



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/10/075			
Federführend: Finanzen			Datum: 13.10.2010 Verfasser: Frau Matner			
<b>Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard</b> <b>- Geschäftsjahr 2009 -</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	01.11.2010	Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
N	09.11.2010	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	24.11.2010	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung bevollmächtigt den Bürgermeister, in der Gesellschafterversammlung beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Aus dem Jahresüberschuss für 2009 in Höhe von 88.919,64 € wurden 9.000,00 € der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 79.919,64 € wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2009 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wird ebenfalls uneingeschränkte Entlastung für das Geschäftsjahr 2009 erteilt.

## Begründung:

Der Bericht über die Prüfung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft wurde der Stadt Burg Stargard zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Der Geschäftsführer sowie auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft sind dementsprechend uneingeschränkt für das Geschäftsjahr 2009 zu entlasten.

## Rechtliche Grundlage:

Aktienengesetz, GmbH-Gesetz, Kommunalverfassung M-V, Gesellschaftervertrag der Wohnungswirtschaft.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

**Anlage/n:** Auszüge aus dem Prüfbericht

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und die wirtschaftlichen Verhältnisse 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, sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG (M-V) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu wesentlichen Beanstandungen geben. 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus

entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. 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 deutschen handelsrechtlichen und den landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Neubrandenburg, den 9. April 2010



KOMMUNA - TREUHAND

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

  
Dipl.-Kfm. Klaus Wilke  
Wirtschaftsprüfer



  
Dipl.-Bw. Lothar Jeschke  
Wirtschaftsprüfer

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

## 1. Bilanz zum 31.12.2009

## AKTIVSEITE

	31.12.2009		31.12.2008
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.571.348,83		7.734.392,19
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>85.841,56</u>		<u>85.841,56</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		7.657.190,39	7.820.233,75
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	276.690,49		280.226,11
2. Vorräte	<u>2.883,66</u>	279.574,15	3.772,67
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.573,60		10.352,99
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	828,38		832,65
3. Forderungen gegen Gesellschafter	42.079,32		42.079,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.655,30</u>	56.136,60	2.453,69
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		230.231,35	213.531,32
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>10,23</u>	<u>833,91</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>8.223.142,72</u>	<u>8.374.316,41</u>
Treuhandguthaben		57.484,39	56.340,25

	31.12.2009		31.12.2008
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
II. Kapitalrücklage		11.465,72	11.465,72
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50		709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	27.000,00		18.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>160.881,23</u>	896.965,73	93.262,87
IV. Bilanzgewinn		<u>165.633,07</u>	<u>85.713,43</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.227.452,08	1.070.914,08
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</b>		70.797,53	72.683,69
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung und Klärgrubenrekultivierung	0,00		67.618,36
2. Sonstige Rückstellungen	<u>27.200,00</u>	27.200,00	25.850,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.579.451,47		6.815.594,43
2. Erhaltene Anzahlungen	284.760,16		278.795,03
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.234,24		1.485,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.427,61		34.892,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>534,98</u>	6.892.408,46	2.166,98
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>5.284,65</u>	<u>4.315,24</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>8.223.142,72</u></u>	<u><u>8.374.316,41</u></u>
Treuhandverbindlichkeiten		57.484,39	56.340,25

## 2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2009			2008			Veränderungen T€
	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (12.747)	%	T€	€/m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) (12.747)	%	
<b>A. Hausbewirtschaftung</b>							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	964,7	75,68	99,4	942,5	73,94	96,5	22,2
Andere Lieferungen und Leistungen	1,7	0,13	0,2	1,7	0,13	0,2	0,0
Bestandsveränderungen	-3,5	-0,27	-0,4	23,9	1,87	2,4	-27,4
Sonstige betriebliche Erträge	8,1	0,64	0,8	8,5	0,67	0,9	-0,4
Betriebsleistung	971,0	76,17	100,0	976,6	76,61	100,0	-5,6
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	282,8	22,19	29,1	284,5	22,32	29,1	-1,7
lfd. Instandhaltung	74,6	5,85	7,7	60,5	4,74	6,2	14,1
Personalkosten	4,4	0,35	0,5	4,5	0,35	0,5	-0,1
sächliche Verwaltungskosten	66,0	5,18	6,8	72,4	5,68	7,4	-6,4
übrige Aufwendungen	0,3	0,02	0,0	0,2	0,02	0,0	0,1
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	428,1	33,59	44,1	422,1	33,11	43,2	6,0
Ergebnis vor Kapitaldienst	542,9	42,58	55,9	554,5	43,50	56,8	-11,6
Zinsen (Objektkredite)	288,9	22,66	29,8	293,5	23,03	30,1	-4,6
Abschreibungen	163,0	12,79	16,8	163,0	12,79	16,7	0,0
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	91,0	7,13	9,3	98,0	7,68	10,0	-7,0
<b>B. Andere Tätigkeiten</b>							
Finanzergebnis	1,2			2,3			-1,1
Ergebnis andere Tätigkeiten	1,2			2,3			-1,1
<b>Betriebs-/Finanzergebnis</b>	92,2			100,3			-8,1
Neutrale Erträge	3,4			3,4			0,0
Neutrale Aufwendungen	6,7			8,0			-1,3
<b>C. Neutrales Ergebnis</b>	-3,3			-4,6			1,3
<b>Jahresergebnis</b>	88,9			95,7			-6,8

Das ordentliche Ergebnis hat sich um T€ 8,1 auf T€ 92,2 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert und bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7,0 verschlechtert. Es ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 288,9 (Vorjahr T€ 293,5) belastet. Die Verschlechterung des Ergebnisses ist insbesondere auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2009	2008	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Kaltmiete (Sollmiete)	691,1	691,1	0,0	0,0
mietfremde Zeit	-2,7	-5,1	-2,4	-47,1
Erlösschmälerung	-10,6	-6,9	3,7	53,6
Umlagen	280,6	257,3	23,3	9,1
	958,4	936,4	24,6	

Die Leerstandszeiten der Wohnungen bei Mieterwechsel haben sich erhöht, was sich negativ auf die Entwicklung der Erlösschmälerungen ausgewirkt hat.

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ertragsentwicklung irrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden - ohne Aufwendungen aus erstatteten Versicherungsschäden - im Geschäftsjahr T€ 74,6 (Vorjahr T€ 60,5) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 5,85 (Vorjahr € 4,75) je Quadratmeter Wohnfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

### 3. Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

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

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 4,1 % und 6,37 %.

Über in Anspruch genommene Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. T€ 40. Diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 9 Monaten und 12 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Aufgrund der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Im Geschäftsjahr wurden für 1 Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ablief, sowie für ein Darlehen mit Zinsablauf 2010 neue Kreditverträge (Darlehensvaluta T€ 432,6) abgeschlossen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 249,9 betrug und damit um T€ 6,9 niedriger als der Cashflow des Vorjahres war.

	zum Vergleich		
	2009 T€	2008 T€	Veränderungen T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	88,9	95,7	-6,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	163,0	163,0	0,0
Veränderung der Sonderposten	-2,0	-1,9	-0,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0	0,0
Cashflow	249,9	256,8	-6,9
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1,4	-1,6	3,0
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	4,9	-20,4	25,3
Zu-/Abnahme sonstige Passiva	-20,5	4,4	-24,9
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</u>	235,7	239,2	-3,5
planmäßige Tilgungen	-219,0	-252,7	33,7
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</u>	16,7	-13,5	30,2
<b>II. Investitionsbereich</b>			
Zuschreibung von Anlagewerten	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus dem Abgang von AV	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen	0,0	0,0	0,0
<u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u>	0,0	0,0	0,0
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
Einzahlungen Darlehen	357,6	1.969,9	-1.612,3
außerplanmäßige Tilgungen	-357,6	-1.968,9	1.611,3
<u>Cashflow aus der Außenfinanzierung</u>	0,0	1,0	-1,0
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>			
zahlungswirksame Veränderungen des			
Finanzmittelbestandes	16,7	-12,5	29,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	213,5	226,0	-12,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	230,2	213,5	16,7

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad zum 31.12.2009 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2009 bestehende Kreditvolumen von T€ 6.579,5 in rd. 26 Jahren, was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (mindestens 34 Jahre) liegt. Die überwiegend in Form von Annuitätendarlehen bestehenden Kreditverbindlichkeiten werden regelmäßig ebenfalls innerhalb von 26 Jahren getilgt.

## 4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken, dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 72,7) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	7.657,2	93,1	7.820,2	93,4	-163,0
Umlaufvermögen	565,9	6,9	553,3	6,6	12,6
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,8	0,0	-0,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8.223,1</b>	<b>100,0</b>	<b>8.374,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-151,2</b>
<b>Kapital</b>					
<u>Eigenkapital</u>	1.298,2	15,9	1.143,6	13,7	154,6
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	0,0	0,0	67,6	0,8	-67,6
Verbindlichkeiten	6.327,6	76,9	6.541,6	78,1	-214,0
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	27,2	0,3	25,8	0,3	1,4
Verbindlichkeiten	564,9	6,9	591,4	7,1	-26,5
Rechnungsabgrenzung	5,2	0,0	4,3	0,0	0,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>8.223,1</b>	<b>100,0</b>	<b>8.374,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-151,2</b>

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2009 und 31.12.2008 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	7.657,2	7.820,2	-163,0
Eigenkapital	1.298,2	1.143,6	154,6
Deckungslücke	6.359,0	6.676,6	-317,6
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	6.327,6	6.609,2	-281,6
Finanzierungslücke	31,4	67,4	-36,0

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 17,0 % (Vorjahr 14,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,6 % (Vorjahr 99,1 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 1.298,2 gegenüber T€ 1.143,6 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 151,2 niedrigeren Bilanzsumme von 13,7 % im Vorjahr auf 15,8 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

## 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

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Rückstellungen für Altanschießerbeiträge wurden nicht gebildet. Es existiert keine Altanschießersatzung für das Gebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Burg Stargard. Gemäß Information des Gesellschafters ist die Erarbeitung einer solchen Satzung auch nicht geplant.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Wesentliche geschäftliche Beziehungen bestehen mit einer Ausnahme zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. der Geschäftsführung nicht. Entsprechende Erklärungen wurden eingeholt und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt.

## 7. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird.

Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Aus der Planung für das Jahr 2010 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse.

Aus dem Jahresüberschuss 2009 in Höhe von € 88.919,64 wurden 9.000,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Ich schlage der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2009 in Höhe von € 79.919,64 in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Burg Stargard, 2009-04-06

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	2009		2008
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	964.694,60		942.521,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.660,42</u>	966.355,02	1.668,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.535,62	23.857,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.446,77	11.887,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>357.709,71</u>	<u>345.210,91</u>
<b>Rohergebnis</b>		616.556,46	634.723,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.755,04		3.836,64
b) Soziale Abgaben	<u>680,56</u>	4.435,60	<u>678,46</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		163.043,36	163.043,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		72.566,66	80.359,81
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.277,36	2.364,72
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>288.868,56</u>	<u>293.456,62</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		88.919,64	95.713,43
11. Jahresüberschuss		88.919,64	95.713,43
12. Gewinn-/Verlustvortrag		85.713,43	70.118,91
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-9.000,00</u>	<u>-80.118,91</u>
14. Bilanzgewinn		<u><u>165.633,07</u></u>	<u><u>85.713,43</u></u>

## Lagebericht 2009

### Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

#### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2009 über 230 Wohnungen mit insgesamt 12.747,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 80 Garagen sowie eine Scheune. Die Objekte befinden sich ausschließlich in Burg Stargard. Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2009, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2009 setzt sich wie folgt - unverändert zum Vorjahr - zusammen:

	WE Anzahl	%
vollständig instand gesetzte bzw. modernisierte Wohnungen	175	76,1
teilmodernisierte Wohnungen	30	13,1
unmodernisierte Wohnungen	<u>7</u>	<u>3,0</u>
Altbestand	212	92,2
neuerrichtete Wohnungen	<u>18</u>	<u>7,8</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u><u>230</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 88,9 (Vorjahr i.H.von T€ 95,7). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unserer Planung.

	Plan 09 T€	Ist 09 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	954,3	966,4	12,1
Bestandsveränderung	0,0	-3,5	-3,5
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	11,4	6,5
Aufwand Hausbewirtschaftung	335,4	357,7	22,3
<b>Rohergebnis</b>	<b>623,8</b>	<b>616,6</b>	<b>-7,2</b>
Personalaufwand	4,9	4,4	-0,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	131,1	163,0	31,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	75,0	72,6	-2,4
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	1,0	1,2	0,2
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	287,4	288,9	1,5
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>126,4</b>	<b>88,9</b>	<b>-37,5</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>126,4</b>	<b>88,9</b>	<b>-37,5</b>

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,52 €/m<sup>2</sup> und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Die Mieterfluktuation lag mit 8,3 % in 2008 unter der Vorjahresfluktuation in Höhe von 10,4 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis Mecklenburg-Strelitz und die daraus resultierende Bevölkerungsabwanderung hatten im Geschäftsjahr keine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft. In Burg Stargard und den dazugehörigen Ortsteilen gab es keine problematische Entwicklung.

	2005	2006	2007	2008	2009
Zahl der Einwohner	4.642	4.540	4.540	4.478	4.478

Per 31.12.2009 standen 4 Wohnungen (Vorjahr 2) der Gesellschaft leer.