

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Anlage 1

Aktivseite					Passivseite				
	31.12.2007		31.12.2006			31.12.2007		31.12.2006	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	51.130.000,00		51.130.000,00	
Software		6.207,00		10.106,00	II. Kapitalrücklage	39.429.305,47		39.429.305,47	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	374.370.798,01		380.975.009,30		Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	21.203.310,98		26.683.014,11	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	29.458.778,95		31.901.272,61		IV. Bilanzverlust	-998.392,33	110.764.224,12	-5.479.703,13	111.762.616,45
3. Grundstücke ohne Bauten	2.837.436,08		3.111.729,37		B. Rückstellungen				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		20.502,80		1. Rückstellungen für Pensionen	411.187,00		315.402,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.843,00		74.854,00		2. Steuerrückstellungen	170.000,00		0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	807.171,57		669.850,70		3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.569.730,38		3.427.144,30	
7. geleistete Anzahlungen	0,00		0,00		4. sonstige Rückstellungen	4.554.113,22	7.705.030,60	7.054.396,65	10.796.942,95
III. Finanzanlagen		407.525.027,61		416.753.218,78	C. Verbindlichkeiten				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60		25.564,60		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.719.614,29		307.586.537,53	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00		davon bis zu einem Jahr EUR 10.962.284,25				
3. Beteiligungen	190.000,00		312.000,00		(im Vorjahr EUR 12.795.504,70)				
4. andere Finanzanlagen	846.234,19		701.163,57		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.098.561,36		2.168.618,68	
		1.061.798,79		1.038.728,17	davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 18.625,99 ;				
		408.593.033,40		417.802.052,95	Vorjahr EUR 88.683,31				
B. Umlaufvermögen					davon bis zu einem Jahr EUR 18.053,18 ;				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					(Vorjahr EUR 70.057,36)				
1. Grundstücke ohne Bauten	1.655.127,63		3.867.485,83		3. erhaltene Anzahlungen	17.516.740,10		16.765.171,26	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.914.342,97		6.980.121,20		davon bis zu einem Jahr EUR 17.516.740,10				
3. unfertige Leistungen	17.367.532,84	24.937.003,44	16.584.591,16	27.432.198,19	(im Vorjahr EUR 16.765.171,26)				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	370.483,76		351.194,83	
1. Forderungen aus Vermietung	1.690.097,25		1.966.929,27		davon bis zu einem Jahr EUR 370.483,76				
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					(im Vorjahr EUR 351.194,83)				
(im Vorjahr EUR 26.352,58)					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.319.014,88		2.146.166,52	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	518.753,14		221.654,57		davon bis zu einem Jahr EUR 1.319.014,88				
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					(im Vorjahr EUR 2.146.166,52)				
(im Vorjahr EUR 0,00)					6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	572.639,54		1.576.262,88	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.795,53		davon bis zu einem Jahr EUR 572.639,54				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					(im Vorjahr EUR 714.483,92)				
(im Vorjahr EUR 0,00)					7. sonstige Verbindlichkeiten	132.709,37		150.173,12	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.486.489,21		826.748,53		(davon aus Steuern EUR 109.245,86 ;				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					Vorjahr EUR 113.605,71)				
(im Vorjahr EUR 0,00)					(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00;				
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	0,00		684,74		Vorjahr EUR 0,00)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					davon bis zu einem Jahr EUR 132.709,37				
(im Vorjahr EUR 0,00)					(im Vorjahr 150.173,12)		326.729.763,30		330.744.124,82
6. sonstige Vermögensgegenstände	1.743.983,58		1.821.113,89						
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 149.508,93		8.439.323,18		4.839.926,53					
(im Vorjahr EUR 191.094,45)									
davon gegen die Gesellschafterin EUR 0,00									
(im Vorjahr EUR 0,00)									
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben									
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.096.231,00		2.525.217,45						
2. Bausparguthaben	685.574,16		557.086,95						
		2.781.805,16		3.082.304,40					
		36.158.131,78		35.354.429,12					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		836.588,30		529.683,56	D. Rechnungsabgrenzungsposten		388.735,46		382.481,41
		445.587.753,48		453.686.165,63			445.587.753,48		453.686.165,63
Treuhandguthaben		4.534.579,10		4.109.928,51	Treuhandverpflichtungen		4.534.579,10		4.109.928,51

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

	2007		2006	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.725.916,39		50.524.181,27	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.740.760,00		833.500,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	386.805,25		446.301,20	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.175,80		10.530,90	
		53.861.657,44		51.814.513,37
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.363.649,51		313.264,50
3. andere aktivierte Eigenleistungen		81.753,00		262.909,00
4. sonstige betriebliche Erträge		6.221.206,96		3.229.531,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.745.330,99		23.804.279,49	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.615,34		37.236,10	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	85.270,16		77.094,04	
		23.839.216,49		23.918.609,63
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.575.573,10		3.826.433,74	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 110.918,44 ; Vorjahr EUR 27.646,00)	1.104.218,33		901.150,96	
		4.679.791,43		4.727.584,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 544.576,00 ; Vorjahr EUR 3.375.496,00)		8.713.340,67		11.806.172,83
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.405.257,52		3.644.697,55
9. Erträge aus Beteiligungen		20.793,72		7.023,69
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 155.234,26 ; Vorjahr EUR 87.423,31)		487.026,36		341.429,10
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr EUR 0,00)		14.359.472,43		14.274.694,50
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.311.709,43		-3.029.616,91
15. außerordentliche Erträge		1.715.586,66		678.442,92
16. außerordentliche Aufwendungen		4.785.992,78		2.081.476,12
17. außerordentliches Ergebnis		-3.070.406,12		-1.403.033,20
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2,07		0,00
19. sonstige Steuern		-1.239.693,57		-1.047.053,02
20. Jahresfehlbetrag		-998.392,33		-5.479.703,13
21. Gewinnvortrag		0,00		0,00
22. Verlustvortrag		5.479.703,13		7.750.560,60
23. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		5.479.703,13		7.750.560,60
24. Bilanzverlust		-998.392,33		-5.479.703,13

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2007

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 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 ist für alle Grundstücke vollzogen. 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 im Geschäftsjahr 2007 auch vollzogen 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:

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 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 2007 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 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 2007 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2007 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2006 – 31.12.2006) 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 Gebührenvorauszahlungen für eine Umschuldung.

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 2006 und der Ergebnisverwendung vom 22.10.2007 wurde der Gewinnrücklage ein Betrag von € 5.479.703,13 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 in den Folgejahren 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 Aufstockung des Instandhaltungsvolumens ab 2008 in Höhe der II. BV vorgesehen ist. In Höhe der Differenz zwischen dem als zwingend notwendig erachteten Maßnahmenvolumen zur Erhaltung des Mietniveaus nach der Wohn- und Nutzfläche und den im Berichtsjahr tatsächlich aufgewendeten Beträgen wurde aufgrund dessen nochmals eine Rückstellung gebildet. Auflösungen erfolgten unter dem Gesichtspunkt der ab 2008 zur Anwendung kommenden II. BV und des damit im Zusammenhang stehenden Liquiditätsbedarfs.

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 14.060 Wohnungen und 189 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 31.12.2007 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 2007 in bislang untestierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 94.244,90 einen Jahresgewinn € 1.797,25 aus. Die WGS hat zum 30.12.2007 gegenüber der HFR den Verzicht auf eine Forderung in Höhe von € 3.350.000 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 und aus dem Jahresabschluss 2007 je € 20.794,- an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 675.948,06 einen Bilanzgewinn von € 57.800,74 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 2006 bei einem bilanziellen Eigenkapital € 42.171,28 einen Jahresverlust von € 26.051,05 ausgewiesen.

Die Beteiligung an der Nordeuropäischen Akademie für Kunst und Architektur gGmbH (NAKA), Schwerin ist durch Liquidation, eingetragen am 23.07.2007 in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin, beendet.

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€ 7.569,5. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert aus Umgliederungen in Höhe von T€ 1.131,5, aus dem Abgang durch Verkauf in Höhe von T€ 1.533,9 und Wertberichtigungen von Objekten in Höhe von T€ 612,7.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007 in Höhe von insgesamt T€ 17.367,5 eingestellt. Sie werden 2008 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 17.516,7 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung (T€ 1.690,1) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 4.524,7 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (T€ 276,8) resultiert aus erhöhten Wertberichtigungen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 518,8. 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 wertberechtigt wurden.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 4.486,5) betreffen neben den Erschließungsaufwendungen, Zins- und Verwaltungsaufwendungen und Darlehenstilgungen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 1.744,0) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 291,2 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€ 123,7 und Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 63,7. 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€ 850,4.

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 2.781,8), mit Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 2.096,2) und ein Bausparguthaben (T€ 685,6) zum Nominalwert ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktivische Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 836,6) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg bis zum Jahr 2025 und Umschuldungsgebühren. Die Mietzahlung erfolgt durch Verrechnung mit der vollständigen Rückführung des gewährten Darlehens (Vereinbarung vom 11.12.2002). Die Umschuldungsgebühren werden innerhalb der 7 jährigen Laufzeit des Darlehens aufgelöst.

Eigenkapital

Die Veränderungen beim bilanziellen Eigenkapital ergeben sich aus dem Abgang des erwirtschafteten Jahresfehlbetrages in Höhe von T€ 998,4. Im Berichtsjahr wurde der Sonderrücklage nach § 27 DMBilG zum Ausgleich des Verlustvortrages ein Betrag von T€ 5.479,7 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 Berechnungstabeln 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 2007 um insgesamt T€ 95,8. Der Erhöhungsbetrag aus der Neubildung ist in voller Höhe erfasst. Er berücksichtigt die geänderte Sterbetafel aus dem Jahr 1998.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen wurden erforderlich vor dem Hintergrund der gegenwärtig laufenden Außenprüfung des Finanzamtes für die Geschäftsjahre 2002 bis 2006 in Höhe von T€ 170,0.

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Berichtsjahr T€ 150,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmeumfangs.

Auflösungen wurden unter dem Gesichtspunkt der ab 2008 zur Anwendung kommenden II. BV und des damit im Zusammenhang stehenden Liquiditätsbedarfs in Höhe von T€ 1.000 vorgenommen.

Am Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 2.569,7 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€ 1.249,1 (T€ Vorjahr 222,4) eine Aufstockung um T€ 131,5 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2007 insgesamt T€ 431,1 (Vorjahr T€ 496,5) in Anspruch genommen. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich somit zum Bilanzstichtag auf T€ 1.070,6 (Vorjahr T€ 2.619,2) und konnte um T€ 1.548,6 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.

Aufgrund des gegenwärtigen Verhandlungsfortschritts und eines bestehenden Hinterlegungsbetrages von T€ 590 wurde eine Auflösung in Höhe von T€ 150 vorgenommen.

Verbindlichkeiten

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

Die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 304,7) und anderen Kreditgebern (T€ 2.098,6) sind durch Grundschulden mit T€ 221.510,9 sowie Bürgschaften mit T€ 84.664,4 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 17.488,6 Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Anzahlungen von T€ 28,1.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 370,5) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 93,1), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 730,3) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 495,6).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Landeshauptstadt Schwerin) ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 572,6.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer und Kirchensteuer (T€ 109,2), und übrige Verbindlichkeiten (T€ 23,5) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 388,7), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und VerlustrechnungUmsatzerlöse

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2007 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 53.861,7 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 51.725,9. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 1.740,8 aus der Betreuungstätigkeit T€ 386,8 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 8,2 Erlöse erzielt werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2007 auf 786.739 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

	<u>T€</u>
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	3.777,6

Darüber hinaus resultieren Erträge u. a. aus Zuführungen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 690,0.

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 8.713,3 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 8.168,7 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 544,6 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen durch Ertragswertberichtigung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	T€ 131,5
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	T€ 867,3

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 863,4 Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit T€ 3,9 übrige Forderungsabschreibungen.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€ 968,7) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 6 AHG in Höhe von T€ 746,9.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 1.436,0 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und mit T€ 3.350 einen gegenüber unserer Tochter der HFR Grundbesitz mbH erklärten Forderungsverzicht.

Der Forderungsverzicht mit Besserungsschein wurde erforderlich, um die drohende Überschuldung der Tochtergesellschaft abzuwenden.

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)	118,2
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	952,8
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	76,1
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	2.155,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(709,0)

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€ 8.167 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./26.01.2006 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.

Ein weiteres Swapgeschäft hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 28.09.2007 über T€ 70.000 mit der HSH Nordbank abgeschlossen über eine Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Auch hier orientieren sich die Zahlungen der Bank an die WGS am 3-Monats-Euribor.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2007 durchschnittlich Beschäftigten betrug (ohne Geschäftsführer):

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Prokuristen	3	0
Angestellte	81	17
Gewerbliche Arbeitnehmer (ruhendes Arbeitsverhältnis)	0 (5)	0 (0)
Auszubildende	86 9	17 0

Die Bezüge der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2007 T€ 92,6.

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Schmülling, Wolfgang	Dezernent Finanzen LHSN	Vorsitzender bis 08.05.2007
Dr. Wolfram Friedersdorff	Dezernent Bauen, Ordnung und Umwelt 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters	Vorsitzender ab 08.05.2007
Rudolf, Gert	Unternehmensberater, Versicherungsmakler	Stellv. Vorsitzender
Voß, Peter	Angestellter Landtag M-V	Stellv. Vorsitzender
Böttger, Gerd	Fraktionsvorsitzender der Linkspartei PDS in der Stadtvertretung	Mitglied
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 betragen im Geschäftsjahr 2006 T€ 10,4.
Kredite und Vorschüsse wurden der Geschäftsführung und den Aufsichtsratsmitgliedern nicht ge-
währt; es bestehen auch keine Haftungsverhältnisse zugunsten dieses Personenkreises.

Schwerin, den 31.März 2008

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH



Guido Müller
Geschäftsführer



Dr. Josef Wolf
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte			
	01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2007	01.01.2007	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	davon planmäßig	davon außerplanm.	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Software und andere Rechte	160.720,48	4.083,16	0,00	0,00	164.803,64	150.614,48	7.982,16	7.982,16	0,00	0,00	0,00	158.596,64	6.207,00	10.106,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	557.386.565,59	1.765.543,82	4.989.265,03	0,00	554.162.844,38	176.411.556,29	8.183.331,51	7.638.755,51	544.576,00	4.112.841,43	690.000,00	179.792.046,37	374.370.798,01	380.975.009,30
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	55.406.498,40	0,00	13.046.153,68	0,00	42.360.344,72	23.505.225,79	476.690,02	476.690,02	0,00	11.080.350,04	0,00	12.901.565,77	29.458.778,95	31.901.272,61
3. Grundstücke ohne Bauten	6.570.599,96	0,00	493.888,91	0,00	6.076.711,05	3.458.870,59	0,00	0,00	0,00	219.595,62	0,00	3.239.274,97	2.837.436,08	3.111.729,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	20.502,80	0,00	20.502,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.502,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	542.803,50	21.387,98	37.865,02	0,00	526.326,46	467.949,50	45.336,98	45.336,98	0,00	37.803,02	0,00	475.483,46	50.843,00	74.854,00
6. Anlagen im Bau	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
7. Bauvorbereitungskosten	2.179.086,39	272.320,87	135.000,00	0,00	2.316.407,26	1.509.235,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.509.235,69	807.171,57	669.850,70
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
	622.106.056,64	2.059.252,67	18.722.675,44	0,00	605.442.633,87	205.352.837,86	8.705.358,51	8.160.782,51	544.576,00	15.450.590,11	690.000,00	197.917.606,26	407.525.027,61	416.753.218,78
III. Finanzanlagen														
1. 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
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	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
3. Beteiligungen	312.500,00	0,00	122.500,00	0,00	190.000,00	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	190.000,00	312.000,00
4. andere Finanzanlagen	701.163,57	158.036,62	12.966,00	0,00	846.234,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	846.234,19	701.163,57
	1.039.228,17	158.036,62	135.466,00	0,00	1.061.798,79	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	1.061.798,79	1.038.728,17
	623.306.005,29	2.221.372,45	18.858.141,44	0,00	606.669.236,30	205.503.952,34	8.713.340,67	8.168.764,67	544.576,00	15.451.090,11	690.000,00	198.076.202,90	408.593.033,40	417.802.052,95

Fristigkeiten der Forderungen

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	1.690.097,25	1.690.097,25	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.966.929,27	1.940.576,69	26.352,58
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	518.753,14	518.753,14	0,00
<i>Vorjahr</i>	221.654,57	221.654,57	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	2.795,53	2.795,53	0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.486.489,21	4.486.489,21	0,00
<i>Vorjahr</i>	826.748,53	826.748,53	0,00
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	684,74	684,74	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.743.983,58	1.594.474,65	149.508,93
<i>Vorjahr</i>	1.821.113,89	1.630.019,44	191.094,45
	<u>8.439.323,18</u>	<u>8.289.814,25</u>	<u>149.508,93</u>
<i>Vorjahr</i>	<u>4.839.926,53</u>	<u>4.622.479,50</u>	<u>217.447,03</u>

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2007

	31.12.2006	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Rückstellungen für Pensionen	315.402,00	0,00		95.785,00	411.187,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00
Rückstellung Bauinstandhaltung	3.427.144,30	7.413,92	1.000.000,00	150.000,00	2.569.730,38
Sonstige Rückstellungen					
Drohverluste nicht kosten- deckende Vermietung	2.619.192,00	431.090,00	1.249.055,00	131.535,00	1.070.582,00
Drohverluste aus Finanzderivat	257.988,10	47.208,86	0,00	0,00	210.779,24
Straßenausbaubeiträge	550.000,00	141.800,00	198.200,00	0,00	210.000,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.804.969,10	1.776.360,00	0,00	1.951.589,68	1.980.198,78
Unterlassene Instandhaltung	141.300,00	141.300,00	0,00	170.000,00	170.000,00
Bauinstandsetzung	625.000,00	0,00	625.000,00	0,00	0,00
Rückstellung AL-BAN	333.100,00	0,00	150.000,00	0,00	183.100,00
Prozeßrisiken (RA)	65.198,26	41.558,98	6.771,17	24.600,00	41.468,11
Strittige Rechnungen	232.893,35	0,00	227.693,35	0,00	5.200,00
Externe Prüfungskosten	120.536,30	106.053,74	6.982,56	124.761,30	132.261,30
Urlaub	62.170,00	62.170,00	0,00	53.952,61	53.952,61
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	35.000,00	35.000,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Altersteilzeit	132.532,79	0,00	0,00	269.911,74	402.444,53
Unfallversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jubiläen	19.836,89	19.836,89	0,00	19.452,47	19.452,47
Leistungen für Techniker	3.429,86	3.429,86	0,00	3.424,18	3.424,18
Abfindungen	51.250,00	0,00	0,00	0,00	51.250,00
	7.054.396,65	2.805.808,33	2.463.702,08	2.769.226,98	4.554.113,22
	<u>10.796.942,95</u>	<u>2.813.222,25</u>	<u>3.463.702,08</u>	<u>3.015.011,98</u>	<u>7.535.030,60</u>

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	304.719.614,29	10.962.284,25	35.936.022,04	257.821.308,00	219.412.343,98
<i>Vorjahr</i>	307.586.537,53	12.795.504,70	44.233.335,08	250.557.697,75	201.029.481,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.098.561,36	18.053,18	572,81	2.079.935,37	2.098.561,36
<i>Vorjahr</i>	2.168.618,68	70.057,36	18.625,95	2.079.935,37	2.168.618,68
3. Erhaltene Anzahlungen	17.516.740,10	17.516.740,10	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	16.765.171,26	16.765.171,26	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	370.483,76	370.483,76	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	351.194,83	351.194,83	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.319.014,88	1.319.014,88	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	2.146.166,52	2.146.166,52	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	572.639,54	572.639,54	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	1.576.262,88	714.483,92	56.190,24	805.588,72	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	132.709,37	132.709,37	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	150.173,12	150.173,12	0,00	0,00	0,00
	326.729.763,30	30.891.925,08	35.936.594,85	259.901.243,37	221.510.905,34
<i>Vorjahr</i>	330.744.124,82	32.992.751,71	44.308.151,27	253.443.221,84	203.198.099,98

Lagebericht 2007

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftliche Bedingungen

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 und in diesem Zusammenhang eine im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten treibende Rolle beim Stadtumbau.

Die Gesellschaft hat ihren Wohnungs- und Gewerbebaumbestand 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 31.12.2007 über 392 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (VE/GE) in Schwerin mit

14.060	Wohnungen mit 743.188 m ² Wohnfläche,
189	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 43.551 m ² Nutzfläche,

sowie über

140	Garagen und Garagenstellplätze,
1.337	PKW-Stellplätze im Freien sowie
279	Garagenpachtflächen (bebaut mit Eigentumsgaragen der Pächter).

Die Bestände wurden im Wesentlichen vermindert durch

- Verkauf von 250 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten und
- Abriss bzw. Rückbau von 258 Wohnungen

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

gegenüber dem Vorjahr.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet das Unternehmen insgesamt:

732	Wohnungen mit 42.496 m ² Wohnfläche,
304	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 53.645 m ² Nutzfläche,
3.612	Garagen und Garagenstellplätze,
110	PKW-Stellplätze im Freien

1.2 Kommunale und regionale Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Schwerin und in der Region Westmecklenburg geben – trotz positiver Tendenzen - immer noch keine so wirksamen Impulse ab, die nachhaltig positiv auf die Wohnungsnachfrage in Schwerin durchschlagen könnten. Die Arbeitslosenquote bewegt sich in der Region immer noch auf hohem Niveau, wenngleich in der Landeshauptstadt eine leichte Steigerung der am Wohnort Beschäftigten nachweisbar ist. Es gibt einen positiven Saldo zwischen Gewerbeneuanmeldungen und Gewerbeabmeldungen.

Die Zahl der Einpendler nach Schwerin erhöhte sich um 3,3 % und die der Auspendler um 2,9%.

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

Die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Schwerin hat eine leicht steigende Tendenz in den letzten drei Jahren. Die Arbeitslosenquote insgesamt entwickelte sich von 17,1% im Sept. 2004 auf 17,5% im Sept. 2005, stieg auf 18,1 % im Dezember 2006 an und erreichte im Dezember 2007 den niedrigsten Stand mit 15,9 %.

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

Im Umland der Landeshauptstadt wächst nach wie vor der Wohnungsbestand mit Sogwirkung auf die Wohnbevölkerung Schwerins, während in der Stadt die Wohnraumabgänge mit den Zugängen annähernd die Waage halten.

Zum 31.12.2007 gab es in Schwerin 56.252 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.579.700 m² Wohnfläche.

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Die Einwohnerzahl nimmt auch aufgrund eines negativen Geburten- und Sterbesaldos kontinuierlich ab. Sie betrug Ende 2007 noch 94.130 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wird laut Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis 2020 auf ca. 90.000 sinken.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Schwerin liegt um ca. 6,5 % über dem Durchschnitt in Mecklenburg, beträgt jedoch nur 84% des Durchschnitts in Deutschland. Setzt man das Jahr 2000 gleich 100, so entwickelte sich der Verbraucherpreisindex bis Dezember 2007 in Mecklenburg-Vorpommern auf 112,9% (Vorjahr 108,9%) und stieg damit zum Dezember des Vorjahres um 3,7%. Während der Preisindex für Wohnungsnettomieten in M-V im Jahresverlauf um 0,4% stieg, nahm er für die Wohnnebenkosten um 3,3% zu.

Ogleich die Mietschulden im Lande Mecklenburg – Vorpommern einen leicht steigenden Trend haben, sind laut Statistik die Städte weniger von diesem Problem betroffen.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach HARTZ IV in der Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich von 3.205 im Jahr 2000 auf 10.212 im Dezember 2006 und zeigt mit 9.626 per 31.12.2007 eine sichtlich abfallende Tendenz. Damit leben 17.270 Personen (Dez. 2006: 17.932 Personen) in der Stadt in Bedarfsgemeinschaften - das sind je 1.000 Einwohner 183 EmpfängerInnen (im Jahr 2006 noch 189) - 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 258 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut in 2007.
- Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen je m² entwickelte sich von 4,23 € im Dez. 2006 auf 4,28 € im Dez. 2007.
- Der Anstiegstrend der Mietschulden konnten durch Schuldenmanagement und Hausinkasso gestoppt und auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.
- Der Leerstand an Wohnraum (ohne leer stehender Abrissobjekte) stieg unter den oben beschriebenen Standortbedingungen – trotz erhöhter Marketing- und Vermietungsaktivitäten - an (Ist 12,4%, Vorjahr 11,9%). Unter Einbeziehung der Abrissmaßnahmen konnte der Leerstand von 15,4% zum 31.12. 2005 und 15,1% zum Jahresende 2006 auf 14,3 % zum 31.12.2007 gesenkt werden.

Das im Januar 2007 aktivierte Interessenbekundungsverfahren für einen möglichen Verkauf eines Teilportfolios der WGS mbH - oder alternativ - zum Unternehmensverkauf mit der Unterstützung

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

von HSH Reale Estate Consulting GmbH wurde durch Beschluss der Stadtvertretung, vor dem Hintergrund eines Bürgerbegehrens zur Verhinderung eines Verkaufs, beendet.

1.3 Unternehmenssicherungskonzept (USK)

Die WGS mbH hat zur Bewältigung dieser schwierigen Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt das Unternehmenssicherungskonzept (USK) 2005 bis 2013 erarbeitet und setzt dieses konsequent und erfolgreich mit der strategischen Ausrichtung auf die effektivere Bewirtschaftung der Immobilienbestände und der Optimierung der Finanzierungsstruktur unter Nutzung von jährlich aktualisierten Maßnahmeplänen um, die monatlich abgerechnet werden.

Bisher konnten die gesetzten Zwischenziele erreicht und erheblich übertroffen werden. Das betrifft insbesondere den Liquiditätszuwachs aus Zins- und Tilgungsreduzierungen, aus dem Verkauf unrentabler Bestandsobjekte und der Personalkosteneinsparung.

1.4 Personal

Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen ist im Berichtszeitraum per Dezember im Vergleich zum Vorjahr mit 116 Personen (darin 7 ruhende Arbeitsverhältnisse, Vorjahr 5) gleich geblieben. Darunter befinden sich 9 Auszubildende. Insgesamt 15 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (im Vorjahr 17 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, verlängert am 23.11.2007, wurden zur Umsetzung einer jährlichen Personalkosteneinsparung von T€ 500,0 mit allen Mitarbeitern die Vereinbarungen zum Gehaltsverzicht umgesetzt (realisiert T€ 570,2 in 2005, in 2006 mit T€ 680,1 und in 2007 mit T€ 718,1). Die Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS mbH und HFR war zeitlich bis Ende 2007 begrenzt. Alle MitarbeiterInnen arbeiten mit jährlichen Zielvereinbarungen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 2007 zudem an nachstehenden Gesellschaften beteiligt:

Stadtmarketing GmbH Schwerin	HRB 4267 AG Schwerin	10,0% Anteil
------------------------------	----------------------	--------------

LGE –WGS -Aufbaugesellschaft Wickendorf GbR		50,0% Anteil
---	--	--------------

Die Beteiligung an der Nordeuropäischen Akademie für Kunst und Architektur gGmbH, Schwerin ist durch Liquidation, eingetragen am 23.07.2007 in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin, beendet.

2. Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr wurde im Geschäftsjahr 2007 ein deutlich niedriger Jahresverlust in Höhe von T€ 998,4 erwirtschaftet (Vorjahr T€ 5.480). Der geplante Jahresgewinn in Höhe von T€ 1.605 konnte überwiegend aufgrund des gegenüber unserer Tochter, der HFR Grundbesitz mbH, erklärten Forderungsverzichtes (T€ 3.350) nicht erreicht werden.

Die Ertragslage wurde andererseits positiv beeinflusst durch:

- die gestiegene Gesamtleistung mit T€ 3.727 über Plan aufgrund höherer sonstiger betrieblicher Erträge insbesondere durch Inanspruchnahme und Auflösung langfristiger Rückstellungen
- nicht geplante Wertaufholungen in Höhe von T€ 690 entsprechend § 280 HGB (Wertaufholungsgebot)

Gegenteilig wirkten weiterhin:

- die höheren Ist-Betriebskosten mit T€ 669 über den geplanten Betriebskosten aufgrund gesteigener Preise bei Öl, Gas, Fernwärme und Müll
- höhere sonstige betriebliche Aufwendungen aufgrund von nicht geplanten Umschuldungsaufwendungen (T€ 778)
- die Überschreitung der langfristigen Zinsaufwendungen mit T€ 868 zum Plan, da das Zinsniveau gegenüber dem geplanten Niveau und dem Vorjahr deutlich gestiegen ist.

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 4.824 gegenüber T€ 4.809 laut Plan ausgegeben. Das entspricht noch nicht den notwendigen Instandhaltungsaufwendungen entsprechend der II. BV, so dass im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe T€ 320 den Rückstellungen zugeführt wurde. Von diesen Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von somit insgesamt Mio. € 2,6 sind ab 2008 ca. Mio. € 0,3 bis 0,4 jährlich zur Auszahlung vorgesehen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Der im Geschäftsjahr 2007 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2007		2006		2005	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung						
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	52.103		51.740		49.942	
übrige Erträge	2.952		2.437		2.985	
Personal- und Sachkosten	5.365		5.564		6.344	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9		37		27	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	24.985		23.994		22.620	
Abschreibungen	8.169		8.382		8.812	
übrige Aufwendungen	1.214		588		213	
Zinsaufwendungen	<u>14.310</u>	1.004	<u>14.019</u>	1.593	<u>14.102</u>	809
neutrale Erträge	3.838		1.400		5.262	
neutraler Aufwand	<u>2.794</u>	1.044	<u>7.005</u>	-5.605	<u>14.284</u>	-9.022
außerordentliches Ergebnis	<u>280</u>	<u>280</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>683</u>	<u>683</u>
		2.328		-4.005		-7.530
Dienstleistungen						
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	395		443		475	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	0		78		73	
Personal- und Sachkosten	286		61		234	
übrige Aufwendungen	<u>0</u>	109	<u>40</u>	264	<u>18</u>	150
Beteiligungen						
Zinserträge	0		87		81	
Beteiligungserträge	21		7		35	
Zinsaufwendungen	50		100		35	
Forderungsverzicht HFR	3.350		1.540		400	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0		0		1	
Verschmelzungsergebnis	0		0		0	
übrige Personal- und Sachkosten	<u>56</u>	<u>-3.435</u>	<u>193</u>	<u>-1.739</u>	<u>51</u>	<u>-371</u>
Jahresfehlbetrag		-998		-5.480		-7.751

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

3. Finanzlage

Der Rückgang des Eigenkapitals resultiert ausschließlich aus dem Jahresverlust des Geschäftsjahres 2007. Die Abnahme der Darlehen resultiert aus Tilgungen (€ 73 Mio.) und Darlehensaufnahmen von € 70 Mio. für Umschuldungen und für Investitionen (Sanierung der Dr.-Külz-Str. /Rosa-Luxemburg Str.)

Der Anteil des langfristig gebunden Vermögens (T€ 408.593) ist durch langfristig verfügbare Mittel (T€ 417.837) zu 102,3% (im Vorjahr 101,9%) finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Überdeckung von T€ 9.244 wie die nachstehende Übersicht zeigt:

	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2005	
	T€	%	T€	%	T€	%
Passiva						
Eigenkapital	110.764	24,9	111.762	24,6	114.457	24,8
Pensionsrückstellungen	411	0,1	315	0,1	288	0,1
andere langfristige Rückstellungen	4.443	1,0	7.536	1,7	7.159	1,5
Verbindlichkeiten aus Darlehen	302.219	67,8	305.086	67,2	310.258	67,1
längerfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0	0,0	895	0,2	871	0,2
= langfristig verfügbare Mittel	417.837	93,8	425.594	93,8	433.033	93,7
übrige Rückstellungen	2.852	0,6	2.946	0,6	2.304	0,5
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.599	1,0	4.669	1,0	5.523	1,2
erhaltene Anzahlungen	17.517	3,9	16.765	3,7	15.806	3,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	370	0,1	351	0,1	354	0,1
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.319	0,3	2.146	0,5	1.658	0,4
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	573	0,1	682	0,2	3.080	0,7
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	521	0,1	533	0,1	445	0,1
= kurzfristig verfügbare Mittel	27.751	6,2	28.092	6,2	29.170	6,3
	445.588	100,0	453.686	100,0	462.203	100,0

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 um 1,2 Mio €
- die Realisierung der geplanten Mieterträge einschließlich der Vorauszahlungen
- die weitere Unterschreitung des bereits planmäßig reduzierten Personalaufwandes um T€ 350
- die Unterschreitung des Betriebs- und Verwaltungsaufwandes von Mio. € 0,3
- die realisierten liquiditätswirksamen Verkaufserlöse von T€ 3.382,4

Negativ wirken:

- die nicht geplanten Verbriefungsaufwendungen in Höhe von T€ 778

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 im freifinanzierten Bereich zwischen 3,53% und 6,29%. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,40 % gegenüber 4,18 % 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 Finanzierungsbedingungen wurden Umschuldungen in einer Größenordnung von 70,0 Mio€ vorgenommen.

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2005	
	T€	%	T€	%	T€	%
Liquidität 1.Grades						
<u>Flüssige Mittel</u>	2.782		3.082		2.724	
kurzfristiges Fremdkapital	27.751	10,0	28.092	11,0	29.170	9,3
Liquidität 2.Grades						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen</u>	12.058		8.452		8.589	
kurzfristiges Fremdkapital	27.751	43,5	28.092	30,1	29.170	29,4
Liquidität 3.Grades						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen + Vorräte</u>	36.995		35.884		34.691	
kurzfristiges Fremdkapital	27.751	133,3	28.092	127,7	29.170	118,9

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG*, der für Darlehenstilgungen sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 7.718 betrug und damit um T€ 441 unter dem Cashflow des Vorjahres lag.

Der Rückgang resultiert überwiegend aus dem Verlust bei Verkäufen aus dem Sachanlage- und Finanzanlagevermögen.

Ohne den gewährten Forderungsverzicht würde der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit T€ 5.501 ausgewiesen werden.

	2007	2006
	T€	T€
Jahresfehlbetrag	-998	-5.480
Außerordentliches Ergebnis	-280	-137
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.713	11.806
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	96	28
Abnahme(VJ Zunahme) sonstiger Rückstellungen	-3.188	1.018
Zuschreibungen	-690	-476
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	3.350	1.540
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Sach- u. Finanzanlagen	715	-140
Cash Flow nach DVFA/Schmalenbach Gesellschaft	7.718	8.159
Liquiditätswirksamer außerordentlicher Ertrag/Aufwand	266	-148
Jahres-Cash Flow	7.984	8.011
Zunahme /Abnahme der Vorräte/ Forderungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.761	-678
Abnahme der erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.072	-2.670
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.151	4.663
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.859	2.893
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und das Sachanlagevermögen	-1.374	-3.938
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	122	467
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-145	-220
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	462	-798
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0	2.785
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	70.269	3.978
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-73.182	-10.270
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.913	-3.507
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-300	358
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.082	2.724
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.782	3.082

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

4. Vermögenslage

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

	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2005	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten	403.830	90,6	412.876	91,0	422.122	91,3
immaterielle Vermögensgegenstände und übrige Sachanlagen	3.701	0,8	3.887	0,9	3.831	0,8
Finanzanlagen	1.062	0,2	1.039	0,2	1.285	0,3
längerfristige Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	274	0,1
= langfristig gebundenes Vermögen	408.593	91,7	417.802	92,1	427.512	92,5
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	24.937	5,6	27.432	6,0	26.102	5,6
Forderungen aus Vermietung	1.690	0,4	1.967	0,4	2.121	0,5
Forderungen aus Verkauf von	519	0,1	222	0,0	624	0,1
Forderungen gegen verbundene	4.486	1,0	846	0,2	1.108	0,2
Forderungen gegen Gesellschafterin	0	0,0	1	0,0	118	0,0

Die Verminderung der langfristigen Aktiva resultiert insbesondere aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 8.713. Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen wird hervorgerufen durch Abgang aufgrund von Verkauf sowie Wertberichtigungen des Umlaufvermögens und durch die Erhöhung der unfertigen Leistungen für die Betriebskostenabrechnung 2007. 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€ 3.350 wird ein Rückgang der Forderungen gezeigt.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem unseres Unternehmens basiert vorrangig auf dem Controlling, den unterjährig internen Prüfungen und dem nachvollziehbaren System von strukturierten Geschäftsanweisungen und Berichterstattungen. Das laufend aktualisierte Risikohandbuch des Unternehmens, das - wie auch alle Geschäftsanweisungen und Betriebsvereinbarungen - über einen öffentlichen Ordner in „Outlook“ allen MitarbeiterInnen zugänglich ist, erfährt mit dem Risiko-Chancen-Management softwaregestützt 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.

Zum 30.06.2007 und per 31.12.2007 wurden Risikoinventuren durchgeführt und dokumentiert und ihr Ergebnis in Aufsichtsratssitzungen diesem zur Kenntnis gebracht.

Die wesentlichen Risiken sind danach:

Zinsentwicklung

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken (Größenordnung 70,0Mio.€) weiter begrenzt. Es wurden Maßnahmen eingeleitet (Zinssatz-Swap-Vertrag), die die Risiken, die durch Zinsprolongationen in 2008 entstehen können, eingrenzen. Für Kapitalmarktdarlehen mit einem Restschuldvolumen von 35,7Mio.€ werden langfristige Zinsbindungsfristen vereinbart.

Leerstandsentwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren aus der weiterhin nicht endenden Abwanderung der Einwohner aus Schwerin ins Umland oder zu Orten mit Arbeitsplatzangeboten für die Wohnungswirtschaft und dem negativen Geburten- / Todesfallsaldo erwachsen.

Die Leerstandsentwicklung in der Stadt, so zeigt der Trend, wird sich negativ fortsetzen, wenn die statistischen Prognosen der Landeshauptstadt bis 2020 zutreffen und die vorausgesagten Entwicklungstrends eintreten.

Diese offiziellen Untersuchungen gehen von einem anhaltenden Abwanderungstrend aus Schwerin aus und prognostizieren gemeinsam mit der allgemeinen demografischen Entwicklung nochmals ca. 10 % Einwohnerschwind für diesen Zeitraum.

Das Drängen potenter Mieter zum Wohnen im Eigenheim ist unverändert vorhanden. Das Unternehmen hat gemeinsam mit der LHSN ein Projekt entwickelt, um von diesem Trend zu profitieren durch Verwertung eigener Flächen für den Eigenheimbau. Dabei stehen Verkaufserlöse weniger im Vordergrund als eine verbesserte soziale Durchmischung des Stadtteils Mueßer Holz und auch die Imageaufwertung dieses Stadtteils, in dem das Unternehmen 16 % seines Bestandes hält.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Dieses alles könnte ebenfalls 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.

Schließung der HFR Grundbesitz GmbH

Im Falle der Schließung der Gesellschaft HFR Grundbesitz GmbH würden alle Verbindlichkeiten durch die Muttergesellschaft WGS mbH übernommen werden müssen. Die Vermarktungsrisiken der noch nicht verkauften Flächen des Entwicklungsgebietes „Neue Gartenstadt“ gingen voll auf die WGS über.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 mbH auch weiterführend im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) den vorgesehenen Beitrag durch Abriss von Wohngebäuden und Teiltrückbau leisten. Investitionen werden nur in dem Umfang erfolgen, wie sich wirtschaftliche Effekte darstellen lassen, die Portfolioentwicklung es erfordert und der Finanzierungsrahmen sich aus der Umsetzung der USK- Maßnahmen gestalten lässt.

Für die Umsetzung des Stadtumbauvorhabens Tallinner Str. werden in 2008 ca. Mio. € 3,3, für die Sanierung des Wohnungsbestandes im Altstadtbereich in der Müllerstraße und der Sandstraße Mio. € 2,4 und für die Sanierung und Umbau der E.- Erwin - Kisch - Str. 5 - 12 ca. Mio. € 0,4 investiert werden. Um im Altstadtbereich das Bestandsportfolio zu stärken erfolgt ein Ankauf von 88 WE von der Landeshauptstadt Schwerin für ca. Mio. € 3,0.

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.

Die Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform werden sich nach heutigem Erkenntnisstand nicht so negativ wie geplant im Unternehmensergebnis niederschlagen, da voraussichtlich die Zins-schranke für unser Unternehmen nicht angewandt werden muss.

Das Geschäftsjahr 2008 werden wir deshalb auch unter Einbeziehung des Ergebnisses unserer Tochter, der HFR Grundbesitz mbH, voraussichtlich mit einem geringeren negativen Ergebnis nach Steuern abschließen können.

Schwerin, 31.03.2008

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH


Guido Müller
Geschäftsführer


Dr. Josef Wolf
Geschäftsführer

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 bis zum 31. Dezember 2007 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.

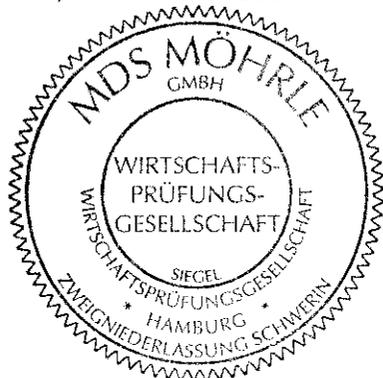
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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.

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 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, den 31. Mai 2008



MDS MÖHRLE GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Voigel)
Wirtschaftsprüfer

(Seifert)
Wirtschaftsprüfer

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007 und des Lageberichtes der WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.