

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2009
und Lagebericht

der

**WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH,
Schwerin**

MDS MÖHRLE GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
HAMBURG · BERLIN · SCHWERIN

HAFERWEG 24
D-22769 HAMBURG
TEL: 040 / 85 30 10
FAX: 040 / 85 30 1208
INTERNET: WWW.MDS-MOEHRLE.DE

AUFTRAG NR A-3-42909
EXEMPLAR NR

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2009
und Lagebericht

der

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

TEILNAHME AM SYSTEM DER EXTERNEN QUALITÄTSKONTROLLE GEMÄSS § 57 a WIRTSCHAFTSPRÜFERORDNUNG, BESCHEINIGT AM 8. JUNI 2009

GESCHÄFTSFÜHRER

Dipl-Kfm Olaf Scharfenberg WP StB
Dipl-Kfm Jochen Delfs WP StB
Dipl-Kfm Klaus-Günther Hess WP StB
Dipl-Kfm Martin Horstkötter WP StB

Dr Ulrich Koops RA FAST StB
Dipl-Kfm M. Linnenkugel WP StB CPA
Dipl-Kfm Dr iur Ulrich Möhrle RA FAST StB

Dipl-Kfm Mario Neugebauer WP StB
Jens Scharfenberg WP RA FAST StB
Dipl-Kfm Udo Seifert WP StB

Dipl-Finw (FH) Frank Stendel RA StB
Dipl-Kfm Hans-Hermann Völker WP StB
Kai Voige WP StB RA

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

Passivseite

	31.12.2009		31.12.2008			31.12.2009		31.12.2008	
	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		7.159,66		12.899,00	II. Kapitalrücklage	39.429.305,47		39.429.305,47	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	362.825.598,95		371.184.361,96		Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	20.204.918,65		20.204.918,65	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	27.084.616,32		28.653.989,16		IV. Bilanzgewinn	776.649,87		336.200,17	
3. Grundstücke ohne Bauten	2.683.333,09		2.837.436,08		1. Gewinnvortrag	336.200,17		0,00	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		0,00		2. Jahresgewinn	440.449,60		336.200,17	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.688,00		33.419,00				111.540.873,99		111.100.424,29
6. Bauvorbereitungskosten	2.616.508,99		710.516,20		B. Rückstellungen				
7. geleistete Anzahlungen	24.478,60		0,00		1. Rückstellungen für Pensionen	426.953,00		419.196,00	
		395.267.223,95		403.419.722,40	2. Steuerrückstellungen	0,00		270.000,00	
III. Finanzanlagen					3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.500.000,00		1.432.978,32	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60		25.564,60		4. sonstige Rückstellungen	4.254.265,28		4.771.567,10	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00				6.181.218,28		6.893.741,42
3. Beteiligungen	90.000,00		130.000,00		C. Verbindlichkeiten				
4. andere Finanzanlagen	1.057.351,42		945.373,62		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	291.985.659,41		298.736.149,55	
		1.172.916,02		1.100.938,22	davon bis zu einem Jahr EUR 10.261.539,03				
		396.447.299,63		404.533.559,62	(im Vorjahr EUR 10.680919,36)				
B. Umlaufvermögen					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.079.935,37		2.080.508,08	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					(davon gegenüber der Gesellschafterin EUR 0,00 ;				
1. Grundstücke ohne Bauten	3.916.189,56		3.834.505,99		Vorjahr EUR 572,71				
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	426.076,61		2.383.932,81		davon bis zu einem Jahr EUR 0,00 ;				
3. unfertige Leistungen	19.106.046,49		17.850.587,68		(Vorjahr EUR 572,71				
		23.448.312,66		24.069.026,48	3. erhaltene Anzahlungen	19.199.703,74		17.621.054,70	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					davon bis zu einem Jahr EUR 19.199.703,74;				
1. Forderungen aus Vermietung	2.030.622,38		1.842.390,19		(im Vorjahr EUR 17.621.054,70)				
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.101,44		266.606,34	
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 209.101,44;				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	256.965,53		355.269,85		(im Vorjahr EUR 266606,34)				
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 110.000,00					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.274.192,81		1.380.267,46	
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 1.274.192,81;				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00		(im Vorjahr EUR 1.380.267,46)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	48.140,05		731.362,80	
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 48.140,05;				
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.184.749,34		4.733.474,88		(im Vorjahr EUR 731.362,80)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein	0,00		0,00	
(im Vorjahr EUR 0,00)					Beteiligungsverhältnis besteht				
5. Forderungen gegen die Gesellschafterin	0,00		0,00		davon bis zu einem Jahr EUR 0,00				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					(im Vorjahr EUR 0,00)				
(im Vorjahr EUR 0,00)					8. sonstige Verbindlichkeiten	161.477,52		178.863,66	
6. sonstige Vermögensgegenstände	1.070.806,14		1.029.161,12		(davon aus Steuern EUR 137.586,20 ;				
dav. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 516.917,02		8.543.143,39		7.960.296,04	Vorjahr EUR 166.057,83)				
(im Vorjahr EUR 488.044,30)					(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00;				
davon gegen die Gesellschafterin EUR 0,00					Vorjahr EUR 0,00)				
(im Vorjahr EUR 0,00)					davon bis zu einem Jahr EUR 161.477,52;				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					(im Vorjahr 178.863,66)		314.958.210,34		320.994.812,59
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.342.441,88		1.307.174,61		D. Rechnungsabgrenzungsposten		478.307,72		455.452,23
2. Bausparguthaben	948.770,49		815.817,81						
		3.291.212,37		2.122.992,42					
		35.282.668,42		34.152.314,94					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.428.642,28		758.555,97					
Treuhandguthaben		433.158.610,33		439.444.430,53	Treuhandverpflichtungen		433.158.610,33		439.444.430,53
		4.013.756,51		4.016.719,26			4.013.756,51		4.016.719,26

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009		2008	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.791.753,51		51.717.493,44	
b) aus Verkauf von Grundstücken	914.000,00		1.562.200,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	449.057,78		372.846,33	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>997.645,26</u>		<u>11.119,42</u>	
		54.152.456,55		53.663.659,19
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-431.466,89		868.426,96
3. andere aktivierte Eigenleistungen		116.500,00		376.249,00
4. sonstige betriebliche Erträge		3.377.219,82		4.698.631,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.622.428,41		24.928.606,49	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	420,60		83.238,12	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>75.968,11</u>		<u>76.995,57</u>	
		25.698.817,12		25.088.840,18
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.763.582,57		3.715.146,45	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 39.452,78 ; Vorjahr EUR 38.641,63)	<u>849.388,92</u>		<u>807.288,71</u>	
		4.612.971,49		4.522.435,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB EUR 3.230.687,51 ; Vorjahr EUR 2.338.908,63)		11.131.508,71		10.288.679,94
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.527.853,77		3.909.497,59
9. Erträge aus Beteiligungen		10.147,32		28.900,37
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		637,42		0,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 149.709,68 ; Vorjahr EUR 245.401,22)		356.982,36		575.437,63
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		166,27		9.405,61
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr EUR 0,00)		<u>12.402.262,78</u>		<u>14.214.396,64</u>
15 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.071.830,22		441.195,45
16. außerordentliche Erträge		542.842,03		2.324.641,38
17. außerordentliche Aufwendungen		<u>941.400,60</u>		<u>1.267.584,11</u>
18. außerordentliches Ergebnis		-398.558,57		1.057.057,27
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,49		339,58
20. sonstige Steuern		<u>-1.232.822,44</u>		<u>-1.162.392,13</u>
21. Jahresüberschuss		440.449,70		336.200,17
22. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		336.200,17		-998.392,33
23. Einstellen/Entnahme Gewinnrücklagen		0,00		998.392,33
24. Bilanzgewinn		<u>776.649,87</u>		<u>336.200,17</u>

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 572 Grundstücke vollzogen.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres unverändert beibehalten.

II. Erläuterungen zu den Positionen von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bezüglich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung

Die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Anwendung folgender Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für EDV-Software; sie werden bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten sowie 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.

Bezug nehmend auf den Standard, IDW RS WFA 1, und der Prüfungs-Info des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen Nr. 1/2001 hat die Geschäftsführung am Abschlussstichtag 2008 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 Wohngebäuden, die aufgrund der Unternehmensplanung für eine dauerhafte Vermietung vorgesehen sind, 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 im Vorgriff auf mögliche 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 Konzeptions- und Planungsleistungen für Investitionsvorhaben in 2009 und ab 2010. 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.

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 2008 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2009 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2008 – 31.12.2008) 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, Gebührenvorauszahlungen für eine Umschuldung und Fernwärmegutschriften.

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 2008 und der Ergebnisverwendung vom 18.11.2009 wurde der Gewinn in Höhe von € 336.200,17 auf neue Rechnung vorgetragen.

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 konnte das Instandhaltungsniveau aufgrund getätigter Investitionsaufwendungen bei einhergehendem Eigenmitteleinsatz noch nicht in Höhe der II.BV wie geplant erreicht werden.

In Höhe der Differenz zwischen dem als zwingend notwendig erachteten und geplanten Maßnahmenvolumens zur Erhaltung des Mietniveaus und den im Berichtsjahr tatsächlich aufgewendeten Beträgen wurde eine Rückstellung gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel zu ersehen.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und Geschäftsbauten werden zum Bilanzstichtag Grundstücke und Gebäude mit insgesamt 13.657 Wohnungen und 190 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 31.12.2009 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 2009 in bislang untestierter Fassung weist bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 34.118,11 einen Jahresverlust € 26.063,25 aus. Die WGS hat zum 28.12.2009 gegenüber der HFR den Verzicht auf eine Forderung in Höhe von € 430.000 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, aus dem Jahresabschluss 2007 je € 20.794,-, aus dem Jahresabschluss 2008 je € 60.000,00 und aus dem Jahresabschluss 2009 je € 40.000 an die beiden beteiligten Gesellschaften ausgekehrt. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 bei einem bilanziellen Eigenkapital von € 424.912,20 einen Bilanzgewinn von € 4.683,76 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 2008 bei einem bilanziellen Eigenkapital € 224.592,10 einen Jahresgewinn von € 56.472,81 ausgewiesen.

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€ 4.342,3. Der Rückgang zum Vorjahr resultiert überwiegend aus Umgliederungen in Höhe von T€ 1.529,9.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009 in Höhe von insgesamt T€ 19.106,0 eingestellt. Sie werden 2010 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 18.921,6 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen aus Vermietung (T€ 2.030,6) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Umlagenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 4.983,4 erfolgter Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (T€ 188,2) resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Mietforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen in Höhe von T€ 257,0. 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€ 5.184,7) betreffen ausschließlich neben den Erschließungsaufwendungen, Zins- und Verwaltungsaufwendungen der HFR.

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 1.070,8) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 403,1 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€ 51,7, Forderungen gegen die Comtact GmbH aus Darlehensgewährung in Höhe von T€ 48,7 und Forderungen gegen die SHG Hallengesellschaft in Höhe von T€ 241,8.

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 7,1), Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 2.335,4) und ein Bausparguthaben (T€ 948,8) zum Nominalwert ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktivische Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 1.428,6) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg bis zum Jahr 2025, Fernwärmeevorauszahlungen 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 (für 2009 in Höhe von T€ 50). Die Fernwärmeevorauszahlungen werden in 2010 ausgeglichen.

Eigenkapital

Die Veränderungen beim bilanziellen Eigenkapital ergeben sich aus dem Zugang des erwirtschafteten Jahresgewinns in Höhe von T€ 440,4. Im Berichtsjahr wurde dem Eigenkapital ein Betrag von T€ 336,2 aus Vorjahresgewinn zugeführt.

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 eine Anwartschaft. Sie erhöhte sich in 2009 um insgesamt T€ 7,8. Der Erhöhungsbetrag aus der Neubildung ist in voller Höhe erfasst. Er berücksichtigt die geänderte Sterbetafel aus dem Jahr 1998.

Steuerrückstellungen

Die vor dem Hintergrund der Außenprüfung des Finanzamtes für die Geschäftsjahre 2002 bis 2005 gebildeten Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 270,0 wurden verbraucht. Neue Bildungen sind nicht erforderlich.

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Berichtsjahr T€ 1.500,0 zugeführt. Diese Bildung erfolgte für den zur Erhaltung des Mietniveaus erforderlichen Maßnahmeumfangs.

Der Verbrauch (T€ 528,6) und die Auflösung (T€ 904,4) erfolgten unter Berücksichtigung der umgesetzten und weiterhin geplanter Maßnahmen.

Am Bilanzstichtag waren in die Bauinstandhaltungsrückstellung T€ 1.500,0 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€ 6,2 (T€ Vorjahr 107,6) eine Aufstockung um T€ 104,1 vorgenommen. Für entstandene Vermietungsverluste wurden im Geschäftsjahr 2009 insgesamt T€ 147,6 (Vorjahr T€ 176,2) in Anspruch genommen. Die Drohverlustrückstellung beläuft sich somit zum Bilanzstichtag auf T€ 847,2 (Vorjahr T€ 897,0).

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 Verhandlungsfortschritts und eines bestehenden Hinterlegungsbetrages von T€ 590 wurde eine Auflösung in Höhe von T€ 150 in 2007 vorgenommen. Die gegenwärtig bestehende Rückstellung in Höhe von T€ 183,1 entspricht dem möglichen Risiko.

Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 291.985,7) und anderen Kreditgebern (T€ 2.079,9) sind durch Grundschulden mit T€ 216.005,5 sowie Bürgschaften mit T€ 75.852,0 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 18.921,6 Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige Anzahlungen von T€ 278,1.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 209,1) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten sowie weiteren Erstattungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 251,2), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 619,4) sowie Grundstücksverkäufe und sonstiges (T€ 403,6).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Landeshauptstadt Schwerin) ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus Grundbesitzkauf in Höhe von T€ 48,1.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer und Kirchensteuer (T€ 116,8), und übrige Verbindlichkeiten (T€ 44,6) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Miet- und Erbbauzinsvorauszahlungen (T€ 478,3), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2009 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 54.152,5 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 51.791,8. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 914,0 aus der Betreuungstätigkeit T€ 449,1 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 997,6 Erlöse erzielt werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2009 auf 720.022 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen:

Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	T€ 1.195,8
--	---------------

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

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 11.131,5 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 7.900,8 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.230,7 aufgrund erforderlicher Wertberichtigungen durch Ertragswertberichtigung (T€ 730,9), durch Verkäufe (T€ 1.461,5) und durch geplanten Rückbau in den kommenden Jahren (T€ 1.038,3).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hier sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	T€ 104,1
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	T€ 309,5

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 309,5 Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Außerordentliche Erträge

Außerordentliche Erträge resultieren aus Abrisszuschüssen (T€ 239,6) für bereits erfolgte Abrissmaßnahmen und aus der Teilentlastung nach § 6 AHG in Höhe von T€ 302,5.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten mit T€ 511,4 die Aufwendungen für Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadumbaues und mit T€ 430,0 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)	117,9
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	1.328,0
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	70,6
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	1.039,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(476,0)

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, die in Höhe der gegenwärtigen Restschuld von T€ 3.029,2 valuiert. 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 über eine Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Auch hier orientieren sich die Zahlungen der Bank an die WGS am 3-Monats-Euribor.

Das Prüfungshonorar beträgt € 44.946,30.

Die Zahl der Beschäftigten per 31.12.2009 (ohne Geschäftsführer) beläuft sich auf:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Prokuristen	2	0
Angestellte	83	17
Gewerbliche Arbeitnehmer (ruhendes Arbeitsverhältnis)	0 (6)	0 (0)
Auszubildende	85 9	17 0

Herr Dr. Wolf bezieht von der Gesellschaft keine Bezüge. Daher wird von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung lt. § 286 Abs.4 HGB Gebrauch gemacht.

Geschäftsführung

- Guido Müller, Diplom-Ingenieur
- Dr. Josef Wolf, Volljurist bis 31.07.2009

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Wolfram Friedersdorff	LHSN,Dezernent für Wirtschaft und Bauen 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters	Vorsitzender bis 15.07.09
Meslien, Daniel	LHSN, Stadtvertretung, Vorsitzender Fraktion SPD, sowie Angestellter	Mitglied bis 03.09.2009 Vorsitzender ab 04.09.09
Rudolf, Gert	LHSN, Stadtvertretung, Vorsitzender Fraktion CDU	Stellv. Vorsitzender bis 15.07.2009
Voß, Peter	Altersrentner	Mitglied bis 15.07.2009
Foerster, Henning	Betriebsratsvorsitzender Deutsche Bahn	Mitglied ab 16.07.2009 Stellv. Vorsitzender ab 04.09.2009
Böttger, Gerd	LHSN, Stadtvertretung, Vorsitzender Fraktion Die Linke	Mitglied
Renner, Monika	Lehrerin	Mitglied
Kersten, Eckhard	Berufener Bürger, Fraktion Die Grünen	Mitglied , Vorsitzender vom 16.07.2009 - 03.09.2009
Szymik, Jan	Architekt	Mitglied bis 15.07.2009
Pelzer, Karla	Rechtsanwältin	Mitglied ab 23.03.2009
Ötinger, Stev	Angestellter	Mitglied ab 16.07.2009
Tanneberger, Gert-Ulrich	Geschäftsführer	Mitglied ab 16.07.2009
Dr.med. Tierfelder, Dietrich	Vorstandsmitglied Fraktion Unabhängige Bürger	Mitglied ab 16.07.2009

Die gezahlten Gesamtbezüge an Aufsichtsräte betragen im Geschäftsjahr 2009 T€ 8,4.

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

Schwerin, den 31. März 2010

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

gez. Guido Müller
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte				
	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2009	01.01.2009	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	davon planmäßig	davon außerplanm.	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Software und andere Rechte	178.917,04	325,66	0,00	0,00	179.242,70	166.018,04	6.065,00	6.065,00	0,00	0,00	0,00	172.083,04	7.159,66	12.899,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	559.561.542,75	573.141,27	413.744,76	0,00	559.720.939,26	188.377.180,79	9.273.364,96	7.528.196,14	1.745.168,82	65.205,44	690.000,00	196.895.340,31	362.825.598,95	371.184.361,96
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	42.542.759,56	1.099.946,22	1.840.304,37	0,00	41.802.401,41	13.888.770,40	1.714.514,84	353.408,00	1.361.106,84	885.500,15	0,00	14.717.785,09	27.084.616,32	28.653.989,16
3. Grundstücke ohne Bauten	6.076.711,05	9.771,52	39.462,66	0,00	6.047.019,91	3.239.274,97	124.411,85	0,00	124.411,85	0,00	0,00	3.363.686,82	2.683.333,09	2.837.436,08
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.169,58	12.530,06	24.267,79	0,00	510.431,85	488.750,58	13.152,06	13.152,06	0,00	24.158,79	0,00	477.743,85	32.688,00	33.419,00
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	710.516,20	1.905.992,79	0,00	0,00	2.616.508,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.616.508,99	710.516,20
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	24.478,60	0,00	0,00	24.478,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.478,60	0,00
	<u>609.413.699,14</u>	<u>3.625.860,46</u>	<u>2.317.779,58</u>	<u>0,00</u>	<u>610.721.780,02</u>	<u>205.993.976,74</u>	<u>11.125.443,71</u>	<u>7.894.756,20</u>	<u>3.230.687,51</u>	<u>974.864,38</u>	<u>690.000,00</u>	<u>215.454.556,07</u>	<u>395.267.223,95</u>	<u>403.419.722,40</u>
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,60			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
3. Beteiligungen	130.000,00	0,00	40.000,00	0,00	90.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	130.000,00
4. andere Finanzanlagen	954.393,16	182.172,85	75.090,93	0,00	1.061.475,08	9.019,54	166,27	0,00	166,27	285,87	4.776,28	4.123,66	1.057.351,42	945.373,62
	<u>1.109.957,76</u>	<u>182.172,85</u>	<u>115.090,93</u>	<u>0,00</u>	<u>1.177.039,68</u>	<u>9.019,54</u>	<u>166,27</u>	<u>0,00</u>	<u>166,27</u>	<u>285,87</u>	<u>4.776,28</u>	<u>4.123,66</u>	<u>1.172.916,02</u>	<u>1.100.938,22</u>
	<u>610.702.573,94</u>	<u>3.808.358,97</u>	<u>2.432.870,51</u>	<u>0,00</u>	<u>612.078.062,40</u>	<u>206.169.014,32</u>	<u>11.131.674,98</u>	<u>7.900.821,20</u>	<u>3.230.853,78</u>	<u>975.150,25</u>	<u>694.776,28</u>	<u>215.630.762,77</u>	<u>396.447.299,63</u>	<u>404.533.559,62</u>

Fristigkeiten der Forderungen

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	2.030.622,38	2.030.622,38	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.842.390,19</i>	<i>1.842.390,19</i>	<i>0,00</i>
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	256.965,53	146.965,53	110.000,00
<i>Vorjahr</i>	<i>355.269,85</i>	<i>225.269,85</i>	<i>0,00</i>
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.184.749,34	5.184.749,34	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.733.474,88</i>	<i>4.733.474,88</i>	<i>0,00</i>
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.070.806,14	553.889,12	516.917,02
<i>Vorjahr</i>	<i>1.029.161,12</i>	<i>541.116,82</i>	<i>488.044,30</i>
	<u>8.543.143,39</u>	<u>7.916.226,37</u>	<u>626.917,02</u>
<i>Vorjahr</i>	<u><i>7.960.296,04</i></u>	<u><i>7.342.251,74</i></u>	<u><i>488.044,30</i></u>

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2009

	01.01.2009	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2009
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Rückstellungen für Pensionen	419.196,00	0,00		7.757,00	426.953,00
Steuerrückstellungen	270.000,00	270.000,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung Bauinstandhaltung	1.432.978,32	528.581,49	904.396,83	1.500.000,00	1.500.000,00
Sonstige Rückstellungen					
Drohverluste nicht kosten- deckende Vermietung	896.982,00	147.620,00	6.237,00	104.090,00	847.215,00
Drohverluste aus Finanzderivat	180.572,22	81.481,23	0,00	0,00	99.090,99
Straßenausbaubeiträge	310.000,00	310.000,00	0,00	200.000,00	200.000,00
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	2.311.928,46	2.207.799,72	74.107,31	1.959.709,68	1.989.731,11
Unterlassene Instandhaltung	170.000,00	113.045,03	56.954,97	210.000,00	210.000,00
Rückstellung AL-BAN	183.100,00	0,00	0,00	0,00	183.100,00
Prozeßrisiken (RA)	100.367,63	81.232,71	0,00	94.730,26	113.865,18
Strittige Rechnungen	5.200,00	0,00	5.200,00	0,00	0,00
Externe Prüfungskosten	112.331,92	112.134,84	197,08	96.716,30	96.716,30
Urlaub	23.455,08	23.455,08	0,00	14.888,14	14.888,14
Ausstehende Kosten Gerichtsvollzieher	25.000,00	25.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Altersteilzeit	373.378,72	48.468,76	0,00	71.815,99	396.725,95
Unfallversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jubiläen	19.408,43	19.408,43	0,00	19.212,57	19.212,57
Leistungen für Techniker	4.492,64	4.492,64	0,00	3.370,04	3.370,04
Abfindungen	55.350,00	55.350,00	0,00	55.350,00	55.350,00
	4.771.567,10	3.229.488,44	142.696,36	2.854.882,98	4.254.265,28
	6.893.741,42	4.028.069,93	1.047.093,19	4.362.639,98	6.181.218,28

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	291.985.659,41	10.261.539,03	33.598.568,87	248.125.551,51	213.925.553,10
<i>Vorjahr</i>	<i>298.736.149,55</i>	<i>10.680.919,36</i>	<i>35.614.465,27</i>	<i>252.440.764,92</i>	<i>216.523.363,72</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.079.935,37	0,00	2.079.935,37	0,00	2.079.935,37
<i>Vorjahr</i>	<i>2.080.508,08</i>	<i>572,71</i>	<i>0,00</i>	<i>2.079.935,37</i>	<i>2.080.508,08</i>
3. Erhaltene Anzahlungen	19.199.703,74	19.199.703,74	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>17.621.054,70</i>	<i>17.621.054,70</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.101,44	209.101,44	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>266.606,34</i>	<i>266.606,34</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.274.192,81	1.274.192,81	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.380.267,46</i>	<i>1.380.267,46</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	48.140,05	48.140,05	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>731.362,80</i>	<i>731.362,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
9. Sonstige Verbindlichkeiten	161.477,52	161.477,52	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>178.863,66</i>	<i>178.863,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>314.958.210,34</u>	<u>31.154.154,59</u>	<u>35.678.504,24</u>	<u>248.125.551,51</u>	<u>216.005.488,47</u>
<i>Vorjahr</i>	<u><i>320.994.812,59</i></u>	<u><i>30.859.647,03</i></u>	<u><i>35.614.465,27</i></u>	<u><i>254.520.700,29</i></u>	<u><i>218.603.871,80</i></u>

Lagebericht 2009

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 Gewerbebaubestand auf dem Territorium der Stadt Schwerin und betreut diesen an 4 Standorten innerhalb des Bestandes. Im Auftrage Dritter werden auch Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes verwaltet.

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 per 31.12.2009 mit 13,4% in der Region immer noch auf hohem Niveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 7,8% und auch oberhalb des Landesdurchschnittes von 13,1%. Es gibt einen negativen Saldo zwischen Gewerbeneuanmeldungen und Gewerbeabmeldungen. Die Zahl der Einpendler nach Schwerin liegt mit 25.237 deutlich über der Zahl der Auspendler mit 9.756.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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

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 31.12.2008 gab es in Schwerin 58.206 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.705.660 m² Wohnfläche (die Zahlen für 2009 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vor).

Die Zahl der Fortzüge aus Schwerin ist immer noch immens. Erfreulicherweise schwächen aber Wanderungsgewinne aus den umliegenden Landkreisen den Bevölkerungsrückgang deutlich ab. Die Einwohnerzahl nimmt auch aufgrund eines negativen Geburten- und Sterbesaldos kontinuierlich ab. Sie betrug Ende 2009 noch 93.073 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wird laut Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis 2020 auf ca. 90.000 sinken.

Das verfügbare Einkommen (2007) der privaten Haushalte in Schwerin liegt um ca. 8,4% über dem Durchschnitt in Mecklenburg, beträgt jedoch nur 86,0% des Durchschnitts in Deutschland. Setzt man das Jahr 2005 gleich 100, so entwickelte sich der Verbraucherpreisindex bis Dezember 2009 in Mecklenburg-Vorpommern auf 108,7% (Vorjahr 107,9%) und stieg damit zum Dezember des Vorjahres um 0,8%. Während der Preisindex für Wohnungsnettomieten in M-V im Jahresverlauf um 0,8% stieg, nahm er für die Wohnnebenkosten um 0,1% ab.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach HARTZ IV in der Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich von 3.205 im Jahr 2000 auf 9.070 im Dezember 2008 und zeigt mit 9.084 per 31.12.2009 eine gleichbleibende Tendenz. Damit leben 15.370 Personen (Dez. 2008: 15.589 Personen) in der Stadt in Bedarfsgemeinschaften - das sind je 1.000 Einwohner 165 EmpfängerInnen (im Jahr 2008 noch 166) - von Hartz IV oder Sozialhilfe.

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 80 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut in 2009.
- Die durchschnittliche Sollmiete für vermieteten Wohnraum je m² entwickelte sich von 4,36€ im Dezember 2008 auf 4,42€ im Dezember 2009.
- Die Entwicklung der Mietschulden konnte durch Schuldenmanagement und Hausinkasso mit T€ 261,3 unter Plan gehalten werden. Die Höhe der Mietschulden liegt damit aber geringfügig über dem Niveau des Vorjahres.
- Der Leerstand an Wohnraum (ohne leer stehender Abrissobjekte) stieg unter den oben beschriebenen Standortbedingungen – trotz erhöhter Marketing- und Vermietungsaktivitäten - an (Ist 12,1%, Vorjahr 11,5%). Unter Einbeziehung der Abrissmaßnahmen konnte der Leerstand von 14,3% zum Jahresende 2007 auf 13,7% zum 31.12.2008 gesenkt werden, stieg aber zum 31.12.2009 wieder auf 14,4% leicht an.

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.

Die gesetzten Zwischenziele konnten gegenwärtig erreicht und zum Teil erheblich übertroffen werden. Das betrifft insbesondere den Liquiditätszuwachs aus Zins- und Tilgungsreduzierungen, aus dem Verkauf unrentabler Bestandsobjekte und der Personalkosteneinsparung. Unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren konnte auflaufend der geplante Abbau des Liquiditätsdefizites aus dem Status Quo umgesetzt werden.

Die WGS mbH erarbeitet im Jahr 2010 eine Fortschreibung des USK mit an die aktuelle Situation angepassten Prämissen.

1.4 Personal

Die Zahl der im Unternehmen beschäftigten MitarbeiterInnen hat sich im Berichtszeitraum per Dezember im Vergleich zum Vorjahr mit 117 Personen (Vorjahr 115), darin 6 ruhende Arbeitsverhältnisse (Vorjahr 7) verringert. Darunter befinden sich 9 Auszubildende. Insgesamt 17 MitarbeiterInnen waren teilzeitbeschäftigt (im Vorjahr 15 Teilzeitbeschäftigte).

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 (realisierte Einsparung auf Plangrundlage USK T€ 700,4 in 2005, T€ 502,0 in 2006, T€ 555,8 in 2007, T€ 803,7 in 2008, T€ 701,8, Gesamteinsparung 2005-2009 Mio. € 3,3). Die Reduzierung der Einkommen aller Mitarbeiter der WGS mbH und HFR ist zeitlich bis Ende 2010 begrenzt. Alle MitarbeiterInnen arbeiten mit jährlichen Zielvereinbarungen.

1.5. Der Bestand

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2009 über 383 eigene Wohn- und Geschäftsbauten (VE/GE) in Schwerin mit

13.657	Wohnungen mit 720.022 m ² Wohnfläche,
190	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 44.632 m ² Nutzfläche,
sowie über	
507	Einzelgaragen und Parkhausplätze,
937	PKW-Stellplätze im Freien sowie
257	Garagenpachtflächen (bebaut mit Eigentumsgaragen der Pächter).

Die Bestände wurden im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr vermindert durch

- Verkauf von 55 Wohnungen und
- Abriss bzw. Rückbau von 80 Wohnungen.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet das Unternehmen insgesamt:

483	Wohnungen mit 29.847 m ² Wohnfläche,
315	Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 49.261 m ² Nutzfläche,
537	Garagen und Stellplätze,
3.252	Pachtflächen für Eigentumsgaragen

1.6. Leerstände und Neuvermietung

Die WGS Wohnungsgesellschaft hat eine Steigerung der Leerstandsquote bei Wohnungen auf 14,4% gegenüber dem Vorjahr von 13,7% zu verzeichnen.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Dabei ist der Leerstand aufgrund des Erhaltungsaufwandes überproportional in den Gebäuden zu verzeichnen, die vom Gesellschafter eingebracht wurden und die zum Abriss bzw. zum Verkauf vorgesehen sind. Im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen existieren daneben zeitweilig gewollte Leerstände.

Demzufolge ergibt sich eine Leerstandsquote von 12,1%, bereinigt durch die in Sanierung, Abriss und Verkauf stehenden Objekte.

Die Neukundenzahlen haben im Geschäftsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr auf Grund des schwierigen Wohnungsmarktes um ca. 8 % abgenommen. Trotz des erhöhten Services im Bereich der Neukundenbetreuung ist es uns nicht gelungen, ein weiteres Ansteigen der vermietungsbedingten Leerstände zuzulassen.

1.7. Instandhaltung und Modernisierungsinvestition

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2009 rund 7,4 Mio. € für Erhaltung und Verbesserung ihres Bestandes ausgegeben (Vorjahr 11,5 Mio. €) und liegt damit annähernd im Rahmen der Orientierungsvorgaben der II. Berechnungsverordnung.

Diese Aufwendungen verteilen sich wie folgt:

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€	T€
Bauliche und laufende Instandhaltung	4435,4	4.309,2	3.730,9
dav. Herrichtung Leer-WE	997,0	953,1	801,8
Versicherungsschäden	826,4	1.003,1	963,6
Straßenausbaubeiträge	255,5	109,6	129,6
Bestandsinvestition	1.811,5	6.056,5	605,0
Einzelinvestition	32,7	31,8	768,7
Gesamtaufwendungen	7.361,5	11.510,2	6.197,8

Die Aufwendungen waren ausgerichtet auf die weitere qualitative und quantitative Verbesserung unseres angebotenen Wohnraumes.

So hat die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbau OST 3,5 Mio. € in die Straßenzüge der Tallinner- Straße 8-18 und 9-19 investiert. Nach erfolgten Abriss- und Rückbaumaßnahmen wurde dieser Standort 2008 durch attraktive Wohnungen mit Balkon bereichert, die alle der Vermietung in 2008 und 2009 zugeführt werden konnten.

Umfangreiche Bauvorhaben in Höhe von 2,3Mio.€ wurden 2008 im Innenstadtbereich Schwerins in der Sandstraße 23-31 und Müllerstraße 29-31 begonnen und in 2009 abgeschlossen. Alle Wohnungen, die mit Balkonen ausgestattet wurden, sind wieder bezugsfertig und vermietet.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Zur weiteren Verbesserung des Wohnungsangebotes hat die in 2008 mit dem Rückbau begonnene Maßnahme in der Kischstraße 5-12 beigetragen. Nach Sanierung und Umbau in 2009 (Mio. € 1,7) entstanden dort 48 Wohnungen, davon sind 30 Wohnungen altersgerecht und mit Aufzug erreichbar. Die Nachfrage zur Anmietung dieser Wohnungen war sehr groß, alle Wohnungen wurden vermietet.

In Vorbereitung befindet sich eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme am Berliner Platz 1,2 mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,0Mio€.

2. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2009 erneut ein leicht positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 440,4 erwirtschaftet (Vorjahr T€ 336,2). Die Plangröße in Höhe von 1.179,0 wurde mit T€ 738,6 jedoch nicht erreicht.

Positiv auf das Ergebnis wirken:

- die Unterschreitung der Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.232,0 bedingt durch die gegenwärtig immer noch anhaltenden Zinsreduzierungen auf den Kapitalmarkt im kurzfristigen Bereich und unser gut aufgestelltes und arbeitendes Zinsmanagement

Gegenteilig wirken:

- das operative Ergebnis mit T€ 1.603,5 unter Plan aufgrund höherer betrieblicher Erträge einerseits (1,24Mio€ insbesondere durch Inanspruchnahme und Auflösung langfristiger Rückstellungen) und höherer Abschreibungen andererseits (2,78Mio€ insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen wegen Abriss und Verkauf)
- die höheren Instandhaltungskosten mit T€ 496,8 über den geplanten Aufwendungen für Instandhaltung aufgrund notwendiger Rückstellungen (T€ 1.181,4)

Erkennbar ist dabei der deutliche Aufwärtstrend im Ergebnis der Hausbewirtschaftung (ohne neutrale und außerordentliche Einflüsse), der wie o.g. überwiegend durch die positive Zinsentwicklung hervorgerufen wurde.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Der so im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zu Vorjahren wie folgt zusammen:

	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	53137		52.424	
übrige Erträge	3345		2.947	
Personal- und Sachkosten	5401		5.596	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0		83	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	25202		24.683	
Abschreibungen	7882		7.916	
übrige Aufwendungen	508		537	
Zinsaufwendungen	<u>12371</u>	5.118	<u>14.113</u>	2.443
neutrale Erträge	2071		2.946	
neutraler Aufwand	<u>6020</u>	-3949	<u>5.638</u>	-2.692
außerordentliches Ergebnis	<u>-485</u>	<u>-485</u>	<u>1.057</u>	<u>1.057</u>
		684		808
Dienstleistungen				
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	445		373	
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Steuern	76		77	
Personal- und Sachkosten	129		212	
übrige Aufwendungen	0	240	0	84
Beteiligungen				
Zinserträge	0		0	
Beteiligungserträge	10		29	
Zinsaufwendungen	18		50	
Verlustübernahme / Forderungsverzicht				
HFR	430		500	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0		9	
Verschmelzungsergebnis	0		0	
übrige Personal- und Sachkosten	46	-484	27	-557
Jahresüberschuss		440		336

3. Finanzlage

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert ausschließlich aus dem Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2009. Die Abnahme der Darlehen wird durch Tilgungen (€ 8,2 Mio.) und Darlehensaufnahmen von € 2,0 Mio. für Investitionen (Sanierungen in der Müllerstraße, Sandstraße und Kischstraße) hervorgerufen.

Der Anteil des langfristig gebunden Vermögens (T€ 396.556) ist durch langfristig verfügbare Mittel (T€ 405.187) zu 102,2% (im Vorjahr 101,8%) finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Überdeckung von T€ 8.631 wie die nachstehende Übersicht zeigt:

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Passiva				
Eigenkapital	111.541	25,8	111.100	25,3
Pensionsrückstellungen	427	0,1	419	0,1
andere langfristige Rückstellungen	3.026	0,7	3.073	0,7
Verbindlichkeiten aus Darlehen	290.193	67,0	296.236	67,4
längerfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0	0,0	0	0,0
= langfristig verfügbare Mittel	405.187	93,5	410.828	93,5
übrige Rückstellungen	2.728	0,6	3.402	0,8
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.872	0,9	4.581	1,0
erhaltene Anzahlungen	19.200	4,4	17.621	4,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	209	0,0	267	0,1
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.274	0,3	1.380	0,3
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	0	0,0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	48	0,0	731	0,2
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	640	0,1	634	0,1
= kurzfristig verfügbare Mittel	27.971	6,5	28.616	6,5
	433.158	100,0	439.444	100,0

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.

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

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

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 1,70 % und 5,05 % (KFW - Mittel), zwischen 1,00% und 2,65% (LFI -Mittel) sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 1,24% und 6,29%. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,60 % gegenüber 4,60 % 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.

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

	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%	T€	%
Liquidität 1.Grades						
<u>Flüssige Mittel</u>	3.291		<u>2.123</u>		<u>2.782</u>	
kurzfristiges Fremdkapital	27.971	11,8	28.616	7,4	27.750	10,0
Liquidität 2.Grades						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen</u>	13.154		<u>10.841</u>		<u>12.058</u>	
kurzfristiges Fremdkapital	27.971	47,0	28.616	37,9	27.750	43,5
Liquidität 3.Grades						
<u>Flüssige Mittel + kurzfr.Forderungen + Vorräte</u>	36.602		<u>34.910</u>		<u>36.995</u>	
kurzfristiges Fremdkapital	27.971	130,9	28.616	122,0	27.750	133,3

Dabei handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Der stetige Aufwärtstrend der finanziellen Lage der Gesellschaft in den letzten Jahren konnte mit Ausnahme in 2008 beibehalten werden. Der für die Finanzierung der Investitionen höhere notwendige Eigenmittelanteil hat diese Entwicklung entscheidend beeinflusst.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG*, der für Darlehenstilgungen sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 9.686 betrug , um T€ 1.467 über dem Cashflow des Vorjahres lag und voll zur Darlehenstilgung zur Verfügung stand.

Der Anstieg resultiert überwiegend aus dem positiven Jahresergebnis, welches zudem noch mit T€ 842 höheren außerplanmäßigen Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr belastet ist.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

	2009	2008	+/-
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	440	336	104
Außerordentliches Ergebnis	-31	-1.557	1.526
Forderungsverzicht HFR	430	500	-70
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.131	10.289	842
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	8	8	0
Abnahme sonstiger Rückstellungen	-721	-819	98
Zuschreibungen	-690	-450	-240
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	-915	0	-915
Verlust(VJ Gewinn) aus dem Abgang von Sach- u. Finanzanlagen	35	-88	123
Cash Flow nach DVFA/Schmalenbach Gesellschaft	9.686	8.219	1.467
Liquiditätswirksamer außerordentlicher Ertrag/Aufwand	-272	-105	-167
Jahres-Cash Flow	9.414	8.114	1.300
Zunahme /Abnahme der Vorräte/ Forderungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.272	762	-2.034
Zunahme(Vj.Abnahme) der erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-701	333	-1.034
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.442	9.209	-1.768
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.590	579	1.011
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.858	-6.088	4.230
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	40	60	-20
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-112	-99	-13
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-340	-5.548	5.208
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.982	3.810	-1.828
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.915	-8.130	215
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-5.933	-4.320	-1.613
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.168	-659	1.827
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.123	2.782	-659
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.291	2.123	1.168

* 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:

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Grundstücke, Wohn- und Geschäftsbauten	389.910	90,0	399.838	91,0
immaterielle Vermögensgegenstände und übrige Sachanlagen	5.363	1,2	3.595	0,8
Finanzanlagen	1.173	0,3	1.101	0,3
längerfristige Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstige Vermögensgegenstände	110	0,0	0	0,0
= langfristig gebundenes Vermögen	396.556	91,5	404.534	92,1
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	23.448	5,4	24.069	5,5
Forderungen aus Vermietung	2.031	0,5	1.842	0,4
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	147	0,0	355	0,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.227	1,2	4.775	1,1
Forderungen gegen Gesellschafterin	0	0,0	0	0,0
übrige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	2.458	0,6	1.746	0,4
flüssige Mittel	3.291	0,8	2.123	0,5
= kurzfristig gebundenes Vermögen	36.602	8,5	34.910	7,9
	433.158	100,0	439.444	100,0

Die Verminderung der langfristigen Aktiva resultiert insbesondere aus den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 11.131,5 und Aktivierungen in Höhe von T€ 1.058,2. Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen wird hervorgerufen durch Abgang aufgrund von Verkauf und durch die Erhöhung der unfertigen Leistungen für die Betriebskostenabrechnung 2009. Infolge der Übernahme des gesamten Cashmanagements der HFR Grundbesitz GmbH erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen auch unter Berücksichtigung des gegenüber der HFR erklärten Forderungsverzichtes in Höhe von T€ 430.

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 unterjährigen 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.

Per 30.06.2009 und per 31.12.2009 wurden Risikoinventuren durchgeführt und dokumentiert und ihr Ergebnis in Aufsichtsratssitzungen diesem zur Kenntnis gebracht.

Die wesentlichen Risiken sind danach:

Zinsentwicklung

In den letzten 4 Geschäftsjahren wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken (Größenordnung 70,0 und 35,0 Mio.€) weiter begrenzt. Es wurden Maßnahmen eingeleitet (Zinssatz-Swap-Vertrag-Mio. € 70,0), die die Risiken, die durch Zinsprolongationen entstehen können, eingrenzen. Für Kapitalmarktdarlehen mit einem Restschuldvolumen von 35,0 Mio.€ werden langfristige Zinsbindungsfristen vereinbart, die über einen Dualen- Nullprämien- Cap gesichert sind.

Die Zinsbindungsfristen wurden gesplittet, damit keine Prolongationsspitzen aufgebaut werden. Gegenwärtig werden in unserem Unternehmen keine Probleme bei anstehenden Prolongationen für 2010 gesehen.

Alle Darlehen sind ausreichend grundbuchlich oder durch kommunale Bürgschaften gesichert.

Schwierigkeiten kann es bei Umschuldungen geben, da die meisten Banken im Besitz von weiten Sicherungszweckerklärungen sind.

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Die Neuaufnahme von Krediten für geplante Investitionsmaßnahmen gestaltet sich im Zuge der Finanzkrise immer schwieriger. Auch unter Nutzung der Möglichkeiten der zinsgünstigen Kredite für die Sanierung und Modernisierung von Wohnhäusern der Kreditanstalt für Wiederaufbau verlaufen die Vertragsverhandlungen mit den Banken immer zurückhaltender.

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 % Einwohnerschwund 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.

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.

7. Prognosebericht

Den vorgenannten Risiken werden wir mit den Maßnahmen des Unternehmenssicherungskonzeptes (USK) 2005 – 2013 sowie der gegenwärtigen Fortschreibung des USK entgegensteuern. Um dem deutlichen Überangebot an Wohnraum in Schwerin zu begegnen, wird die WGS mbH auch weiterführend 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, die Portfolioentwicklung es erfordert und der Finanzierungsrahmen sich aus der Umsetzung der USK- Maßnahmen gestalten lässt.

Die Sanierung und Umbau der Egon-Erwin-Kischstraße 5 - 12 ist weitgehend abgeschlossen (Restleistungen in 2010 noch ca. T€ 813). Für die Sanierung der Semmelweisstraße sollen ca. Mio. € 0,4 und für die Sanierung der Hochhäuser Berliner Platz/Rostocker Straße/Werner-Seelenbinder-Straße ca. Mio. € 5,9 im Zeitraum 2010-2014 investiert werden. Um im Altstadtbereich das Bestandsportfolio zu stärken ist ein Ankauf von 88 WE von der Landeshauptstadt Schwerin für ca. Mio. € 3,7 erfolgt. Die Übernahme der Objekte in den WGS-Bestand erfolgt 2010.

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 negativ im Unternehmensergebnis niederschlagen, da die Zinsschranke für unser Unternehmen nicht angewandt werden muss.

Das Geschäftsjahr 2010 werden wir deshalb auch unter Einbeziehung des Ergebnisses unserer Tochter, der HFR Grundbesitz mbH, mit einem positiven Ergebnis nach Steuern abschließen können.

Schwerin, 31.03.2010

WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Guido Müller
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 2009 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 2010

MDS MÖHRLE GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Voige)
Wirtschaftsprüfer

(Seifert)
Wirtschaftsprüfer

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 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.