



<b>Beschlussvorlage</b>			Beschluss-Nr: 00SV/12/035			
Federführend: Finanzen			Datum: 04.07.2012 Verfasser: Linscheidt, Jana			
<b>Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2011 -</b>						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	10.09.2012	Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
N	25.09.2012	Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard				
Ö	10.10.2012	Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard				

## 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 2011 zu entlasten.

## Rechtliche Grundlage:

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

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beauftragt, die von der Stadtvertretung am 24.11.2010 benannte Vertreterin, Frau Jana Linscheidt, in der Gesellschafterversammlung beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden festgestellt.
2. Aus dem Jahresüberschuss für 2011 in Höhe von € 74.608,67 wurden € 8.000 der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 66.608,67 wird in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird für das Geschäftsjahr 2011 uneingeschränkte Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wird ebenfalls uneingeschränkte Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 erteilt.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Lorenz  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Jahresabschluss zum 31.12.2011 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,  
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVSEITE

	31.12.2011	31.12.2010
	Euro	Euro
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.337.357,74	7.426.259,76
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>85.841,56</u>	<u>85.841,56</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	7.423.199,30	7.512.101,32
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	270.442,87	259.375,71
2. Vorräte	<u>5.980,81</u>	276.423,68
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	9.001,17	4.242,65
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	2.010,70
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	417,85	827,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.403,21</u>	18.732,39
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>217.679,35</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>7.930.124,56</u>
Treuhandguthaben		60.095,04
		<u>8.090.641,49</u>

## PASSIVSEITE

	31.12.2011		31.12.2010
	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	47.000,00		39.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>390.221,79</u>	1.146.306,29	284.514,30
IV. Bilanzgewinn		<u>66.608,67</u>	<u>105.707,49</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		1.377.768,24	1.303.159,57
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		67.025,21	68.911,37
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>22.400,00</u>	22.400,00	19.500,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.127.379,81		6.363.680,47
2. Erhaltene Anzahlungen	290.929,93		297.083,22
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.703,32		5.846,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.886,11		26.424,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	908,79		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>421,81</u>	6.457.229,77	134,48
E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.701,34</u>	<u>5.901,58</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>7.930.124,56</u>	<u>8.090.641,49</u>
Treuhandverbindlichkeiten		60.095,04	57.091,70

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	2011		2010
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse			961.308,83
a) aus der Hausbewirtschaftung	935.852,60		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.648,83</u>	937.501,43	1.657,98
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.067,16	-17.314,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		144.070,23	9.886,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>386.037,29</u>	<u>322.598,28</u>
<b>Rohergebnis</b>		706.601,53	632.940,33
5. Personalaufwand			3.755,04
a) Löhne und Gehälter	110.024,54		
b) Soziale Abgaben	<u>24.588,11</u>	134.612,65	<u>691,96</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		164.824,51	163.501,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		68.237,26	72.570,89
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		479,15	537,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>264.797,59</u>	<u>275.250,93</u>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		74.608,67	117.707,49
<b>11. Jahresüberschuss</b>		74.608,67	117.707,49
12. Gewinnvortrag		105.707,49	165.633,07
13. Entnahme		0,00	-42.000,00
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>-113.707,49</u>	<u>-135.633,07</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<u>66.608,67</u>	<u>105.707,49</u>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2011

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

### A. Allgemeine Angaben

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung dokumentieren 12 Monate Geschäftstätigkeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des GmbH-Gesetzes und des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Das gezeichnete Kapital lt. Gesellschaftsvertrag beträgt DM 300.000,00 (€ 153.387,56).

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind, soweit diese der Gesellschaft zum 01.07.1990 zuzuordnen waren, entsprechend der Zuordnung in der festgestellten DM-Eröffnungsbilanz unter Berücksichtigung erforderlicher Bilanzberichtigungen gemäß § 36 DMBilG bilanziert.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert zum Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Zeitwerten, wie sie für die DM-Eröffnungsbilanz ermittelt wurden, bzw. zu späteren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Wertansätze für Grundstücke sowie aufstehende Bauten wurden im Rahmen der DM-Eröffnungsbilanz gemäß den Regelungen der §§ 9, 10 DMBilG ermittelt.

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 70 Jahre alt waren, erfolgte entsprechend des baulichen Zustandes die Bewertung mit einer neuen Restnutzungsdauer. Bei den nach dem 01.07.1990 neu errichteten Wohnbauten erfolgt die Abschreibung linear über 50 Jahre.

Forderungen und unfertige Leistungen wurden mit dem Nennbetrag bilanziert. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder direkte Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Der auf der Passivseite eingestellte Sonderposten betrifft die 15 %ige Investitionszulage auf Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen. Die in den Vorjahren eingestellten Beträge werden entsprechend den Gebäudeabschreibungen anteilig ertragswirksam aufgelöst (2011 € 1.886,16).

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen. Die Geschäftsjahresabschreibungen sind je Posten dort vermerkt.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2011 €	Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2011 €
Kapitalrücklage	11.465,72	0,00	11.465,72
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	39.000,00	8.000,00	47.000,00
Andere Gewinnrücklagen	284.514,30	105.707,49	390.221,79

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Sie gliedern sich wie folgt:

	Stand per				Stand per
	01.01.2011 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2011 €
Sonstige Rückstellungen für Jahresabschluss und Beratung	8.500,00	7.051,82	1.448,18	9.000,00	9.000,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	4.500,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	6.300,00	5.073,62	1.226,38	8.100,00	8.100,00
für sonstige Verwaltungskosten	200,00	121,16	78,84	800,00	800,00
	<u>19.500,00</u>	<u>12.246,60</u>	<u>2.753,40</u>	<u>17.900,00</u>	<u>22.400,00</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.359.803,92 (Vorjahr € 1.433.220,59) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				gesichert durch GPR 1)
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.127.379,81 (6.363.680,47)	266.784,84 (261835,08)	1.044.889,18 (986.052,72)	4.815.705,79 (5.115.792,67)	4.781.446,44 (4.964.099,73)
2. Erhaltene Anzahlungen	290.929,93 (297.083,22)	290.929,93 (297083,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.703,32 (5.846,37)	6.703,32 (5.846,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.886,11 (26.424,43)	30.886,11 (26.424,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	908,79 (0,00)	908,79 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	421,81 (134,48)	421,81 (134,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>6.457.229,77</u> <u>(6.693.168,97)</u>	<u>596.634,80</u> <u>(591.323,58)</u>	<u>1.044.889,18</u> <u>(986.052,72)</u>	<u>4.815.705,79</u> <u>(5.115.792,67)</u>	<u>4.781.446,44</u> <u>(4.964.099,73)</u>

#### 1) Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr sind neben den laufenden Tilgungen abgegrenzte Zinszahlungen für das Jahr 2011 enthalten.

Es sind in den Verbindlichkeiten keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen nicht enthalten.

#### D. Sonstige Angaben

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten und den unter der Bilanz vermerkten Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt € 6.000 € für die gesetzliche Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden von diesem nicht erbracht.

Bei der Berechnung von latenten Steuern hat sich insgesamt ein passiver Saldo ergeben. Ein Ausweis von passiven latenten Steuern bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Bilanz erfolgte jedoch nicht, da der Passivsaldo langfristig durch aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen ausgeglichen werden kann.

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen mit nahestehenden Personen im Sinne von § 285 Nr. 21 HGB bestanden im Rechnungsjahr nicht.

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

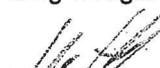
Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer Uwe Mattis, Teschendorf, Rechtsanwalt, waren im Wirtschaftsjahr 2011 durchschnittlich 7 weitere Angestellte beschäftigt (Vorjahr 1). Von dem Wahlrecht gem. § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Heinz Boldt (Vors. seit 11/02)	seit	30.10.1996	Ruhestand – vorher Postwirtschaftler
Hartmut Rose	seit	30.01.2008	selbständiger Handwerker
Peter Kister	seit	22.10.2002	Ruhestand – vorher Lehrer
Uwe Münch	seit	07.07.1999	Ruhestand – vorher kfm. Angestellter
Uve Wasmund	seit	22.10.2002	technischer Angestellter
Andreas Rösler	seit	22.07.2009	selbständiger Fachinformatiker
Karina Kummer	seit	22.07.2009	Finanzwirtin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 779,71.

Burg Stargard, den 2012-03-05

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand am 01.01.2011 €	Stand am 31.12.2011 €	Abschreibungen			Buchwert am	
	Stand am 01.01.2011 €	Zugänge €	Abgänge €			Stand am 31.12.2011 €	Zugang €	Abgang €	Stand am 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2011 €
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.942.200,38	79.076,93	3.154,44	11.018.122,87	3.515.940,62	164.824,51	0,00	3.680.765,13	7.337.357,74	7.426.259,76
2. Grundstücke ohne Bauten	85.841,56	0,00	0,00	85.841,56	0,00	0,00	0,00	0,00	85.841,56	85.841,56
Anlagevermögen insgesamt	11.028.041,94	79.076,93	3.154,44	11.103.964,43	3.515.940,62	164.824,51	0,00	3.680.765,13	7.423.199,30	7.512.101,32

# Lagebericht 2011

## 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 31.12.2011 über 230 Wohnungen mit insgesamt 12.747,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Objekte befinden sich ausschließlich in Burg Stargard. Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2011, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Im Geschäftsjahr 2011 beauftragte die Gesellschafterin die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard zusätzlich –befristet für 1 Jahr– mit der Bewirtschaftung der Immobilie „Tierpark“. Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2011 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	193	83,9
teilmodernisierte Wohnungen	30	13,1
modernisierungsbedürftige Wohnungen	7	3,0
Wohnungsbestand insgesamt	230	100,0

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 74,6 (Vorjahr i.H. von T€ 117,7). Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unserer Planung.

	Plan 11 T€	Ist 11 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	989,4	937,5	-51,9
Bestandsveränderung	0,0	11,0	11,0
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	144,0	139,1
Aufwand Hausbewirtschaftung	380,0	386,0	6,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>614,3</b>	<b>706,5</b>	<b>92,2</b>
Personalaufwand	4,6	134,6	130,0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	163,0	164,8	1,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	70,0	68,2	-1,8
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0,3	0,5	0,2
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	264,9	264,8	-0,1
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>112,1</b>	<b>74,6</b>	<b>-37,5</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>112,1</b>	<b>74,6</b>	<b>-37,5</b>

Den Personalaufwendungen stehen Lohnkostenerstattungen in Höhe von T€ 129,7 gegenüber.

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 6,9 % in 2011 unter der Vorjahresfluktuation in Höhe von 9,6 %. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis Mecklenburg-Strelitz und die daraus resultierende Bevölkerungsabwanderung hatten im Geschäftsjahr auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2007	2008	2009	2010	2011
Zahl der Einwohner	4.540	4.478	4.478	4.441	4.453

Per 31.12.2011 standen 3 Wohnungen (Vorjahr 5) der Gesellschaft leer.

## 2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2011 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011			2010			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	935,9	73,42	86,2	961,3	75,41	101,3	-25,4
Andere Lieferungen und Leistungen	1,6	0,13	0,1	1,7	0,13	0,2	-0,1
Bestandsveränderungen	11,0	0,86	1,0	-17,3	-1,36	-1,8	28,3
Sonstige betriebliche Erträge	137,2	10,76	12,6	3,0	0,24	0,3	134,2
Betriebsleistung	1.085,7	85,17	100,0	948,7	74,43	100,0	137,0
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	278,3	21,83	25,6	266,0	20,87	28,0	12,3
lfd. Instandhaltung	107,7	8,45	9,9	56,3	4,42	5,9	51,4
Personalkosten	134,6	10,56	12,4	4,4	0,35	0,5	130,2
sächliche Verwaltungskosten	65,4	5,13	6,0	63,7	5,00	6,7	1,7
übrige Aufwendungen	0,0	0,00	0,0	0,3	0,02	0,0	-0,3
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung zuzurechnen	586,0	45,97	53,9	390,7	30,66	41,1	195,3
Ergebnis vor Kapitaldienst	499,7	39,20	46,1	558,0	43,77	58,9	-58,3
Zinsen (Objektkredite)	264,8	20,77	24,4	275,3	21,60	29,0	-10,5
Abschreibungen	164,8	12,93	15,2	163,5	12,83	17,2	1,3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	70,1	5,50	6,5	119,2	9,34	12,7	-49,1
<b>B. Andere Tätigkeiten</b>							
Finanzergebnis	0,5			0,5			0,0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0,5			0,5			0,0
<b>Betriebs-/Finanzergebnis</b>	<b>70,6</b>			<b>119,7</b>			<b>-49,1</b>
Neutrale Erträge	6,9			6,9			0,0
Neutrale Aufwendungen	2,9			8,9			-6,0
<b>C. Neutrales Ergebnis</b>	<b>4,0</b>			<b>-2,0</b>			<b>6,0</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>74,6</b>			<b>117,7</b>			<b>-43,1</b>

Das ordentliche Ergebnis hat sich um T€ 49,1 auf T€ 70,6 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert und bestimmt im Wesentlichen das Jahresergebnis. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49,1 verschlechtert. Es ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 264,8 (Vorjahr T€ 275,3) belastet. Die Verschlechterung des Ergebnisses ist insbesondere auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2011	2010	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Wohnräume (Kaltmiete)	691,1	691,4	-0,3	0,0
mietfremie Zeit	-3,6	-3,8	-0,2	-5,3
Erlösschmälerung	-17,4	-12,5	4,9	39,2
Umlagen	259,4	279,8	-20,4	-7,3
	<u>929,5</u>	<u>954,9</u>	<u>-25,4</u>	

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€ 107,7 (Vorjahr T€ 56,3) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 8,45 (Vorjahr € 4,42) 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 3,99 % und 6,00 %.

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 2 und 12 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Soweit sinnvoll, werden ggf. auch vorzeitige Kreditprolongationen zur Sicherung von günstigen Konditionen und zur Minimierung von Zinsrisiken vorgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden 1 Darlehen (Darlehensvaluta T€ 6,7) mit Zinsablauf 2011 komplett abgelöst.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 237,5 betrug und damit um T€ 41,9 niedriger als der Cashflow des Vorjahres war.

	zum Vergleich		
	2011	2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	74,6	117,7	-43,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	164,8	163,5	1,3
Veränderung der Sonderposten	-1,9	-1,8	-0,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0	0,0
Cashflow	237,5	279,4	-41,9
Buchverlust bei Anlagenabgängen	1,8	6,4	0,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	2,9	-7,7	10,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1,5	47,9	-49,4
Zu-/Abnahme sonstige Passiva	2,7	16,5	-13,8
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</u>	243,4	342,5	-99,1
planmäßige Tilgungen	-231,5	-215,2	-16,3
<u>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</u>	11,9	127,3	-115,4
<b>II. Investitionsbereich</b>			
Zuschreibung von Anlagewerten	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus dem Abgang von AV	1,3	2,0	-0,7
Auszahlungen für Investitionen	-79,1	-26,8	-52,3
<u>Cashflow aus Investitionstätigkeit</u>	-77,8	-24,8	-53,0
<b>III. Finanzierungsbereich</b>			
Kapitalentnahme Gesellschafter	0,0	-42,0	42,0
Einzahlungen Darlehen	0,0	0,0	0,0
außerplanmäßige Tilgungen	-7,1	0,0	-7,1
<u>Cashflow aus der Außenfinanzierung</u>	-7,1	-42,0	34,9
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>			
zahlungswirksame Veränderungen des			
Finanzmittelbestandes	-73,0	60,5	-133,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	290,7	230,2	60,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	217,7	290,7	-73,0

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad zum 31.12.2011 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2011 bestehende Kreditvolumen von T€ 6.127,4 in rd. 26 Jahren, was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (mindestens 33 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€ 67,0) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	7.423,2	93,6	7.512,1	92,8	-88,9
Umlaufvermögen	506,9	6,4	578,5	7,2	-71,6
Gesamtvermögen	7.930,1	100,0	8.090,6	100,0	-160,5
<b>Kapital</b>					
<u>Eigenkapital</u>	1.444,8	18,2	1.372,1	17,1	72,7
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Verbindlichkeiten	5.860,6	73,9	6.101,8	75,4	-241,2
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	22,4	0,3	19,5	0,2	2,9
Verbindlichkeiten	596,6	7,5	591,3	7,3	5,3
Rechnungsabgrenzung	5,7	0,1	5,9	0,0	-0,2
Gesamtkapital	7.930,1	100,0	8.090,6	100,0	-160,5

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2011 und 31.12.2010 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	7.423,2	7.512,1	-88,9
Eigenkapital	1.444,8	1.372,1	72,7
Deckungslücke	5.978,4	6.140,0	-161,6
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	5.860,6	6.101,8	-241,2
Finanzierungslücke	117,8	38,2	79,6

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 19,5 % (Vorjahr 18,3 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 98,4 % (Vorjahr 99,5 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 1.444,8 gegenüber T€ 1.372,1 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 160,5 niedrigeren Bilanzsumme von 17,1 % im Vorjahr auf 18,2 % 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. Kleinreparaturen (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.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied der Aufsichtsrates bestanden in 2011 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen 7 Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben 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 2011 und 4 Folgejahre ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse.

Aus dem Jahresüberschuss 2011 in Höhe von € 74.608,67 wurden 8.000,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Ich schlage der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2011 in Höhe von € 66.608,67 in eine Gewinnrücklage einzustellen.

Burg Stargard, 2012-03-05

  
Uwe Mattis  
Geschäftsführer

### 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 2011 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 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 16. März 2012



**KOMMUNA - TREUHAND**  
GMBH \* \* WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

gez. T. Hake-Söhle  
Dipl.-Oec. Thomas Hake-Söhle  
Wirtschaftsprüfer



gez. L. Jeschke  
Dipl.-Bw. Lothar Jeschke  
Wirtschaftsprüfer