personal- und Sachkosten	<u>51</u>	<u>-371</u>	<u>60</u>	<u>-4.399</u>	<u>-9</u>
Jahresfehlbetrag		-7.751		-9.577	1.826

Die Verminderung der Umsatzerlöse sowie der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke resultieren insbesondere auf der im Vorjahr vorgenommenen einmaligen Bestandserhöhung von € 7 Mio., die durch die Einbringung von Grundstücken der Gesellschafterin bedingt waren. Die Zinsaufwendungen konnten infolge von Umschuldungen reduziert werden. Die Verminderung der neutralen Erträge ergibt sich insbesondere aus der im Geschäftsjahr gesunkenen Wertaufholung bei den Bestandsobjekten.

Der Jahresfehlbetrag fiel zum Wirtschaftsplan 2005 um T€ 1.404 besser aus. Nennenswerte Gründe dafür sind:

- die Übererfüllung der geplanten Sollmieten (T€ 450) und der Rückgang geplanter Erlösschmälerungen (T€ 230) aufgrund der Stabilisierung des Leerstandes
- höhere Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (T€ 421)
- Reduzierung der geplanten Betriebskosten (T€ 460) aufgrund des Verbrauchsverhaltens
- die Reduzierung der Personalaufwendungen (T€ 225)
- Neutrale Erträge (höhere Auflösung langfristiger Rückstellungen i. H. von € 2 Mio.)
- Neutrale Aufwendungen (geringere Bildung von Drohverlustrückstellungen i.H. von T€ 930)
- Reduzierung der sonstigen Steuern (T€ 630) aufgrund von Steuererstattungen.

Gegenteilig wirkten:

- Neutrale Aufwendungen (höhere außerplanmäßige Abschreibungen i. H. von € 4 Mio.)
- das niedriger ausgefallene Finanzergebnis (T€ 600) aufgrund niedrigerer Zinserträge (T€ 200), höherer Zinsaufwendungen (T€ 200) und höherer zinsähnlicher Aufwendungen (T€ 200)
- höhere Instandhaltungsaufwendungen für Freizug und Wieder-Vermietbarkeit (T€ 300)
- Forderungsverzicht mit Besserungsschein gegenüber der HFR (T€ 400).

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 5.970 gegenüber T€ 5.210 im Vorjahr ausgegeben. Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden dabei per Saldo T€ 800 zugeführt.

Von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung von insgesamt € 3,2 Mio. sind erst ab 2008 € 0,3-0,4 Mio. jährlich zur Auszahlung vorgesehen.

3. Finanzlage

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<u>Passiva</u>					
Eigenkapital	114.457	24,8	122.208	24,8	- 7.751
Pensionsrückstellungen	288	0,1	256	0,1	32
Andere langfristige Rückstellungen	7.159	1,5	9.286	1,9	- 2.127
Verbindlichkeiten aus Darlehen	310.258	67,1	305.255	62,1	5.003
Längerfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	871	0,2	2.009	0,4	-1.138
= Langfristig verfügbare Mittel	433.033	93,7	439.014	89,3	-5.981
Übrige Rückstellungen	2.304	0,5	2.064	0,4	240
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.523	1,2	21.209	4,3	-15.686
Erhaltene Anzahlungen	15.806	3,4	18.831	3,8	-3.025
Verbindlichkeiten aus Vermietung	354	0,1	392	0,1	-38
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.658	0,3	2.766	0,6	-1.108
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	4.346	0,9	-4.346
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	3.080	0,7	1.915	0,4	1.165
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	445	0,1	1.084	0,2	-639
= Kurzfristig verfügbare Mittel	29.170	6,3	52.607	10,7	-23.437
	462.203	100,0	491.621	100,0	-29.418

Die Verminderung des Eigenkapitals resultiert ausschließlich aus dem Jahresfehlbetrag des Jahres 2005. Die Zunahme bei den Darlehen ergibt sich aus den Umgliederungen aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (€ 15 Mio.) abzüglich der Tilgungen (€ 9 Mio.). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden im Vorjahr aus der Verlustübernahme des Jahresergebnisses 2004 der HFR, sie wurden im Jahr 2005 beglichen.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens (T€ 427.512) ist durch langfristig verfügbare Mittel (T€ 433.033) zu 101,3 % (im Vorjahr 97,7 %) finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Überdeckung von T€ 5.521.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird konsequent darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Eigenkapitalquote soll dabei möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken sich nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Dabei wurden Swaps, Caps und ähnliche Finanzinstrumente in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im geförderten Bereich auf Sätze zwischen 2,10% und 4,75% (KfW-Mittel), zwischen 1,00% und 2,65% (LFI-Mittel) sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 2,42% und 7,20%. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,20% gegenüber 4,80% im Vorjahr. Durch die Inanspruchnahme eines ab dem 30. Dezember 2005 abgeschlossenen Zinsswapgeschäftes wird für die gesicherten Darlehen mit einer Entlastung an Zinsen von 1,2% für das Jahr 2006 gerechnet.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Gesellschaft über eine verbindliche Kreditlinie bis zum 30.06.2007 in Höhe von € 2,5 Mio.

Durch die Landeshauptstadt Schwerin wurden Bürgschaften in Höhe von T€ 110.551 (Stand 31.12.2005) für langfristige Darlehen übernommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 25 und 30 Jahren. Aufgrund der im Zeitlauf ungleich verteilter Zinsbindungsfristen wird den Zinsänderungsrisiken große Beachtung geschenkt. Die Zinsentwicklung steht durch unser Risikomanagement unter regelmäßiger Beobachtung. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Prolongationen vorgezogen, Umschuldungen vorgenommen, Forward-Darlehen abgeschlossen und ein Swapgeschäft abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit rechtlichen Auseinandersetzungen zu einem Verwaltervertrag für AL-BAN – Immobilien wurden T€ 590 auf ein Notaranderkonto als Sicherheitshinterlegung deponiert.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash Flow nach DVFA/SG*, der für Darlehenstilgungen sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 8.476 betrug und damit um T€ 1.911 über dem Cash Flow des Vorjahres lag.

* DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	T€	T€
Jahresfehlbetrag	- 7.751	-9.577
Außerordentliches Ergebnis	-902	-1.590
Verlustübernahme/Forderungsverzicht HFR	400	4.345
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.814	20.222
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	32	25
Abnahme sonstiger Rückstellungen	-1.888	-1.409
Zuschreibungen	- 722	-5.458
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	156	0
Gewinn (Vj. Verlust) aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	-663	7
Cash Flow nach DVFA/Schmalenbach Gesellschaft	8.476	6.565
Liquiditätswirksamer außerordentlicher Ertrag/Aufwand	-189	-359
Jahres-Cash Flow	8.287	6.206
Zunahme (Vj. Abnahme) der Vorräte, Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.044	-355
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.670	-907
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.661	4.944
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.480	2.694
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-741	-663
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-22	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	366	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-335	-86
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	3.748	1.944
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0	2.279
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	637	8.304
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-9.905	-11.248
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-9.268	-665
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.232	8.172
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-1.676	-9.848
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	556	-1.676

Der Finanzmittelfonds hat sich im Jahr 2005 um T€ 2.232 erhöht. Dies ergibt sich insbesondere aus der Zunahme des Cash Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Investitionstätigkeit, die nicht vollständig durch den Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit aufgezehrt wurden.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr gesichert und wird auch künftig gegeben sein.

4. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten	422.122	91,3	442.440	90,0	-20.318
Immaterielle Vermögensgegenstände und übrige Sachanlagen	3.831	0,8	4.457	0,9	-626
Finanzanlagen	1.285	0,3	1.316	0,3	-31
Längerfristige Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie übrige langfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	274	0,1	1.265	0,3	-991
= Langfristig gebundenes Vermögen	427.512	92,5	449.478	91,5	- 21.966
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	26.102	5,6	28.180	5,7	-2.078
Forderungen aus Vermietung	2.121	0,5	2.655	0,5	-534
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	624	0,1	1.469	0,3	-845
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.108	0,3	4.013	0,8	-2.905
Forderungen gegen die Gesellschafterin	118	0,0	1.277	0,3	-1.159
Übrige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	1.894	0,4	2.641	0,5	-747
Flüssige Mittel	2.724	0,6	1.908	0,4	816
= Kurzfristig gebundenes Vermögen	34.691	7,5	42.143	8,5	-7.452
	462.203	100,0	491.621	100,0	-29.418

Die Verminderung der langfristigen Aktiva resultiert insbesondere aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen mit € 20 Mio. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke verminderten sich um € 2,1 Mio. aufgrund von Veräußerungen. Infolge von Darlehenstilgungen reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

5. Nachtragsbericht

Zum 01.01.2006 wurde auf der Grundlage eines am 15.11.2005 unterzeichneten Dienstleistungsvertrages mit der SIS Schweriner IT- und Service Gesellschaft mbH die IT-Betreuung der WGS an diese Gesellschaft übergeleitet. Drei IT-Mitarbeiter wurden von der Gesellschaft übernommen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Prüfungen und Berichterstattungen. Mit dem auch im Jahr 2005 wieder aktualisierten Risikohandbuch des Unternehmens, das über einen öffentlichen Ordner in „Outlook“ allen MitarbeiterInnen zugänglich ist, erfährt das Risiko-Chancen-Management strukturierte Unterstützung. Darin sind neben den internen auch die externen Beobachtungsbereiche, Verantwortlichkeiten und Informationsabläufe festgehalten. Insbesondere sind solche externen

Beobachtungsbereiche hervorgehoben, die die vitalen Interessen der Wohnungswirtschaft und den Kapitalmarkt betreffen.

Dabei steht das tätige Bestreben im Vordergrund, wesentliche und die Gesellschaft betreffende Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass geeignete Maßnahmen unverzüglich eingeleitet werden können, um negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Zur weiteren Verbesserung des Risiko-Chancen-Managements wird im März 2006 ein Tool eingeführt werden, das DV-Unterstützung zur Visualisierung und Berichterstattung bietet und eine weitere Straffung der Verantwortung zur Risikobestimmung, -beobachtung und -bewertung durch Benennung von Risiko – Paten und Focussierung auf die wesentlichen Risiken bringen wird.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken bis zum Jahr 2015 in der Größenordnung von € 35 Mio. durch den Abschluss eines Derivates (Dualer Nullprämien Cap) begrenzt. Mittels abgeschlossener Forward – Darlehensverträge wurden weitere Risiken in Höhe von € 3 Mio. minimiert. Insoweit wird auch die angespannte Liquiditätssituation im Jahr 2006 entlastet werden.

In Vorbereitung sind Maßnahmen, die möglichen Risiken aus dem Auslaufen von Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren (insbesondere im Jahr 2008 in Höhe von € 31 Mio. grundbuchlich besichert), entgegenwirken.

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren aus der weiter nicht abnehmenden Abwanderung der Einwohner aus Schwerin ins Umland oder zu Orten mit Arbeitsplatzangeboten für die Wohnungswirtschaft erwachsen. Die Leerstandsentwicklung in der Stadt, so zeigt der Trend, wird sich negativ fortsetzen, wenn die statistischen Prognosen zutreffen und die vorausgesagten Entwicklungstrends eintreten. Die offiziellen Untersuchungen gehen von einem anhaltenden Abwanderungstrend aus Schwerin bis nach 2011 aus und prognostizieren gemeinsam mit dem zu verzeichnenden Geburtenrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung nochmals 10% Einwohnerschwind für diesen Zeitraum. Dieses könnte Auswirkungen auf den Vermietungsgrad in unserem Unternehmen haben.

7. Prognosebericht

Den vorgenannten Risiken werden wir mit den Maßnahmen des Unternehmenssicherungskonzeptes (USK) 2005 – 2013 entgegensteuern. Um dem deutlichen Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, wird die WGS im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) den vorgesehenen Beitrag durch Abriss von Wohngebäuden leisten. Investitionen werden nur in dem Umfang erfolgen, wie sich wirtschaftliche Effekte darstellen lassen und der Finanzierungsrahmen sich aus der Umsetzung der USK- Maßnahmen gestalten lässt.

Die bisherigen Erfolge und Effekte aus der Realisierung des USK, das von allen Beschäftigten mitgetragen wird, lassen den begründeten Schluss zu, den Trend der Unternehmensstabilisierung erfolgreich fortsetzen zu können. Die Ergebnisse aus der Abrechnung bestätigen dies. Von einem ermittelten Defizit nach Status Quo bis 2013 in Höhe von € 50 Mio. sind bereits per 31.12.2005 € 9,3 Mio. aufgeholt worden. Nach der derzeitigen Liquiditätsplanung bestehen, soweit die Gesellschafterin die nach dem USK noch ausstehenden Gesellschaftereinlagen von € 2,2 Mio. erbringt, bis zum 31.12.2007 keine Liquiditätsengpässe.

Auf der Basis einer Betriebsvereinbarung arbeiten alle MitarbeiterInnen nach Zielvereinbarungen, die konkret abrechenbare persönliche und teambezogene Zielstellungen enthalten, die sich in die USK- Zielsetzungen des Unternehmens einbinden und eine präzise Abrechnung erfahren werden.

Schwerin, 29. Mai 2006

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller
Geschäftsführer

Dr. Josef Wolf
Geschäftsführer

3325040029/25002287/02062006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin,

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 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 gesetzlichen Vertreter 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schwerin, 02. Juni 2006

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Deisenroth
Wirtschaftsprüfer

Luthardt
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sieben Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.