Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktivseite

Passivseite 31.12.2006 31.12.2005 31.12.2006 31.12.2005 **EUR EUR** EUR **EUR EUR** EUR <u>EUR</u> <u>EUR</u> A. Anlagevermögen A. Eigenkapital I. Immaterielle Vermögensgegenstände I. Gezeichnetes Kapital 51.130.000.00 51.130.000,00 10.106,00 Software 17.884,00 II. Kapitalrücklage 39 429 305 47 36.644.005,47 II. <u>Sachanlagen</u> . Grundstücke mit Wohnbauten 380.975.009,30 389.704.044,89 III. Gewinnrücklagen 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten 31.901.272,61 32.418.264,62 Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG 26.683.014,11 34.433.574,71 3. Grundstücke ohne Bauten 3.111,729,37 3.146,136,69 . Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter 20.502,80 20.502,80 IV. Bilanzverlust -5.479.703,13 -7.750.560,60 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung 74.854,00 77.663,00 111.762.616,45 114.457.019,58 8. Bauvorbereitungskosten 669.850.70 568.653.82 7. geleistete Anzahlungen 0,00 0,00 B. Rückstellungen 416,753,218,78 425.935.265,82 Rückstellungen für Pensionen 315.402,00 287.756,00 III. <u>Finanzanlagen</u> 2. Steuerrückstellungen 0.00 0,00 1. Anteile an verbundenen Unternehmen 25.564,60 25.564,60 3. Rückstellung für Bauinstandhaltung 3.427.144,30 3.186.396,33 4. sonstige Rückstellungen 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen 0,00 0,00 7.054.396,65 6.277.207,61 312.000,00 778.937,82 . Beteiligungen 10.796.942,95 9.751.359,94 4. andere Finanzanlagen 701.163,57 480.458,98 C. Verbindlichkeiten 1.038.728,17 1.284.961,40 417.802.052,95 427.238.111,22 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 307.586.537,53 313.532.973,95 B. Umlaufvermögen
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und davon bis zu einem Jahr EUR 12.795.504,70 (im Vorjahr EUR 14.610.860,45) andere Vorräte 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 2.168.618,68 2.247.934.96 Grundstücke ohne Bauten 3.867.485.83 4.059.363,98 (davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 88.683,31; 2. Grundstücke mit fertigen Bauten 6.541.962,00 6 980 121 20 Vorjahr EUR 167.999,59 16.584.591,16 3. unfertige Leistungen 15.500.405,50 davon bis zu einem Jahr EUR 70.057,36 27.432.198,19 26.101.731,48 (Vorjahr EUR 79.316,32 II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 3. erhaltene Anzahlungen 16.765.171,26 15.806.225,24 . Forderungen aus Vermietung 1.966.929,27 2.151.322,85 davon bis zu einem Jahr EUR 16.765.171,26 dav.mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 23.340,72 (im Vorjahr EUR 15.806.225,24) (im Vorjahr EUR 30.256,77) . Verbindlichkeiten aus Vermietung 351.194,83 353.622,40 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen 221.654,57 623.736.89 davon bis zu einem Jahr EUR 351.194,83 dav.mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 353.622,40) (im Vorjahr EUR 0,00) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.146.166,52 1.658.261,49 . Forderungen aus Betreuungstätigkeit 2.795.53 12.633,35 davon bis zu einem Jahr EUR 2.146.166,52 davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 1.658.261,49) (im Vorjahr EUR 0,00) . Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin 1.576.262.88 3.950.301,77 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 826.748.53 1.108.846,57 davon bis zu einem Jahr EUR 714.483,92 davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 3.079.600,23) (im Vorjahr EUR 0,00) 5. Forderungen gegen die Gesellschafterin 684,74 117.593,80 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein 0,00 4.887,08 davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 Beteiligungsverhältnis besteht (im Vorjahr EUR 0,00) davon bis zu einem Jahr EUR 0,00 . sonstige Vermögensgegenstände 1.561.828,22 1.821.113.89 (im Vorjahr EUR 4.887,08) dav.mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 191.094,45 4.839.926.53 5.575.961.68 sonstige Verbindlichkeiter 150.173,12 111.060.61 (im Vorjahr EUR 243.846,10) (davon aus Steuern EUR 113,605,71; davon gegen die Gesellschafterin EUR 0,00 Vorjahr EUR 60,77) (im Vorjahr EUR 0,00) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0.00: Vorjahr EUR 0,00) davon bis zu einem Jahr EUR 150.173.12 III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben (im Vorjahr 111.060,61) 330.744.124,82 337.665.267,50 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 2.525.217,45 2.293.962,85 2. Bausparguthaben 557.086,95 430.332,46 3.082.304.40 2 724 295 31 35.354.429,12 34,401,988,47 C. Rechnungsabgrenzungsposten 529.683,56 562.948,06 D. Rechnungsabgrenzungsposten 382.481,41 329.400,73 453.686.165,63 462.203.047,75 453.686.165,63 462.203.047,75 Treuhandguthaben

4 072 730 53

4.109.928,51

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

		200	06	200	5
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	50.524.181,27		51.223.857,47	
	b) aus Verkauf von Grundstücken	833.500,00		870.102,71	
	c) aus Betreuungstätigkeit d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	446.301,20 10.530,90		463.729,10 16.864,83	
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.330,90	51.814.513,37	10,004,03	52.574.554,11
2.	Verminderung des Bestands an zum Verkauf be-				
	stimmten Grundstücken mit fertigen oder unfer-		040 004 50		0.070.000.07
	tigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		313.264,50		2.076.508,37
3.	andere aktivierte Eigenleistungen		262.909,00		13.675,00
4.	sonstige betriebliche Erträge		3.229.531,64		7.995.929,47
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			00 101 000 11	
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.804.279,49 37.236,10		22.464.333,41 26.740.22	
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.094.04		75.481,39	
			23.918.609,63	<u> </u>	22.566.555,02
6.	Personalaufwand	0.000.400.74		0.700.705.54	
	a) Löhne und Gehäfter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	3.826.433,74 901.150,96		3.799.785,51 883.855,46	
	Altersversorgung und für Unterstützung	301.130,30		000.000,40	
	(davon für Altersversorgung EUR 27.646,00 ;				
	Vorjahr EUR 31.523,00)		4 7707 504 70		4 000 040 07
			4.727.584,70		4.683.640,97
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-		11.806.172,83		19.812.622,15
	stände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB				
	EUR 3.375.496,00 ;				
	Vorjahr EUR 10.964.469,30)				
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen		3.644.697,55		5.203.761,78
9.	Erträge aus Beteiligungen		7.023,69		35.051,82
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		341.429,10		318.489,22
	(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 87.423,31 ; Vorjahr EUR 79.349,70)				
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		500,00
12.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		00,0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	_	14.274.694,50		14.212.996,11
	(davon an verbundenen Unternehmen EUR 0,00;				
14.	Vorjahr EUR 0,00) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.029.616,91		-7.618.884,78
	außerordentliche Erträge		678.442,92		1.731.195,13
	außerordentliche Aufwendungen		2.081.476,12		1.229.576,55
	außerordentliches Ergebnis	_	-1.403.033,20		501.618,58
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		-244,33
	sonstige Steuern		-1.047.053,02		-633.050,07
	•	-	5.479.703,13	_	7.750.560,60
	Jahresfehlbetrag Gewinnvortrag		0.00		0,00
			7.750.560,60		9.576.967,50
	Verlustvortrag				
	Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	7.750.560,60	 -	9.576.967,50
24	Bilanzverlust	=	5.479.703,13		7.750.560,60

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 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. Der Antrag auf Eigentumsumschreibung ist beim Amtsgericht Schwerin gestellt worden.

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:

<u>Anlagevermögen</u>

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 Anlagen im Bau 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 der Prüfungs-Info des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen Nr. 1/2001 hat die Geschäftsführung am Abschlussstichtag 2006 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 Abschreibung 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 außerplanmäßige 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. Mehrere Grundstücke waren 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 2006 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2006 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2005 – 31.12.2005) 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 aktivische Rechnungsgrenzungsposten enthält im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg und eine Sicherheitsleistung, die im Rahmen der laufenden Gerichtsverfahren mit ALBAN 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 2005 und der Ergebnisverwendung vom 29.09.2006 wurde zum Ausgleich des Verlustvortrages der Gewinnrücklage ein Betrag von € 7.750.560,60 entnommen.

Rückstellungen

Umfang und Höhe der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sowie vernünftiger kaufmännischer Beurteilung passiviert.

Eine Ausweisänderung wurde für die Rückstellung für Bauinstandhaltung unter Anpassung der Vorjahreswerte vollzogen (von sonstigen Rückstellungen in die Rückstellung für Bauinstandhaltung).

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 auf einer noch etwas zurückgeführten Stufe gehalten, wobei eine Wiederaufstockung des Instandhaltungsvolumens ab 2007 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.

Außerordentliche Aufwendungen

Eine Ausweisänderung erfolgte beim Forderungsverzicht unter Anpassung der Vorjahreswerte (Vorjahresausweis in sonstigen betrieblichen Aufwendungen).

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 14.477 Wohnungen und 195 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 31.12.2006 ausgewiesen:

HFR Grundbesitz-GmbH, Schwerin

Mit Verschmelzungsvertrag vom 10.05.2004 wurden die Schweriner Grund GmbH und die WGS mbH rückwirkend zum 01.01.2004 verschmolzen. Die WGS ist seitdem Alleingesellschafterin der HFR. Der vorliegende Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2006 in bislang untestierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 92.447,65 ein Jahresergebnis von € 4.106,29 aus. Die WGS hat zum 29.12.2006 gegenüber der HFR den Verzicht auf eine Forderung in Höhe von € 1.540.000 € 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, aus dem Jahresabschluss 2006 je € 7.023,69 an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 1.776.735,54 einen Bilanzgewinn von € 14.047,38 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 € 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. Die Gesellschaft befand sich bis zum 13.03.2007 in Liquidation.

Der Liquidator der Gesellschaft erstellte eine Liquidationsschluss-Bilanz auf den 31.12.2006 und eine Schlussrechnung, die durch die Gesellschafterversammlung am 14.03.2007 festgestellt und bestätigt wurden. Das verbliebene Restvermögen aus dem Stammkapital wurde gemäß den eingebrachten Anteilen aufgeteilt und satzungsgemäß an die Gesellschafter ausgezahlt.

Die Liquidation ist damit abgeschlossen und der Liquidator wurde beauftragt, dieses und die Beendigung seiner Tätigkeit durch das Amtsgericht in das Handelsregister eintragen zu lassen.

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€ 10.847,6. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus Umgliederungen in Höhe von T€ 1.748,3, aus dem Abgang durch Verkauf in Höhe von T€ 715,3 und Wertberichtigungen von Objekten in Höhe von T€ 590,9.

In der Position "unfertige Leistungen" sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2006 – 31.12.2006 in Höhe von insgesamt T€ 16.584,6 eingestellt. Sie werden 2007 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 16.765,2 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung (T€ 1.966,9) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 3.787,0 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Forderungsverkauf an ein Inkassobüro in Höhe von T€ 902,1.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 221,7. 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.

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 1.802,1) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 432,9 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€ 160,4 und Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 72,4. 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€ 685,5.

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 3.082,3), Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 2.525,2) und ein Bausparguthaben (T€ 557,1) zum Nominalwert ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktivische Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 529,7) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg 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€ 5.479,7. Im Berichtsjahr wurde der Sonderrücklage nach § 27 DMBilG zum Ausgleich des Verlustvortrages ein Betrag von T€ 7.750,6 entnommen.

Rückstellungen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel dargestellt.

Rückstellungen für Pensionen

Der Bewertung der Rückstellung lag ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der geänderten biometrischen Berechnungstafeln 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 2006 um insgesamt T€ 27,6. Der Erhöhungsbetrag aus der Neubildung ist in voller Höhe erfasst. Er berücksichtigt die geänderte Sterbetafel aus dem Jahr 2005.

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Berichtsjahr T€ 250,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmeumfanges. Zum Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 3.427.144,30 eingestellt worden.

Sonstige Rückstellungen

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€ 222,4 (T€ Vorjahr 2.081,6) eine Aufstockung um T€ 321,7 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2006 insgesamt nur T€ 496,5 (Vorjahr T€ 1.111,5) in Anspruch genommen. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich somit zum Bilanzstichtag auf T€ 2.619,2 (Vorjahr T€ 3.016,4) und konnte um T€ 397,2 zurückgefahren werden.

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 in 2004 gebildet worden. Eine weitere Erhöhung war nicht vorzunehmen.

Verbindlichkeiten

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

Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T \in 294.791,0) und anderen Kreditgebern (T \in 2.168,6) sind durch Grundschulden mit T \in 201.029,5 sowie Bürgschaften mit T \in 105.489,1 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 16.735,3 Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Anzahlungen von T€ 29,9.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 351,2) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 343,3), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 1.434,7) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 368,2).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Landeshauptstadt Schwerin) ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 633,4, Verbindlichkeiten aus der Einbringung (T€ 894,8) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 48,1.

Die im Jahre 2005 aus den gestundeten Bürgschaftsgebühren für 2001, 2002, 2003 sowie für 2004 in Höhe von insgesamt T€ 2.045,2 bestehenden Verbindlichkeiten wurden mit der noch ausstehenden Kapitalzuführung verrechnet.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer und Kirchensteuer (T€ 113,6), und übrige Verbindlichkeiten (T€ 36,6) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 382,5), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

<u>Umsatzerlöse</u>

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2006 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 51.814,5 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 50.524,2. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 833,5 aus der Betreuungstätigkeit T€ 446,3 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 10,5 erlöst werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2006 auf 765.453 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

<u>1€</u> 855.8

Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen

Darüber hinaus resultieren Erträge u. a. aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 476,5.

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 11.806,2 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 8.430,7 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.375,5 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen durch Ertragswertbewertung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung

T€ 321,7

Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen

T€ 718,1

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 696,9 Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit T€ 21,2 übrige Forderungsabschreibungen. Der Forderungsverzicht mit Besserungsschein wurde erforderlich, um die drohende Überschuldung der Tochtergesellschaft abzuwenden.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€ 393,5) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 6 AHG in Höhe von T€ 284,9.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 541,5 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und mit T€ 1.450,0 einen gegenüber unserer Tochter der HFR Grundbesitz mbH erklärten Forderungsverzicht.

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)	267,4
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	478,6
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	65,0
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	798,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(258,0)

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 mbH 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 AG an die WGS orientieren sich am 3-Monats-Euribor. Mit Vertrag vom 12./23./26.012006 hat die Gesellschaft einen Swapvertrag "Dualer Nullprämien Cap" über T€ 35.000 mit der HSH Nordbank abgeschlossen. Das Zinsswapgeschäft hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2015. Die Zahlungen der HSH Nordbank an die WGS orientieren sich am 3-Monats-Euribor.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2006 durchschnittlich Beschäftigten betrug (ohne Geschäftsführer):

	<u>Vollbeschäftigte</u>	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	3	0
Angestellte	81	17
Gewerbliche Arbeitnehmer	0	0
(ruhendes Arbeitsverhältnis)	<u>(4)</u>	<u>(0)</u>
	85	17
Auszubildende	9	0

Die Bezüge der Geschäftsführung einschließlich der Tantieme an einen ehemaligen Geschäftsführer betrugen im Geschäftsjahr 2006 T€ 175,2.

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Die gezahlten Gesamtbezüge an Aufsichtsräte betrugen im Geschäftsjahr 2006 T€ 9,4. Kredite und Vorschüsse wurden der Geschäftsführung und den Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt; es bestehen auch keine Haftungsverhältnisse zugunsten dieses Personenkreises.

Schwerin, den 31.März 2007

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller Geschäftsführer Dr. Josef Wolf Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

		Anschaffu	ngs- und Herstellung	skosten				Kum	ulierte Abschreibung	en			Buch	werte
	01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2006	01.01.2006	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	davon planmäßig	davon außerplanm.	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
	ϵ	€	€	€	€	€	€	€	€	€	ϵ	ϵ	ϵ	ϵ
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Software und andere Rechte	160.720,48	0,00	0,00	0,00	160.720,48	142.836,48	7.778,00	7.778,00	0,00	0,00	0,00	150.614,48	10.106,00	17.884,00
II. Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten Grundstücke mit Geschäftsbauten	555.964.488,57 55.397.071,38	4.341.504,51 9.427,02	2.953.834,81 0,00	34.407,32 0,00	557.386.565,59 55.406.498,40	166.260.443,68 22.978.806,76	11.230.198,85 526.419,03	7.854.702,85 526.419,03	3.3 7 5.496,00 0,00	602.614,24 0,00	476.472,00 0,00	176.411.556,29 23.505.225,79	380.975.009,30 31.901.272,61	389.704.044,89 32.418.264,62
Grundstücke ohne Bauten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.605.007,28 20,502,80	0,00 0,00	0,00 0,00	-34.407,32 0,00	6.570.599,96 20.502,80	3.458.870,59 0.00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	3.458.870,59 0,00	3.111.729,37 20.502,80	3.146.136,69
 Betriebs- und Geschäftsausstattung 	541.710,02	39.013,95	37.920,47	0,00	542.803,50	464.047,02	41.776,95	41.776,95	0,00	37.874,47	0,00	467.949,50	74.854,00	20.502,80 77.663,00
Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten	0,00 2.077.889,51	0,00 135.000,00	0,00 33.803,12	0,00 0,00	0,00 2.179.086,39	0,00 1.509.235,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 1.509.235,69	0,00 669.850,70	0,00 568.653,82
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	620.606.669,56	4.524.945,48	3.025.558,40	0,00	622.106.056,64	194.671.403,74	11.798.394,83	8.422.898,83	3.375.496,00	640.488,71	476.472,00	205.352.837,86	416.753.218,78	425.935.265,82
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60	0,00	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
Ausleihungen an verbundene Unternehmen Beteiligungen	0,00 779.437,82	0,00 0,00	0,00 466.937,82	0,00 0,00	0,00 312.500,00	0,00 500,00	0,00 0,00	0,00 00.0	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00
4. andere Finanzanlagen	480.458,98	220.704,59	0,00	0,00	701.163,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00 0,00	312.000,00 701.163,57	778.937,82 480.458,98
	1.285.461,40	220.704,59	466.937,82	0,00	1.039.228,17	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	1.038.728,17	1.284.961,40
	622.052.851,44	4.745.650,07	3.492.496,22	0,00	623.306.005,29	194.814.740,22	11.806.172,83	8.430.676,83	3.375.496,00	640.488,71	476.472,00	205.503.952,34	417.802.052,95	427.238.111,22

			davon mit einer	Restlaufzeit
		Gesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
		€	€	€
1,	Forderungen aus Vermietung Vorjahr	1.966.929,27 2.151.322,85	1.943.588,55 2.121.066,08	23.340,72 30.256,77
2.	Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken Vorjahr	221.654,57 623.736,89	221.654,57 623.736,89	0,00 0,00
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit Vorjahr	2.795,53 12.633,35	2.795,53 12.633,35	$0,00 \\ 0,00$
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen Vorjahr	845.776,26 1.108.846,57	845.776,26 1.108.846,57	0,00 0,00
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
6.	Forderungen gegen Gesellschafter Vorjahr	684,74 117.593,80	684,74 117.593,80	$0,00 \\ 0,00$
7.	Sonstige Vermögensgegenstände Vorjahr	1,802,086,16 1,561,828,22	1.610.991,71 1.317.982,12	191.094,45 243.846,10
		4.839.926,53	4.625,491,36	214.435,17
	Vorjahr	5.575.961,68	5.301.858,81	274.102,87

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2006

	01.01.2006	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2006
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Rückstellungen für Pensionen	287.756,00	0,00		27.646,00	315.402,00
Rückstellung Bauinstandhaltung	3.186.396,33	9.252,03	0,00	250.000,00	3.427.144,30
Sonstige Rückstellungen					
Drohverluste nicht kosten- deckende Vermietung	3.016.400,00	496.460,00	222.431,00	321.683,00	2.619.192,00
Drohverluste aus Finanzderivat	331.441,50	73.453,40	0,00	250.000,00	507.988,10
Straßenausbaubeiträge	300.000,00	0,00	0,00		300.000,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.022.711,62	975.716,48	33.495,72	1.791.469,68	1.804.969,10
Unterlassene Instandhaltung	117.235,00	117.235,00		141.300,00	141.300,00
Bauinstandsetzung	625.000,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00
Rückstellung AL-BAN	333.100,00	0,00	0,00	0,00	333.100,00
Prozeßrisiken (RA)	198.271,48	49.278,23	132.294,99	48.500,00	65.198,26
Strittige Rechnungen	67.066,32	61.866,32	0,00	227.693,35	232.893,35
Externe Prüfungskosten	112.420,00	101.705,00	2.715,00	112.536,30	120.536,30
Urlaub	63.078,11	63.078,11	0,00	62.170,00	62.170,00
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	20.000,00	20.000,00	0,00	35.000,00	35.000,00
Altersteilzeit	46.716,74	0,00	0,00	85.816,05	132.532,79
Unfallversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jubiläen	18.892,12	18.892,12	0,00	19.836,89	19.836,89
Leistungen für Techniker	774,72	774,72	0,00	3,429,86	3.429,86
Abfindungen	4.100,00	4.100,00	0,00	51.250,00	51,250,00
	6.277.207,61	1.982.559,38	390.936,71	3,150,685,13	7.054.396,65
	9.751.359,94	1.991.811,41	390.936,71	3,428,331,13	10.796.942,95

Fristigkeiten von Verbindlichkeiten

		da	davon mit einer Restlaufzeit	jį	
	Gesant	bis zu l Jahr	von 2 bis 5 Jahren	über 5 Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	Ð	φ	ψ	Φ	ø
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	307.586.537,53 313.532.973,95	12.795.504,70 14.610.860,45	44.233.335,08 41.342.656,56	250.557.697,75 257.579.456,94	201.029.481,30 199.005.548,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	2.168.618,68 2.247.934,96	70.057,36 79.316,32	18.625,95 88.683,27	2.079.935,37 2.079.935,37	2.168.618,68 2.247.934,96
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	16.765.171,26 15.806.225,24	16.765.171,26 15.806.225,24	00'0	0,00	0,00
Verbindlicheiten aus Vermietung Vorjahr	351.194,83 353.622,40	351.194,83 353.622,40	0,00	00'00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	2.146.166,52 1.658.261,49	2.146.166,52 1.658.261,49	0,00 0,00	00'0	00'0 0'00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Vorjahr	00.00	00°0 00°0	00°0 00°0	0,00	00'0 00'0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterín Vorjahr	1.576.262,88	714,483,92 3.079.600,23	56.190,24 95.283,56	805.588,72 775.417,98	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht Vorjahr	0,00 4.887,08	0,00 4.887,08	0°00 00'0	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	150.173,12	150.173,12	0,00	00,00	0,00
	330.744.124,82	32.992.751,71	44.308.151,27	253.443.221,84	203.198.099,98
Vorjahr	337.665.267,50	35.703.833,82	41.526.623,39	260.434.810,29	201.253.483,05

ω,

Ŋ,

ò

7

જાં

Lagebericht 2006

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftliche Bedingungen

Die Gesellschaft wurde am 19. Mai 1992 durch Umwandlung aus dem städtischen Eigenbetrieb Schweriner Wohnungsverwaltung gegründet und am 26. Februar 1993 unter HRB 2556 beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Die Geschäftsanteile der WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH mit Sitz in 19053 Schwerin, Geschwister Scholl- Str. 3 – 5 werden zu 100 % von der Landeshauptstadt Schwerin gehalten. Das Stammkapital beträgt € 51,130.000.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung, Betreuung und Bewirtschaftung, die Errichtung, Restaurierung und Modernisierung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Arten von Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbezentren, soziale und kulturelle Einrichtungen errichten und bewirtschaften sowie Dienst- und Serviceleistungen aller Art in Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand anbieten.

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungs- und Gewerberaumbestand auf dem Territorium der Stadt Schwerin und betreut diesen mittels 4 Mietercenters. Im Auftrage Dritter werden auch Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes verwaltet.

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2006 über 425 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (VE/GE) in Schwerin mit

14.477	Wohnungen mit 765.453,32 m² Wohnfläche,
195	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 54.579,17 m² Nutzfläche,
sowie über	
132	Garagen und Garagenstellplätze,
1.365	PKW-Stellplätze im Freien sowie
292	Garagennachtflächen (behaut mit Eigentumsgaragen der Pächter).

Die Bestände wurden im Wesentlichen vermindert durch

- Verkauf von 104 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten und
- Abriss von 172 Wohnungen

gegenüber dem Vorjahr.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen insgesamt 1.416 Einheiten, davon:

808	Wohnungen mit 47.240 m² Wohnfläche,
314	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 56.432 m² Nutzfläche,
3622	Garagen und Garagenstellplätze,
108	PKW-Stellplätze im Freien

1.2 Kommunale und regionale Rahmenbedingungen

Die sich entwickelnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Schwerin und in der Region Westmecklenburg geben – trotz einiger positiver Beispiele - immer noch keine so positiv wirksamen Impulse ab, die nachhaltig auf die Wohnungsnachfrage in Schwerin durchschlagen könnten. Der Verlust an Arbeitsplätzen ist weiterhin höher als dass neue geschaffen werden, auch wenn es einen positiven Saldo zwischen Gewerbeneuanmeldungen und –abmeldungen gibt. Die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Schwerin stieg von 30.316 per 30.06.2005 auf 30.686 per 30.06.2006 leicht an. Die Arbeitslosenquote insgesamt entwickelte sich von 17,1% im Sept. 2004 auf 17,5% im Sept. 2005 und 18,1 % im Dezember 2006.

Die Anzahl der Fortzüge aus Schwerin liegt im Saldo immer noch höher als die der Zuzüge, jedoch hat sich saldiert der Wohnbevölkerungsrückgang deutlich abgeschwächt.

Maßnahmen zur Sicherung der Stabilität der großen Städte und zur Beschränkung der weiteren Zersiedelung des Landes sind noch nicht in der Phase, die eine deutliche Besserung erhoffen lassen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Schwerin liegt um ca. 6,5 % über dem Durchschnitt in Mecklenburg beträgt jedoch nur 85% des Durchschnitts in Deutschland. Setzt man das Jahr 2000 gleich 100, so entwickelte sich der Verbraucherpreisindex bis Dezember 2006 in Mecklenburg-Vorpommern auf 108,9% und stieg damit zum Dezember des Vorjahres um 1,6%.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich von 3.205 im Jahr 2000 auf 10.212 im Dezember 2006. Damit leben 17.932 Personen in der Stadt in Bedarfsgemeinschaften - das sind je 1.000 Einwohner 189 EmpfängerInnen (im Jahr 2005 noch 87) - von Harz IV oder Sozialhilfe.

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

Diese Wertung kann durch folgende weitere Fakten gestützt werden:

- Die Marktstellung als bedeutender Vermieter in der Landeshauptstadt Schwerin konnte gehalten werden.
- Der planmäßige Rückbau / Abriss von Wohnungen wurde fortgeführt. Es wurden 172 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut in 2006.
- Die durchschnittliche Sollmiete f
 ür Wohnungen je m² entwickelte sich von 4,22 € im Dez. 2005 auf 4,23 € in 2006.
- Der Leerstand an Wohnraum (ohne leer stehender Abrissobjekte) konnte unter den oben beschriebenen Standortbedingungen fast gehalten werden (Ist 11,9%, Vorjahr 11,8%). Unter Berücksichtigung des Leerstands wegen Abrissmaßnahmen konnte der Leerstand von 15,4% zum 31.12. 2005 auf 15,1% zum Jahresende 2006 und somit um 0,3% gesenkt werden. Der Durchschnittsleerstand der Stadtteile, in denen die WGS mbH Wohnungen hat, liegt bei 15,4 % (Quelle: vorläufige Statistik der LHSN).

Team - Bereich	WGS 31.12.2006 in %	Ø Stadt für Stadtteile in %	Ø Stadt gesamt in %
220 Lankow	11,1	9,3	
230 Alt-/Weststadt	14,7	14,8	
240 Gr. Dreesch/Krebsförden	10,5	9,2	
250 Neu Zippendorf / Mueßer Holz	22,0	23,3	
gesamt	15,1	15,4	14,6

Die Wohnungswirtschaft steht gegenwärtig vor dem Problem der Bevölkerungsabwanderung zu Orten mit Arbeitstellenangeboten. Das beeinträchtigt die Unternehmensentwicklung durch erhöhte Vermietungsaufwendungen, Wohnungsleerstand und steigende Leerstandskosten.

1.3 Unternehmenssicherungskonzept (USK)

Die WGS mbH hat zur Bewältigung dieser schwierigen Marktsituation das Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2005 bis 2013 erarbeitet und setzt es konsequent und erfolgreich mit der strategischen Ausrichtung auf die effektivere Bewirtschaftung der Immobilienbestände und der Optimierung der Finanzierungsstruktur mit Hilfe von jährlich aktualisierten Maßnahmeplänen um, die monatlich abgerechnet werden.

Wesentliche aktuelle Zielsetzungen dieses USK sind:

- Anpassung der Investitionen an den Modernisierungsbedarf im Bestand unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierungsmöglichkeiten;
- Nutzung der Möglichkeiten der Altschuldenentlastung nach ÄHGV;
- planmäßige, konsequente und mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten abgestimmte Rückbau und Abrissmaßnahmen für leer stehenden Wohnraum unter Abstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept;
- dynamische Anpassung des Personalbestandes an die sich verändernden Aufgaben des Unternehmens;
- Entwicklung und Umsetzung von Vermarktungsstrategien, die auf die Gewinnung von Neukunden und auf die Identifizierung der Mieter mit der WGS mbH ausgerichtet sind;
- die Anwendung des Internen Risikomanagements weiter verbessern;
- der weitere Ausbau der Finanzierungssteuerung;
- die kontinuierliche Arbeit mit dem Internen Rating und dessen laufende Aktualisierung;
- die Personalkosteneinsparung um j\u00e4hrlich T\u00b1 500 auf der Basis von Vereinbarungen mit den MitarbeiterInnen seit 2005 bis 2007;
- die Arbeit mit Zielvereinbarungen mit allen MitarbeiterInnen zur Realisierung teambezogener und persönlicher Aufgabenstellungen, die der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen des USK dienen;

1.4 Personal

Das Unternehmen beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt 82 Vollzeitbeschäftigte (im Vorjahr 85).

Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen hat sich im Berichtszeitraum per Dezember im Vergleich zum Vorjahr von 118 Personen (darin 3 ruhende Arbeitsverhältnisse) auf 116 entwickelt. Darunter befinden sich, 9 Auszubildende und 5 ruhende Arbeitsverhältnisse. Insgesamt 17 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (im Vorjahr 18 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 mbH, HFR und dem Betriebsrat vom 10.12.2004 wurden zur Umsetzung einer jährlichen Personalkosteneinsparung von T€ 500,0 mit allen Mitarbeitern die Vereinbarungen zum Gehaltsverzicht umgesetzt (realisiert T€ 570,2 in 2005 und in 2006 mit 680,1). Die Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS mbH und HFR ist zeitlich bis Ende 2007 begrenzt.

Die Arbeit aller MitarbeiterInnen mit Zielvereinbarungen hat den Teamgeist gestärkt und erkennbare Beiträge zur Erfüllung der USK-Ziele gebracht.

Zum 01.01.2006 wurden die Leistungen des Sachbereiches IT aus der WGS mbH outgesorced in das Unternehmen Schweriner IT- und Service GmbH und damit 3 Personen in diese übergeleitet.

1.5 Beteiligungen

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

HFR Grundbesitz - GmbH

HRB 3980

100,0% Anteil

Die WGS war im Geschäftsjahr 2006 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 i.L. HRB 7641 AG Schwerin

9,8% Anteil

Diese Gesellschaft befindet sich in der Liquidationsphase, die etwa im Mai 2007 mit der Löschung aus dem Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin beendet sein wird.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2006 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

		2006		2005		2004
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	Ţ€	<u>T€</u>	Ţ€	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung		ĺ		*************		
Umsatzerlöse einschließlich				aravessarava.		
Bestandsveränderung	51.740		49.942	-	59.983	
übrige Erträge	2.437 5.564		2.985 6.344	assumation of the same of the	3.252 6.158	
Personal- und Sachkosten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.304		0.344	***************************************	0,130	
Aufweildungen für Verkaufsgrundstäcke	37		27		7.481	
Aufwand für bezogene Lieferungen und	-			-		
Leistungen sowie Steuern	23.994		22.620	1	23.937	
Abschreibungen	8.382		8.812		8.894	
übrige Aufwendungen	588	1 500	213	900	261	242
Zinsaufwendungen	<u>14.019</u> 1.400	1.593	<u>14,102</u> 5,262	809	<u>16.262</u> 8.577	242
neutrale Erträge neutraler Aufwand	7.005	-5.605	14.284	-9.022	14.817	-6.240
außerordentliches Ergebnis	<u>7.003</u> Z	7	683	683	1.687	1.687
augus or a contract of a large of the contract		4 005		7.500		4 244
		-4.005		-7.530		-4.311
Fondsgeschäft AL-BAN						
Umsatzerlöse einschließlich						
Bestandsveränderung	0		0		554	
übrige Erträge	0		0		64	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	0		0		624	
Personal- und Sachkosten	0		ő		910	
übrige Aufwendungen	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0	<u>0</u>	-916
Dienstleistungen						
Umsatzerlöse einschließlich						
Bestandsveränderung	443		475		586	
Aufwand für bezogene Lieferungen und	70		70		60	
Leistungen sowie Steuern Personal- und Sachkosten	78 61		73 234		361	
übrige Aufwendungen	40	264	18	150	116	49
aprige Adiwendingen	<u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>		<u></u>			
Beteiligungen						
Zinserträge	87		81		135	
Beteiligungserträge	7		35		18	
Zinsaufwendungen	100		35		50	
Verlustübernahme / Forderungsverzicht	1.540		400		4,345	
HFR Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.540		400 1		4.343	
Verschmelzungsergebnis	0		0		-97	
übrige Personal- und Sachkosten	<u>193</u>	<u>-1.739</u>	<u>51</u>	<u>-371</u>	<u>60</u>	<u>-4.399</u>
Jahresfehlbetrag		-5.480		-7.751		-9.577

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2006 ein deutlich niedrigerer Jahresverlust in Höhe von T€5.480 erwirtschaftet sowohl gegenüber dem Vorjahr mit einem Jahresverlust in Höhe von T€ 7.751 als auch dem Plan für 2006 mit einem geplanten Jahresverlust in Höhe von T€ 7.505.

Der Jahresfehlbetrag zum Wirtschaftsplan fiel 2006 damit um T€ 2.025 doch deutlich besser aus. Nennenswerte Gründe dafür sind:

- die gestiegenen Umsatzerlöse gesamt mit T€ 1.479 über Plan aufgrund höherer Verkaufserlöse mit den positiven Auswirkungen auf die Bestandsveränderung
- nicht geplante Wertaufholungen in Höhe von T€ 476 entsprechend § 280 HGB (Wertaufholungsgebot)
- die niedrigeren außerplanmäßigen Abschreibungen mit T€ 2.844 unter Plan überwiegend dadurch das Wertberichtigungen aufgrund Ertragswertverbesserung gegenüber dem Vorjahr niedriger ausfielen

Gegenteilig wirkten:

- die höheren Ist-Betriebskosten mit T€ 1.510 über den geplanten Betriebskosten aufgrund gestiegener Preise bei Öl, Gas und Fernwärme
- höhere Instandhaltungsaufwendungen für Freizug und Wieder -Vermietbarkeit (T€ 439)
- die Überschreitung der Zinsaufwendungen mit T€ 711 zum Plan, da das Zinsniveau gegenüber dem geplanten Niveau und dem Vorjahr deutlich gestiegen ist.

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 4.939 gegenüber T€ 5.357 im Vorjahr ausgegeben. Das entspricht noch nicht den notwendigen Instandhaltungsaufwendungen entsprechend der II. BV, so dass im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe T€ 391 den Rückstellungen zugeführt wurde.

Von diesen Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von somit insgesamt Mio. \in 3,4 sind erst ab 2008 ca. Mio. \in 0,3 bis 0,4 jährlich zur Auszahlung vorgesehen.

3. Finanzlage

	31.12.2006		31.12.2005		31.12	.2004
	T€	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	T€	<u>%</u>
<u>Passiva</u>						
Eigenkapital	111.762	24,6	114.457	,	122.208	24,9
Pensionsrückstellungen	315	0,1	288		256	0,1
andere langfristige Rückstellungen	7.536	1,7	7.159	1,5	9.286	1,9
Verbindlichkeiten aus Darlehen	305.086	67,2	310.258	67,1	305.255	62,1
längerfristige Verbindlichkeiten gegenüber						
der Gesellschafterin	895	0,2	871	0,2	2.009	0,4
= langfristig verfügbare Mittel	425.594	93,8	433.033		439.014	89,3
übrige Rückstellungen	2.946	0,6	2.304	0,5	2.064	0,4
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	4.669	1,0	5.523	,	21.209	4,3
erhaltene Anzahlungen	16.765	3,7	15.806	3,4	18.831	3,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	351	0,1	354	0,1	392	0,1
kurzfristige Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen u. Leistungen	2.146	0,5	1.658	0,4	2.766	0,6
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber						
verbundenen Unternehmen						
	0	0,0	이	0,0	4.346	0,9
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber						
der Gesellschaftein	682	0,2	3.080	0,7	1.915	0,4
übrige Verbindlichkeiten und						
Rechnungsabgrenzungsposten	533	0,1	445		1.084	0,2
= kurzfristig verfügbare Mittel	28.092	6,2	29.170		52.607	10,7
	453.686	100,0	462.203	100,0	491.621	100,0

 Die Verminderung des Eigenkapitals resultiert ausschließlich aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2006. Die Abnahme der Darlehen resultiert aus Tilgungen (€ 9 Mio.) und Darlehensaufnahmen von € 4 Mio. für Investitionen (Sanierung der Pestalozzi Str. /Rosa-Luxemburg Str.)

Der Anteil des langfristig gebunden Vermögens (T€ 417.802) ist durch langfristig verfügbare Mittel (T€ 425.594) zu 101,9% (im Vorjahr 101,3%) finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Überdeckung von T€ 7.792.

Das Finanzmanagement des Unternehmens ist konsequent darauf gerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachkommen zu können. Alle laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden von Jahresbeginn an unter Einhaltung der Zahlungsfristen beglichen. Positive Faktoren dieser Entwicklung waren:

- die Unterschreitung des geplanten Kapitaldienstes und Reduzierung gegenüber dem Vorjahr
- die Realisierung der geplanten Mieterträge
- die weitere Unterschreitung des bereits planmäßig reduzierten Personalaufwandes um T€ 180,1
- die Unterschreitung des Betriebs- und Verwaltungsaufwandes von T€ 150
- die realisierten liquiditätswirksamen Verkaufserlöse von T€ 2.107
- Verrechnung der gestundeten Bürgschaftsentgelte mit der ausstehenden Kapitalzuführung des Gesellschafters (T€ 2.785,0)

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken sich nicht ergeben.

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden dabei mit überschaubaren Risiken in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im geförderten Bereich auf Sätzen zwischen 2,10 % und 4,75 % (KFW - Mittel), zwischen 1,00% und 2,65% (LFI -Mittel) sowie in freifinanzierten Bereich zwischen 3,35% und 6,92%. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,18 % gegenüber 4,20 % im Vorjahr.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 25 und 30 Jahren. Aufgrund der im Zeitverlauf ungleich verteilten Zinsbindungsfristen wird den Zinsänderungsrisiken große Aufmerksamkeit gewidmet. Die Zinsentwicklung steht durch unser Risikomanagement unter ständiger Beobachtung. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen wurden Prolongationen vorgezogen, Forward-Darlehen sowie ein Swap-Geschäft abgeschlossen.

Die Beurteilung der Liquidität der WGS mbH Schwerin ermöglicht die aus der Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ergebende Übersicht:

	31.12.2006		31.12.2005	31.12.2004		
	T€	%	T€	%	T€	%
Liquidität 1.Grades						
Flüssige Mittel	3.082		2.724		1.908	
kurzfristiges Fremdkapital	28.092	11,0	29.170	9,3	52.607	3,6
Liquidität 2.Grades						
Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen	<u>8.452</u>		8.589		13.963	
kurzfristiges Fremdkapital	28.092	30,1	29.170	29,4	52.607	26,5
Liquidität 3.Grades						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen + Vorräte</u> kurzfristiges Fremdkapital	35.884 28.092	127,7	34.691 29.170	118,9	42.143 52.607	80,1

Dabei handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Deutlich wird der stetige Aufwärtstrend der finanziellen Lage der Gesellschaft.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG*, der für Darlehenstilgungen sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 7.543 betrug und damit um T€ 933 unter dem Cashflow des Vorjahres lag. Der Rückgang resultiert überwiegend aus dem Rückgang des außerordentlichen Ergebnisses.

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Kapitalflussrechnung

	2006	2005	2004
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresfehlbetrag	-5.480	-7.751	-9.577
Außerordentliches Ergebnis	-137	-902	-1.590
Verlustübernahme /Forderungsverzicht HFR	1.540	400	4.345
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.806	19.814	20.222
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	28	32	25
Zunahme(VJAbnahme) sonstiger Rückstellungen	1.018	-1.888	-1.409
Zuschreibungen	-476	-722	-5.458
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0	156	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sach- u. Finanzanlagen			
	-756	-663	7
Casf Flow nach DVFA/Schmalenbach Gesellschaft	7.543	8.476	6.565
Liquiditätswirksamer außerordentlicher Ertrag/Aufwand	-148	-189	-359
Jahres-Cash Flow	7.395	8.287	6.206
Zunahme /Abnahme der Vorräte/ Forderungen sowie andere	*******		
Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit			
zuzuordnen sind	403	7.044	-355
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus			
Vermietung und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder			
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.351	-8.670	-907
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.447	6.661	4.944
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des			
Sachanlagevermögens	1.207	4.480	2.694
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.104	-741	-663
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle			
Anlagevermögen	-17	-22	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des	_		
Finanzanlagevermögens	0	366	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-220	-335	-86
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-3.134	3.748	1.944
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	2.785	0	2.279
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.979	637	8.304
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.620	-8.814	-11.248
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-3,856	-8.177	-665
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-543	2.232	8.172
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	556	-1.676	-9.848
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13	556	-1.676

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

4. Vermögenslage

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

	31.12.2006		31.12.2005		31.12	2004	
	Ţ€	%	T€	%	T€	%	
	1 10	<u>70</u>	10	<u>70</u>	1 12		
Aktiva							
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten							
	412.876	91,0	422.122	91,3	442.440	90,0	
immaterielle Vermögensgegenstände und							
übrige Sachanlagen	3.887	0,9	3.831	0,8	4.457	0,9	
Finanzanlagen	1.039	0,2	1.285	0,3	1.316	0,3	
längerfristige Forderungen aus							
Grundstücksverkäufen und sonstige							
Vermögensgegenstände	0	0,0	274	0,1	1.265	0,3	
= langfristig gebundenes Vermögen	417.802	92,1	427.512	92,5	449.478	91,4	
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und							
unfertige Leistungen	27.432	6,0	26.102	5,6	28.180	5,7	
Forderungen aus Vermietung	1.967	0,4	2.121	0,5	2.655	0,5	
Forderungen aus Verkauf von							
Grundstücken	222	0,0	624	0,1	1.469	0,3	
Forderungen gegen verbundene		·				·	
Unternehmen	846	0,2	1.108	0,2	4.013	0,8	
Forderungen gegen Gesellschafterin	1	0,0	118	0,0	1.277	0,3	
übrige kurzfristige Forderungen und		ŕ		•]	ŕ	
Vermögensgegenstände,							
Rechnungsabgrenzungsposten	2.334	0,5	1.894	0,4	2.641	0,5	
flüssige Mittel	3.082	0,7	2.724	0,6	1.908	0,4	
= kurzfristig gebundenes Vermögen	35.884	7,9	34.691	7,5	42.143	8,6	
	453.686	100,0	462.203	100,0	491.621	100,0	

Die Verminderung der langfristigen Aktiva resultiert insbesondere aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 11.806. Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen wird hervorgerufen durch die Erhöhung der unfertigen Leistungen für die Betriebskostenabrechnung 2006. Infolge der Übernahme des gesamten Cashmanagements der HFR Grundbesitz GmbH erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Aufgrund des gegenüber der HFR erklärten Forderungsverzichtes in Höhe von T€ 1.540 wird ein Rückgang der Forderungen gezeigt.

4. Nachtragsbericht

Im Januar 2007 wurde das Interessenbekundungsverfahren für einen möglichen Verkauf eines Teilportfolios oder alternativ zum Unternehmensverkauf mit der Unterstützung von HSH Reale Estate Consulting GmbH aktiviert. Erste Gespräche zwischen Kaufinteressenten und dem Gesellschafter fanden unter Beteiligung der Geschäftsführung statt.

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

5. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und den unterjährigen internen Prüfungen und Berichterstattungen. Das auch 2006 wieder aktualisierte Risikohandbuch des Unternehmens, das über einen öffentlichen Ordner in "Outlook" allen MitarbeiterInnen zugänglich ist, erfährt mit dem 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 wurde im März 2006 ein Tool eingeführt, 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 Fokussierung auf die wesentlichen Risiken gebracht hat. Zum 30.06.06 und per 31.12.2006 wurden Risikoinventuren durchgeführt und dokumentiert.

Die wesentlichen Risiken sind danach:

Zinsentwicklung

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken in der Größenordnung von T€ 880,3 durch den Abschluss von Forward – Darlehensverträgen begrenzt. Weitere Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind in der Prüfung, die möglichen Risiken aus dem Auslaufen von Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren (in 2008 in Höhe von Mio. € 31) entgegenwirken sollen.

Leerstandsentwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren aus der weiterhin 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 Geburtentrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung nochmals 10 % Einwohnerschwund für diesen Zeitraum. Das Drängen potenter Mieter zum Wohnen im Eigenheim ist unverändert vorhanden. Dieses alles könnte Auswirkungen auf den Vermietungsgrad in unserem Unternehmen haben.

Prozessrisiken

Zwei Prozesse beschäftigen das Unternehmen seit längerem und bergen finanzielle Risiken. Im Schwebenden Verfahren beim Bundesgerichtshof zwischen der Landeshauptstadt Schwerin (LHSN) und der Schweriner Hallengesellschaft (SHG) besteht das Risiko, dass im Falle einer Entscheidung gegen die LHSN ein Betrag i.H. von ca. T€ 876, der der WGS mbH aus einem vorangegangenen Verfahren zugesprochen wurde, zurück zu zahlen ist. Aus dem Verfahren der Fondsgesellschaft AL-BAN gegen die WGS mbH, in dem AL-BAN Ansprüche aus dem Vorwurf geltend machen will, dass die WGS im Rahmen des gemeinsamen Vertrages Sanierungs- und Instandsetzungsaufwendungen nicht sach- und Qualitätsgerecht eingesetzt haben soll, könnte bei ungünstigem Ausgang ein Betrag i.H. von T€ 590 (Hinterlegungsbetrag auf Notaranderkonto) der Klägerin zufallen und damit ein Liquiditätsverlust für die WGS mbH eintreten.

6. 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 mbH 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.

Für die Umsetzung des Stadtumbauvorhabens Tallinner Str. werden in 2007 ca. Mio. \in 1,9 und für die Sanierung des Wohnungsbestandes im Altstadtbereich in der Müllerstraße und der Sandstraße Mio. \in 1,3 investiert werden.

Die bisherigen Erfolge und Effekte aus der Realisierung des USK, das von allen Beschäftigten mitgetragen wird, lassen den begründeten Schluss zu, die Unternehmensstabilisierung weiterhin erfolgreich und nachhaltig fortsetzen zu können.

Das Geschäftsjahr 2007 werden wir voraussichtlich mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 1,6 Mio € abschließen.

Die Ergebnisse per 31.03.2007 bestärken uns in dieser für das Jahr 2007 eingeschlagenen deutlichen Trendwende.

Auf der Basis einer Betriebsvereinbarung arbeiten auch 2007 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.

In Abstimmung mit der Gesellschafterin wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel auszuloten, inwieweit Interesse an einer Beteiligung an dem Unternehmen oder an der Übernahme eines größeren Anteils des Wohnungsportfolios besteht. Erste Ergebnisse liegen vor, die weitere Vorgehensweise ist derzeit auf Seiten der Gesellschafterin in der Entscheidungsvorbereitung.

Schwerin, 31.03.2007

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller Geschäftsführer Dr. Josef Wolf Geschäftsführer

Anlage 5 - Seite 1

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 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 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.

MDS MÖHRLE

Anlage 5 - Seite 2

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im 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, den 31. Mai 2007

MDS MÖHRLE GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer