

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH Schwerin	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	30.09.2020

WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Schwerin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019****Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019****1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf****1.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) ist das größte Wohnungsunternehmen in Schwerin. Sie wurde 1992 als kommunales Unternehmen mit einem Bestand von 20.630 Wohnungen und 146 Gewerbeobjekten gegründet.

Gegenwärtig verfügt die Wohnungsgesellschaft Schwerin über 10.059 eigene Wohnungen und 106 Gewerbeobjekte (Stand: 31.12.2019).

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.

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, 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 kommunalen Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung und in diesem Zusammenhang hat sie eine im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten treibende Rolle beim Stadtumbau.

Im Mittelpunkt des Handelns der WGS steht der Mensch. Wohnen ist die Dienstleistung.

Die Vermietung von Wohnungen am Standort Schwerin ist das Kerngeschäft der WGS.

Wohnungen, wohnungsnaher Dienstleistungen und Service werden für alle Schichten der Bevölkerung angeboten.

Die Grundversorgung der Schweriner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Die WGS verfolgt eine defensive Mietpreispolitik, ermöglicht spezielle Wohnprojekte und kümmert sich intensiv um die Versorgung der Schwächeren der Gesellschaft, z. B. Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen oder Handicap.

Die Gesellschaft betreut ihre Kunden an drei Standorten im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Flankierend stellt die WGS entsprechende Beratungen und Ressourcen für die Arbeit in den Schweriner Stadtteilen bereit.

Die WGS hat sich in Zusammenarbeit mit der Stadt verpflichtet, die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Wohnen in Schwerin" (ISEK) in der dritten Fortschreibung zu unterstützen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept legt die Ziele und Schwerpunkte der Stadterneuerung der Innenstadt sowie des Stadtumbaus der Großwohnsiedlungen fest. Auf der Grundlage einer Stadtteilanalyse wurden die Stadtteile Neu Zippendorf und Mueßer Holz als Stadtumbaugebiete festgelegt, in denen Maßnahmen zur Beseitigung des strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstands sowie Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung umgesetzt werden.

Die Rahmenbedingungen des Schweriner Immobilien-, Wohnungs-, und Finanzmarktes, der Förderkulisse und der rechtlichen Basis haben sich entscheidend verändert.

Moderne Kommunikationsansätze, optimierte Controlling-Methoden und verbesserte Arbeitsmethoden erfordern eine grundsätzlich neue strategische Ausrichtung. Im

UNTERNEHMENSENTWICKLUNGSKONZEPT 2016 - 2025 (UEK)

hat die Gesellschaft darauf reagiert.

Die WGS hat die wichtigsten Teilziele für einen nachhaltigen Erfolg vor dem Jahr 2020 erreicht.

1.2 Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die WGS bewirtschaftete zum 31.12.2019 folgende Wohn- und Geschäftsbauten in Schwerin:

	Anzahl	2019 m ²	Anzahl	2018 m ²
Eigener Wohnungsbestand				
Wohnungseinheiten	10.059	543.861	10.203	550.960
Gewerbeobjekte	106	18.560	124	22.340
Garagen	126	-	122	-
Garagenpachtflächen	194	-	200	-
Stellplätze, incl. Parkhäuser	1.163	-	1.162	-
Verwaltung für Dritte	Anzahl	2019 m ²	Anzahl	2018 m ²

	Anzahl	2019 m ²	Anzahl	2018 m ²
Verwaltung für Dritte				
Wohnungseinheiten	16	892	16	892
Gewerbeobjekte	27	9.707	27	9.707
Garagen	5	-	5	-
Garagenpachtflächen	0	-	0	-
Stellplätze	77	-	77	-

Der Wohnungsbestand wurde zur weiteren Optimierung der Bestandswirtschaft nach Kern- und Verwertungsbestand den Gegebenheiten angepasst:

Gesamtwohnbestand	10.059 WE
davon: Kernbestand	9.974 WE
Verwertungsbestand	85 WE.

Je nach Lage, Vermietungsstand und Marktchancen wird darauf aufbauend eine gezielte Budgetierung der Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen vorgenommen. Mit Abriss der drei Hochhäuser im Stadtteil Lankow sowie der zwei Hochhäuser der Rostocker Straße 5, 6, 7 hat die WGS die wirtschaftliche Sanierungsphase überstanden.

Das Unternehmen hat sich von dem nicht betriebsnotwendigen Vermögen getrennt und den Fokus der Geschäftstätigkeit auf das Kerngeschäft gesetzt.

Der leichte Rückgang des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus der strukturellen Neuordnung des Bestandsportfolios. Wohnungen, die mittelfristig auf Grund fehlender Nachfrage und überproportional hohem Instandsetzungsaufwand am Markt nicht zu etablieren sind, unterliegen einer gesonderten Betrachtung.

Die Verwaltung für Dritte spielt seit 2016 eine untergeordnete Rolle. Lediglich mit der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird der bestehende Verwaltervertrag im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Schwerin fortgesetzt.

Im Ergebnis der Maßnahmen des UEK konnte das operative Ergebnis weiter gestärkt und die Voraussetzungen für die Fortführung einer positiven Entwicklung gelegt werden.

Die WGS konzentriert sich auf die Verwaltung der eigenen Bestände und die damit verbundenen Dienstleistungen. Dieses Kerngeschäft mit einer Mindestgröße von 10.000 WE wird weiter optimiert.

1.3 Hausbewirtschaftung und Vermietungssituation

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft von T€ 51.642,7 bestehen zu 92 % aus Erlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Die Mieterschaft der WGS umfasst jung bis alt, Singlehaushalte, Familien mit Kindern, Selbstzahler der Miete und Empfänger von ALG II-Leistungen.

Das Unternehmen konzentriert sich intensiv auf die Erfüllung der individuellen Kundenwünsche.

Die WGS bietet ihren Kunden aus allen Bevölkerungsschichten ein individuell gestaltbares Zuhause zu fairen Mietpreisen. Die Bedürfnisse der Mieter stehen im Mittelpunkt der täglichen Arbeit.

Eine langfristige vertrauensvolle Zusammenarbeit ist das Ziel.

Für die Mieter ist die WGS ein zuverlässiger Dienstleister und Partner rund ums Wohnen.

Das Jahr 2019 begann für die Vermietungsteams mit der Umsetzung der strategischen und strukturellen Neuausrichtung. Neben optimierten Prozess- und Arbeitsabläufen steht insbesondere ein noch kundenfreundlicheres und serviceorientiertes Handeln mit den Mietern und Neukunden im Fokus der strategischen Veränderung.

Die Gesellschaft wird die Erarbeitung einheitlicher und eindeutiger Service-/Qualitätsstandards fortsetzen sowie weitere individuelle Produkte für die Mieterschaft gestalten.

Die WGS handelt konsequent wirtschaftlich und sichert nachhaltig die wirtschaftliche Stabilität. Die WGS baut ihre Stellung als Marktführer weiter aus und steigert die Effizienz stetig.

Als wichtiger Teil der kommunalen Familie der Landeshauptstadt Schwerin beteiligt sich die WGS aktiv an der städtebaulichen Entwicklung. Als ein bedeutender Wirtschaftspartner, insbesondere der Handwerksunternehmen der Region, schafft und sichert die Gesellschaft gemeinsam langfristige Arbeitsplätze. Bestehende Rahmenverträge zu fairen Konditionen im Instandhaltungsbereich bilden die Basis für gegenseitiges Vertrauen, Planungssicherheit und sehr gute Zusammenarbeit zwischen den Handwerkerfirmen und der WGS. Für Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen wurden rund 24.600 Aufträge im Geschäftsjahr 2019 vergeben.

Die WGS ist aktiver Impulsgeber der regionalen Wirtschaft, der Forschung und der Fachverbände.

Bei Modernisierungen und Neubauten besitzt die Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert. Energiesparende Technologien und umweltfreundliche, gesundheitlich unbedenkliche Materialien werden auf dem bewährten neuesten Stand der Technik eingesetzt.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sowie die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der getätigten Abrisse der drei Hochhäuser in Lankow, der zwei Hochhäuser in Neu Zippendorf sowie der Verkäufe von Gewerbeobjekten gesunken.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen insbesondere bei der Neuvermietung geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 5,15 €/m² nach 5,07 €/m² im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung aller Leerstände (geplante Stilllegung, Abriss, Sanierung sowie Leerstände auf Grund hoher Instandsetzungsaufwendungen) ergibt sich eine Leerstandsquote bei Wohnungen in Höhe von 5,9 % (Vorjahr 6,2 %). Für Vermietungsbestände, die ausschließlich dem fluktuationsbedingten Leerstand unterliegen, ist die Leerstandsquote erstmalig unter die Drei-Prozent-Marke auf 2,9 % (Vorjahr 4,2 %) gesunken.

Zum Berichtsstichtag 31.12.2019 standen von den 10.059 Wohnungen des Unternehmens insgesamt 594 Wohnungen leer (im Vorjahr 628 WE).

Nach Leerstandsgründen ergibt sich folgendes Bild:

Gesamtleerstand	594	5,9 %
davon geplante Verkäufe	0	0,0 %
davon Abrisse gesamt	55	0,5 %
davon Modernisierungsobjekte	251	2,5 %
davon stillgelegte Wohnungen	0	0,0 %
Vermietungsbedingter Leerstand	288	2,9 %

Die WGS setzte im Geschäftsjahr 2019 wie im Vorjahr das zur Verfügung stehende Liquiditätsbudget gezielt für die Instandhaltung des Kernbestandes ein, um die geplanten Vermietungsziele zu erreichen und den Leerstand abzubauen.

Rund 9,3 Mio. € (Vorjahr 8,9 Mio. €) wurden für die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes eingesetzt. Die Instandhaltung in Höhe von 16,57 €/m² (Vorjahr 15,17 €/m²) ermöglichte insbesondere die marktgerechte Herrichtung von Leerwohnungen.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden mit dem Ziel umgesetzt, Potenzialobjekte durch gezielte Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierung am Schweriner Wohnungsmarkt erfolgreich anzubieten.

Die Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen:

	PLAN per 31.12.2019 T€	IST per 31.12.2019 T€	IST per 31.12.2018 T€
Instandhaltung			
Bauliche und laufende Instandhaltung	8.250,0	8.595,6	7.782,0
davon Herrichtung Leer-WE	0,0	4.750,3	3.857,4

	PLAN per 31.12.2019	IST per 31.12.2019	IST per 31.12.2018
Instandhaltung	€	€	€
Versicherungsschäden	850,0	722,1	844,4
Straßenausbaubeiträge	0,0	0,0	302,3
Gesamtinstandhaltung	9.100,00	9.317,7	8.928,7
Instandhaltung €/m ² Wohn-/Nutzfläche	15,60	16,57	15,17

Die Investitionen, die der qualitativen und quantitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes dienen, erstreckten sich im Geschäftsjahr auf den Bereich Modernisierung mit den Schwerpunkten Wärmedämmung, Grundrissänderungen, nachträglicher Balkonanbau, Umrüstung 1-Rohr- auf 2-Rohrheizung, Gassubstitution, Badzusammenlegung und Neubau. Ein Fokus lag auf der Bereitstellung barriere-reduzierter Wohnungen.

Ein Großteil der Investitionen erfolgte im Geschäftsjahr 2019 in der E.-Bennert-Str. 12-16, 17-22, Schleswiger Str. 37-44, Arsenalstr. 15, Pilaer Str. 25-31 (Fassadenanstrich mit 3D-Effekt) und dem ersten Neubau seit langem. In der Anne-Frank-Str. 48a, b entstehen zwei Stadthäuser mit jeweils sechs Wohnungen.

	PLAN per 31.12.2019	IST per 31.12.2019	IST per 31.12.2018
Investitionen	€	€	€
Bestandsinvestition	13.835,0	14.898,8	3.472,9
Einzelinvestition/ Einlageobjekte	0,0	1.822,2	0,0
Gesamtinvestitionen	13.835,0	16.721,0	3.472,9
Investition € /m ² Wohn-/Nutzfläche	23,72	29,73	5,90
Gesamt	39,32	46,31	21,08

Die WGS wird durch ein gezieltes und eng am Markt ausgerichtetes Investitionsprogramm weiter systematisch den Gesamtleerstand abbauen. Das Unternehmen kann dadurch seine Marktstellung entscheidend verbessern. Geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erfordern Freizüge der Mieter. Diese werden mit neuen Wohnungen im Bestand der WGS versorgt. Der zwischenzeitlich entstehende Leerstandsanstieg wird durch eine verstärkte Neuvermietung und die planmäßige Zuführung sanierter und neu gebauter Wohnungen kompensiert. Die starke Nachfrage nach sanierten Wohnungen mit modernen Grundrissen, Fahrstuhlbindung und Balkon bestätigt die Modernisierungsstrategie der WGS. Die in Planung befindlichen Modernisierungsobjekte können kurzfristig und zu ansprechenden Mietpreisen vermietet werden. Die Begrenzung auf das eigentliche Kerngeschäft Wohnen mit ca. 10.000 Wohnungen, die Optimierung der Instandhaltungen, die konsequente Ausrichtung des Angebotes an der Kundennachfrage und die effiziente Führung der Organisation nach Deckungsbeitrags- und betriebswirtschaftlichen Kennziffern wird die Wettbewerbssituation der WGS langfristig stärken.

Der demografische Wandel, Wohnungswechsel in andere Stadtgebiete sowie Randgebiete Schwerins haben im Wohngebiet Neu Zippendorf zu hohem Leerstand geführt. Die Abrissarbeiten der zwei Hochhäuser Rostocker Str. 5, 6, 7 sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Für diese Objekte bestand ein sehr hoher Instandsetzungsbedarf. Einkreisheizungen, veraltete Zweikreiselektrik, Umluftsysteme mit extremen Energiewerten, marode Wasser-/ Abwasserleitungen, defekte Balkone, fehlender Schallschutz und unzureichender Zugangsschutz sowie umfassende Brandschutzauflagen kennzeichneten den notwendigen Rückbau der Hochhäuser. Die Entkernungsarbeiten der Otto-von-Guericke-Str. 26 haben im November 2019 begonnen. Die Abbrucharbeiten werden Ende März 2020 beendet sein. Eine Bebauung des Grundstücks im direkten Anschluss ist nicht geplant. Die Abrisse Pankower-Str. 3-21 und Magdeburger Str. 3-10 beginnen im zweiten Halbjahr 2020. Im Quartier Neue Mitte - Neu Zippendorf sollen nach Abriss der alten Bausubstanz attraktive Wohn- und Lebensbedingungen für junge Familien, junge Paare, Alleinerziehende und Singles ohne Kinder geschaffen werden. Moderne Mobilitäts-, Energie-, Urban-Living und Nachbarschaftskonzepte werden integriert.

1.4 Personal- und Sozialbereich

Die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH leistet ihren Beitrag bei der Unterstützung von Projekten zur Betreuung besonderer Zielgruppen.

Das Serviceangebot "Helfer mit Herz" ist eine kostenlose Dienstleistung für die Mieter und wird für kleinere handwerkliche Dienstleistungen rund um die Mietwohnung intensiv genutzt.

Zur Unterstützung der Helios Kliniken und Sozios stellt die WGS 40 Wohnungen, zur Nutzung als Wohngemeinschaften, zur Unterbringung der angeworbenen internationalen medizinischen Fachkräfte in mehreren Stadtteilen zur Verfügung. Eine Erweiterung der Zusammenarbeit ist angedacht.

Die WGS gewährte 2019 im Rahmen von Freizugsmaßnahmen in Vorbereitung geplanter Investitionen und Abrisse 54,4 T€ Mietnachlässe als freiwillige soziale Leistung. Die Mieter werden mit neuen Wohnungen im Bestand der WGS versorgt. Ist der marktübliche Mietpreis für langjährige Mieter nicht leistbar, unterstützt die WGS mit Hilfe von Mietnachlässen.

Die WGS unterstützt seit mehreren Jahren Kinder, die vom Arbeitslosenverband betreut werden. Ein Highlight ist der Aufenthalt im Jugendwaldheim in Dümmer. Als langjähriger, treuer Partner unterstützt die WGS den Verband finanziell durch die Übernahme der Patenschaften, um den Kindern diesen Urlaub in den Sommerferien zu ermöglichen. Die WGS lud 18 Kinder des Arbeitslosenverbandes und des Vereins Alternatives Jugendwohnen zum Spielen in einen Indoorspielplatz ein.

Die Feuerwehr Schwerin erhielt als Symbol des tiefempfundenen Danks eine 1.000-Euro-Spende der WGS. Durch sehr effektive Einsätze konnte die Feuerwehr eine Ausbreitung mehrerer Feuer und Schäden entscheidend eindämmen. In Brandfällen werden betroffene Mieter schnellstmöglich mit entsprechendem Ersatzwohnraum und finanzieller Unterstützung von der WGS versorgt.

Beim jährlichen Handwerkertreffen galt der Dank den Servicepartnern insbesondere für die gute Zusammenarbeit bei der Eindämmung und schnellen Beseitigung von Brandschäden.

Die Abrissbaustelle stellte die WGS gerne für Einsatzübungen zur Verfügung. Einsatzkräfte der Rettungshundestaffel, der Feuerwehr, der Polizei und des SEK trainierten vor Ort für den Ernstfall.

Das Unternehmen fördert Initiativen, Integration stabiler Nachbarschaften in den Quartieren und ein harmonisches Miteinander unter den Mietern. Die WGS organisiert jedes Jahr zahlreiche Mieter- und Quartiersfeste, um aus Fremden gute Nachbarn und oft Freunde zu machen. Die Mitarbeiter nutzen diese Gelegenheiten für Zufriedenheitsumfragen und zur Ermittlung der Mieterwünsche bezogen auf ihr Wohnhaus bzw. unmittelbares Wohnumfeld. Bunt wurde es mit einer Aktion im Sommer: Die WGS suchte die schönsten Balkone. Zahlreiche Fotos zeigten prachtvolle Blumen und zeugten von einem grünen Daumen. Die Wahl fiel auf gleich sieben Gewinner.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren, einschließlich des Geschäftsführers, in der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH 132 Personen beschäftigt, davon 109 Mitarbeiter/innen in Vollzeit, 8 Mitarbeiter/innen in Teilzeit, 6 Mitarbeiter/innen befinden sich in einem ruhenden Arbeitsverhältnis und 8 junge Menschen absolvieren ihre Ausbildung in allen drei Ausbildungsjahren zum Immobilienkaufmann/-kauffrau. Die Ausbildungsquote der WGS liegt mit 6,1 % über dem Durchschnitt von 6,0 % der Wohnungswirtschaftsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern. Die WGS gehört zu den zukunftsorientierten und verantwortungsbewussten Ausbildungsbetrieben in Mecklenburg-Vorpommern. Die qualitativ hochwertige Ausbildung zeigt besonders gute Ergebnisse im Bereich praxisnaher Projekte unserer Azubis, die große Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und der Verwaltung der LHSN finden. Das ursprüngliche Projekt "Die Möwe" lieferte die Blaupause für ein aktuelles Modernisierungs- / Umbauprojekt der Möwenburgstr. 35- 51. Die Ausbildung erfolgt für den eigenen Bedarf.

Die Azubis werden bei eigenem Wunsch in ein Arbeitsverhältnis übernommen, um den weiterhin stattfindenden Generationswechsel abzusichern.

Für die altersbedingt wieder zu besetzenden Stellen im Unternehmen wird der detaillierte Besetzungsplan laufend aktualisiert. Das Ausscheiden von Mitarbeiter/innen durch Renteneintritt erfordert die rechtzeitige Weitergabe ihres Wissens und der wertvollen Erfahrungen an die übernehmenden Mitarbeiter.

Der Generationswechsel auf Führungsebene wurde im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich zur Umsetzung gebracht. Nachdem in den vergangenen Jahren bereits die Abteilungsleitung Controlling/ Finanzierung, Rechnungswesen, Technik und Vermietung erfolgreich nachbesetzt wurden, übernahm zum 01.11.2019 ein neuer Abteilungsleiter (interne Nachbesetzung) den Bereich Personal/ EDV.

Die WGS macht sich für ihre Mitarbeiter stark und lebt eine positive Unternehmenskultur verbunden mit gegenseitiger Wertschätzung.

Das Unternehmen ermöglicht die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die persönliche Entwicklung der Mitarbeiter.

Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit zwischen flexibler Arbeitszeit mit Zeiterfassung und der Vertrauensarbeitszeit frei zu wählen. Seit 2019 können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieses Angebot auch in Kombination mit Homeoffice wahrnehmen.

Die hohe Motivation der Belegschaft, die überdurchschnittlichen Fachkenntnisse, der starke Zusammenhalt im Team, innovative Vorschläge, neue Prozesse und gute Ergebnisse aus einer Vielzahl von Projekten unterstützen den Zukunftskurs der WGS.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Allgemein

Die Jahresabschlüsse der letzten Geschäftsjahre dokumentieren die zunehmende Stabilisierung der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH.

Der Wohnungsbestand wurde durch Instandhaltung und Modernisierung aufgewertet, wodurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft gestärkt wurde.

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr (23,5 %) konstant und liegt per 31. Dezember 2019 bei 23,4 %.

Der Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit ca. 70 % gleichgeblieben.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist durch gleichfristige verfügbare Mittel Ende 2019 rechnerisch zu 98,3 % (Vorjahr 98,8 %) gedeckt.

Der Wert der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten betrug zum 31. Dezember 2019 das rund 8,8-fache der Jahressollmiete vor Erlösschmälerungen (Vorjahr 8,8-fache) und liegt somit im Rahmen der Benchmark-Werte der Wohnungswirtschaft.

Die Erträge sinken aufgrund der umgesetzten Bestandsanpassungen durch Abriss, Sanierungsmaßnahmen und der zielgenauen Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen sowie der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Vermögen.

Die Liquiditätslage ist aufgrund der Tilgungstreckung und der Umschuldung der Altkredite geordnet.

Insgesamt hat sich die Lage der Gesellschaft stabilisiert. Dies wurde wesentlich durch das niedrige Zinsniveau und die Umsetzung der Tilgungstreckung durch die Bereitstellung eines kommunal verbürgten Darlehens i.H.v. 50 Mio. €, welches anteilig mit 34 Mio. € für die vorfristige Ablösung der Altschulden eingesetzt und durch die Umsetzung der Tilgungstreckung der Landesförderdarlehen unterstützt. Zusätzlich zieht die Neustrukturierung des Darlehensportfolios eine weitere Reduzierung des Kapitaldienstes nach sich.

Die wirtschaftlichen Risiken konnten weiter minimiert werden.

Operativ konnte die Wohnungsgesellschaft Schwerin ihre Marktposition verbessern.

2.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsgesellschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Anlagevermögen	303.551	93	295.625	93
Grundstücke des Umlaufvermögens	0	0	0	0
langfristige Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	445	0	532	0
= langfristig gebundenes Vermögen	303.996	93	296.157	93
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen	15.522	5	15.672	5
Forderungen aus Vermietung	602	0	730	0
übrige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	559	0	263	0
flüssige Mittel	6.401	2	6.566	2
= kurzfristig gebundenes Vermögen	23.084	7	23.232	7
	327.080	100	319.388	100

Zur Beurteilung der Vermögenslage wurden die Bilanzposten gruppenweise nach ihren Fristigkeiten geordnet.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um ca. 2,35 % erhöht.

Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig gebundenen Anlagevermögens (93 %) gekennzeichnet.

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt 7 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung des langfristig gebundenen Vermögens in Höhe von T€ 7.839 resultiert insbesondere aus Aktivierungen von Baumaßnahmen sowie der Übernahme von vier Wohnimmobilien der Landeshauptstadt Schwerin in den eigenen Bestand als Sacheinlage. Die leichte Verminderung des kurzfristig gebundenen Vermögens geht zurück auf den Verkauf von Freiflächen am Ziegelsee und der Verringerung der flüssigen Mittel.

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Passiva				
Eigenkapital	76.485	23	75.019	23
langfristige Rückstellungen	986	0	923	0
Kreditverbindlichkeiten	221.395	68	216.545	68
andere längerfristige Verbindlichkeiten	3	0	10	0
= langfristig verfügbare Mittel	298.869	91	292.497	92
übrige Rückstellungen	4.134	1	2.456	1
Kreditverbindlichkeiten	7.100	2	7.346	2
andere Kreditgeber	0	0	0	0
erhaltene Anzahlungen	14.281	5	14.824	5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	584	0	440	0
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0	0	444	0
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.112	1	1.382	0
= kurzfristig verfügbare Mittel	28.211	9	26.891	8
	327.080	100	319.388	100

Unter Berücksichtigung des Darlehenszuganges in Höhe von 12,5 Mio. € und der Tilgung in Höhe von 7,9 Mio. € wurde die Gesamtverschuldung gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Mio. € erhöht.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens T€ 303.996 ist durch langfristig verfügbare Mittel T€ 298.869 zu 98,3 %, im Vorjahr 98,8 %, finanziert. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Unterdeckung von T€ 5.127 (Vorjahr T€ 3.660).

Die Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals ist eine Folge des Jahresüberschusses sowie der Kapitaleinlage durch Übertragung von vier Einlageobjekten.

2.3 Finanzlage

Das Finanzmanagement des Unternehmens ist konsequent darauf ausgerichtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Alle laufenden Zahlungsverpflichtungen wurden von Jahresbeginn an unter Einhaltung der Zahlungsfristen beglichen. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht.

Die Besicherung der Kreditverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 228.495,4 erfolgt durch eigene Sicherheiten mit T€ 174.112,2 und durch Bürgschaften Dritter T€ 54.383,2.

Die Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten zum Vorjahr um T€ 4.605,2 resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Modernisierungsdarlehen. Die fokussierte und dringend notwendige Erreichung der Tilgungsstreckung der kommunalverbürgten Darlehen konnte umgesetzt werden. Die Grundlage für das Darlehenspaket in Höhe von 50 Mio. € ist eine kommunale Ausfallbürgschaft in gleicher Höhe zugunsten der DKB. Als Voraussetzung für die Einhaltung der EU-Förderrichtlinien wurde eine Bürgschaftsgebühr von 0,81 % errechnet. Die Berechnung basiert auf der guten Bonitätseinstufung der WGS. Die Bürgschaftsgebühr wurde mit der LHSN fixiert und ist jährlich fällig.

Das Darlehen hat eine Gesamtlaufzeit und Zinsbindung von 20 Jahren. Die nach Sondertilgung der kommunal verbürgten Darlehen verbleibenden Restfinanzierungsmittel belaufen sich per 31.12.2019 auf 0,8 Mio. €. Diese werden zweckgebunden für die Finanzierung der Abrissmaßnahmen der zwei Hochhäuser Rostocker Str. 5, 6, 7 in Neu Zippendorf verwendet. Die geplanten Abrisskosten werden voraussichtlich unterschritten. Das verbleibende Restdarlehen wird anteilig für die vorzeitige Tilgung des auf Euribor basierende kommunal verbürgten Darlehens bei der HCOB i.H.v. 228 T€ zum 31.03.2020 in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 25 und 30 Jahren.

Ausgehend von den im Geschäftsjahr 2019 anstehenden Darlehensprolongationen wird an der Neuordnung und Gestaltung eines effektiven Darlehensportfolios gearbeitet. Im Ergebnis entsteht ein Darlehensportfolio mit einer optimierten Sicherheitenstruktur, welche freie Beleihungsmöglichkeiten für die Finanzierung künftiger Investitionsmaßnahmen bereitstellt.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 erstellt. Die Veränderungen des Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr 2019 werden nachfolgend dargestellt:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	195	-3.920	4.115
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des AV	7.469	8.521	-1.052
Veränderung der Rückstellungen	1.741	40	1.701
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	244	58	186
sonstige Beteiligungserträge	-1		
Zinsaufwendungen/ Zinserträge	6.046	6.531	-485
Abnahme/ Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- / Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	69	812	-743
Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Invest- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-120	-894	774
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.643	11.148	4.495
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	908	1.958	-1.050
Auszahlung für Investitionen in AV	-15.275	-3.473	-11.802
Einzahlungen/ Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	0	0
Erhaltene Zinsen	113	72	41
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.254	-1.443	-12.811
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	12.481	8.432	4.049
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-6.645	-9.469	2.824
Ausz. aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.231	-7.383	6.152
Gezahlte Zinsen	-6.159	-6.605	446
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.554	-15.025	13.471
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-165	-5.320	5.155
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.566	11.886	-5.320
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.401	6.566	-165
abzgl. gesperrte/verpfändete Guthaben	3.740	2.570	1.170
	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	195	-3.920	4.115
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des AV	7.469	8.521	-1.052
Veränderung der Rückstellungen	1.741	40	1.701
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	244	58	186
sonstige Beteiligungserträge	-1		
Zinsaufwendungen/ Zinserträge	6.046	6.531	-485
Abnahme/ Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- / Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	69	812	-743
Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Invest- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-120	-894	774
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.643	11.148	4.495
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	908	1.958	-1.050
Auszahlung für Investitionen in AV	-15.275	-3.473	-11.802
Einzahlungen/ Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	0	0
Erhaltene Zinsen	113	72	41
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.254	-1.443	-12.811

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	12.481	8.432	4.049
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-6.645	-9.469	2.824
Ausz. aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.231	-7.383	6.152
Gezahlte Zinsen	-6.159	-6.605	446
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.554	-15.025	13.471
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-165	-5.320	5.155
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.566	11.886	-5.320
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.401	6.566	-165
abzgl. gesperrte/verpfändete Guthaben	3.740	2.570	1.170

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit T€ 15.643 deckte nicht vollständig den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit - T€ 14.254 und aus der Finanzierungstätigkeit - T€ 1.554.

Insgesamt erhöhte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund getätigter Verkäufe.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft in Zukunft gesichert bleiben. Es bestehen zusätzlich ausreichend verfügbare freie Kreditlinien (KK-Linien 2,5 Mio. €).

2.4 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 195 erwirtschaftet (Vorjahr Jahresfehlbetrag T€ 3.920).

Ergebnis nach Sparten:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	2.126	477	1.649
Finanzergebnis	-15	27	-42
Ergebnis der Geschäftstätigkeit	2.111	504	1.607
Neutrales Ergebnis	-1.916	-4.424	2.508
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresergebnis	195	-3.920	4.116
Entnahme Gewinnrücklage	0	4.128	-4.128
Bilanzgewinn	195	208	-13

Die WGS konnte ein positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit i.H.v. T€ 2.111 erwirtschaften. Das Ergebnis wurde stark beeinflusst durch die getätigten Verkäufe des nicht betriebsnotwendigen Vermögens (Gewerbeobjekte) und Verkäufen von Freiflächen des Umlaufvermögens. Im vierten Quartal hat die WGS verstärkt finanzielle Mittel für die Herrichtung von Wohnraum entsprechend des Nachfragepotentials zur Verfügung gestellt. Aufgrund dieser Maßnahmen konnte der vermietungsbedingte Leerstand erstmalig auf 2,9 % gesenkt werden.

Die Nettoumsatzerlöse aus Vermietung sind um T€ 1.437 gesunken und die Erlösschmälerungen konnten im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.625 gesenkt werden. Dies ist einerseits der statistischen Umgliederung der Wohnungen der Abrissobjekte geschuldet, dem Verkauf von Gewerbeobjekten sowie das Resultat der Fortsetzung einer konsequenten Neuvermietungsstrategie zur qualitativen Verbesserung der Vermietung von Wohnungen.

Die Verminderung des Finanzergebnisses wurde durch die gesunkenen Zinserträge beeinflusst.

Die Entwicklung des neutralen Ergebnisses resultiert überwiegend aus Abrissaufwendungen sowie außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem unseres Unternehmens ist Bestandteil der Unternehmensführung und darauf ausgerichtet, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig aufzuzeigen, um so unverzüglich Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Als Instrument dienen das Controlling, die mittel- und langfristige Wirtschafts- und Liquiditätsplanung, das monatliche Berichtswesen, die unterjährigen internen Prüfungen und das nachvollziehbare System von strukturierten Geschäftsanweisungen. Durch die Risikoüberwachung und Dokumentation kann die Geschäftsführung Risikovorwarnungen treffen. Geschäftsführung und Aufsichtsrat werden laufend über Auswertung und Bewertung der Risiken informiert.

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Leerstand, Fremdmittelfinanzierung, insbesondere die Tilgung und Liquidität, überwacht und bewertet.

Die Finanzsituation unserer Gesellschaft ist geordnet.

Positive, renditestarke Handlungsmöglichkeiten zum Abbau des Leerstandes, zur Quartierserneuerung, Bestandsaufwertung, Erhöhung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Objekte konnten realisiert werden.

Wesentliche Ziele des

UNTERNEHMENSENTWICKLUNGSKONZEPTES 2016 - 2025 (UEK)

wurden vorfristig erreicht.

Das UEK ist der primäre Handlungsstrang für die WGS.

Sich ergebende Abweichungen und Sonderthemen wurden bereits in modifizierter Form ergänzt. Der erreichte Stand der Umsetzung des UEK wird durch ein standardisiertes Berichtswerk dokumentiert und den Stakeholder-Gruppen mindestens jährlich berichtet.

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus der Hausbewirtschaftung im Kerngeschäftsportfolio gerechnet.

Ein professionelles Management und deutlich erhöhte Investitionen im Kernbestand werden die Attraktivität des Wohnens für unsere Mieter und die Wirtschaftlichkeit der WGS nachhaltig verbessern.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau, gestützt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten, begünstigt die Ertragslage der WGS.

Die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen, verbunden mit der Sicherheitenstruktur erfolgt zunehmend unter Prüfung und Einbindung von Förder- und alternativen Finanzierungsinstrumenten, ergänzend zur Bankenfinanzierung. Die Nutzung des niedrigen Zinsniveaus im Zusammenhang mit möglichst langen Zinsbindungsfristen von 15 bis 30 Jahren bilden die Grundlage für eine langfristige Planungssicherheit.

Laut Wirtschaftsplan 2020 ging das Unternehmen davon aus, einen Jahresüberschuss i.H.v. T€ 528,1 zu erwirtschaften. Aufgrund der aktuellen Lage in der Corona-Krise, den zu bewältigenden Sonderaufgaben, der zu erwartenden Mietausfälle aus fehlender Neu-/Wiedervermietung und Abschreibungen auf gestundete Mieten ohne Wertausgleich wird die WGS sehr wahrscheinlich einen Verlust ausweisen.

Die Verluste werden voraussichtlich nicht existenzbedrohend ausfallen.

Das begonnene Modernisierungsprogramm des Kernbestandes wird konsequent fortgesetzt.

Die Erhöhung der Wohnqualität der Mieter und die energetische Optimierung der Gebäude stehen dabei im Vordergrund. Die WGS weitet durch gezielte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ganzer Gebäude unter Nutzung aller Fördermittel das Angebot an behindertengerechten und barrierearmen Wohnungen stetig aus.

Eine interne Projektgruppe der WGS beschäftigt sich mit Fragestellungen temporärer Notfallwohnungen und dem Teilaspekt gesundheitlicher Indikationen.

Die WGS ist jederzeit bereit, diese Überlegungen und Ergebnisse in ein eigenes Pilotprojekt zur Schließung der systembedingten Versorgungslücke für gesundheits-/ krankheitsbedingte Notfälle in der Landeshauptstadt Schwerin in Zusammenarbeit mit den vorstehenden Institutionen unbürokratisch einzubringen.

Das für die Jahre 2020-2023 angesetzte Investitionsvolumen von insgesamt 41,2 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen sowie 15,3 Mio. € für Neubaumaßnahmen beinhaltet u.a. die Fortführung der bereits im Geschäftsjahr 2019 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Edgar-Bennert-Str. 12-16, 17-22, Schleswiger Str. 37-44, Arsenalstr. 15. In 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen sind die Möwenburgstr. 35-51 (Umbau zu Townhouses), Robert-Beltz-Str. 20 (Modernisierung/ Balkonanbau), Projekt Monumentenberg (Modernisierung mit Aufzugseinbau in den B-Segmenten).

Mittelfristig werden standardisierte Um- und Neubauprojekte die Angebotspalette diversifizieren, um auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.

Durch die Sanierung der Arsenalstr. 15 entstehen in sehr guter Citylage vier attraktive, hochwertige Wohnungen. Der Eingangsbereich des Hauses wird so umgestaltet, dass dieser niveaugleich mit dem Fußweg ist. Durch den Einbau eines Aufzuges (Durchlader) sind alle Geschosse barrierefrei erreichbar. Durch eine neue Dachkonstruktion wird eine adäquate Nutzung des Dachgeschosses erreicht. Gleichzeitig fügt sich die Neugestaltung des Daches mit den straßenseitigen Gauben harmonisch in das Straßenbild ein.

Die Baumaßnahme der Schleswiger Str. 37-41 umfasst den Anbau von 35 Balkonen, die Komplettsanierung der dazugehörigen Wohnungen, die Sanierung der gesamten Wasser- und Abwasserinstallation, Gassubstitution, Fassadensanierung, Kellerdecken- und Drepeldämmung sowie die Instandsetzung der Dacheindeckung.

Die Sanierung der Edgar-Bennert-Str. 12-16, 17-22 stellt den ersten Bauabschnitt des Stadtteils Lankow dar. Das Wohngebiet soll zu einem attraktiven Stadtteil mit modernem Wohnraum etabliert werden. Die Maßnahmen umfassen u.a. aufwändige Grundrissänderungen, die Nachrüstung von Aufzügen, den Neubau von Vorstellbalkonen, Gassubstitution sowie die Umrüstung auf Zweirohrheizung.

Im Anne-Frank-Carré errichtet die WGS zwei Mehrfamilienhäuser. Die sechs Wohnungen verteilen sich jeweils über drei Geschosse, die Erdgeschosse sind barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen haben sehr zweckmäßige Grundrisse und sind z. B. mit Fußbodenheizung, Außenjalousien und Vollbädern ausgestattet.

Die Neubaumaßnahme auf der Freifläche Wuppertaler Str. erfolgt aufgrund der sehr guten Nachfrage entsprechend der Anne-Frank-Str. 48a, b.

Ein weiterer Neubau entsteht in der Schleswiger Str. 72. Über einen noch zu schließenden Generalunternehmervertrag entstehen 30 Wohnungen mit Aufzug und Tiefgarage.

Jede Baumaßnahme unterliegt einer Investitionsrechnung über die Controlling-Software Ave Strategy. Nur wirtschaftlich darstellbare Maßnahmen mit entsprechender Renditeerwartung und Wertschöpfung über die Nutzungsdauer der Immobilien werden im Rahmen der Investitionstätigkeit weiterverfolgt und zur Umsetzung gebracht. Für alle Immobilien der WGS wird sukzessive mindestens eine zukünftige Strategie entwickelt.

Das Finanzmanagement legt neben den Zinskonditionen besonderes Augenmerk auf die Zinsbindungsfristen der Darlehen, um die noch positiven Kreditkonditionen langfristig zu sichern.

Dabei wird der Gesamtkapitaldienst, inklusive der Tilgungen im Verhältnis zur operativen Einnahmen-/ Ausgabensituation jeder Immobilie, in Bezug auf die Teilmarktportfolien, den Gesamtbestand und das gesamte Wohnungsunternehmen intensiv betrachtet. Das Bestandsportfolio unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung im Rahmen einer Deckungsbeitragsrechnung je Objekt. In der Ergebnisauswertung werden zielgerichtete Handlungsstrategien abgeleitet.

Diese Steuerung erfolgt über alle betriebswirtschaftlichen Systeme

1. Plan Bilanz/GuV,
2. Kosten-/Leistungsrechnung insbesondere Deckungsbeiträge,
3. Cash-Flow-Analysen,
4. dynamische Investitionsrechnungen, Portfolioanalysen,
5. Renditen, kaufmännische Projektsteuerung.

Alle Planungen erfolgen mit der Controlling-Software AVE-Strategy der BBT. Das Programm erlaubt einen mehrstufigen Planungsprozess mit laufendem Zugriff auf das ERP-System und wesentliche Subsysteme. Wenn-dann-Normal-/Best und Worst-Case-Szenarien werden simuliert. Die zeitnahe Erfassung und Analyse von Veränderungen im Portfolio, im Markt oder den wichtigen Rahmenbedingungen kann effizient in neue Zielparameter und Maßnahmen (monetär) eingebunden werden. Das Immobilienportfolio kann strategisch effizient geführt und zum kundenorientierten Immobilienmanagement entwickelt werden.

Die enge Einbindung der Mieter in wichtige Kernbereiche der WGS, engagierte Mitarbeiter, erste Umsetzungserfolge der UEK-Strategie und eine Stabilisierung des wirtschaftlichen Fundamentes sichern der WGS eine positive Zukunft.

Schwerin, 06. Mai 2020

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Thomas Köchig, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.078,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	272.553.879,21	273.275.403,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.952.698,30	14.561.043,44
3. Grundstücke ohne Bauten	5.139.124,97	5.037.443,13
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.562,22	170.182,35
5. Anlagen im Bau	10.274.566,97	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.428.395,67	2.570.658,18
	303.525.227,34	295.614.730,19
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	10.000,00	10.000,00
	10.000,00	10.000,00
	303.551.305,34	295.624.730,19
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	421.634,23	1.972.346,40
2. Unfertige Leistungen	15.100.000,00	13.700.000,00

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
	15.521.634,23	15.672.346,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	720.698,00	834.981,79
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1,00	1,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	721.533,61	497.740,32
	1.442.232,61	1.332.723,11
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.401.181,63	6.566.435,18
	23.365.048,47	23.571.504,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	164.061,56	192.186,35
	327.080.415,37	319.388.421,23
Treuhandvermögen	6.191.022,32	5.836.734,89
Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.130.000,00	51.130.000,00
II. Kapitalrücklage	18.815.649,62	17.544.291,62
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	1.907.522,99	1.907.522,99
2. Andere Gewinnrücklagen	4.436.895,50	4.228.991,31
	6.344.418,49	6.136.514,30
IV. Bilanzgewinn	194.918,50	207.904,19
	76.484.986,61	75.018.710,11
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	234.680,68	163.009,78
2. Sonstige Rückstellungen	4.885.147,31	3.216.375,52
	5.119.827,99	3.379.385,30
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.495.366,97	223.890.152,30
2. Erhaltene Anzahlungen	14.280.535,98	14.823.723,47
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	583.588,92	440.390,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.523.253,70	795.249,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	444.046,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten	99.018,79	85.318,73
(davon aus Steuern € 98.336,93 ; Vorjahr € 84.338,77)		
	244.981.764,36	240.478.880,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten	493.836,41	511.445,13
	327.080.415,37	319.388.421,23
Treuhandverbindlichkeiten	6.191.022,32	5.836.734,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.389.104,15	47.246.275,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.050.475,11	2.013.401,50
c) aus Betreuungstätigkeit	49.124,14	39.213,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.000,00	172.000,00
	51.642.703,40	49.470.891,35
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen	-150.712,17	-477.247,63
3. andere aktivierte Eigenleistungen	245.944,40	110.220,02
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.565.472,36	4.187.348,99
	54.303.407,99	53.291.212,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.738.845,89	24.610.728,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	808.893,53	1.536.985,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	151.584,63	88.518,51
	26.699.324,05	26.236.232,00
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.076.242,03	5.686.899,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.241.866,92	1.147.218,31
(davon für Altersversorgung € 78.746,12; Vorjahr € 63.170,88)		
	7.318.108,95	6.834.117,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.588.451,77	8.956.420,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.975.150,91	8.158.557,60
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	930,03	620,84

	2019		2018
	€	€	€
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 2.155,63 ; Vorjahr € 74,00)		114.966,40	71.833,53
11. Abschreibungen auf sonstige Wertpapiere		6.172,90	9.907,28
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 32.606,45; Vorjahr € 36.220,76)		6.623.383,60	7.083.046,61
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag; Vj: Ertrag)		0,00	-0,42
14. Ergebnis nach Steuern		208.712,24	-3.914.614,08
15. Sonstige Steuern		13.793,74	5.761,59
16. Jahresüberschuss (Vorjahr; Jahresfehlbetrag)		194.918,50	-3.920.375,67
17. Gewinnvortrag		0,00	207.904,19
18. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0,00	-207.904,19
19. Entnahme aus der Sonderrücklage		0,00	3.920.375,67
20. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		0,00	207.904,19
21. Bilanzgewinn		194.918,50	207.904,19

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

I. Allgemeine Angaben

Die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH hat ihren Sitz in 19053 Schwerin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin HRB 2556.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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, wie in den Jahren zuvor, das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres beibehalten. Es ergaben sich keine wesentlichen Anpassungen. Insoweit sind die Vorjahreszahlen vergleichbar.

II. Erläuterungen zu den Posten 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 und Lizenzen; sie werden bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten 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. Die Ermittlung erfolgt aus Stundenerfassung und Stundensätzen der Ingenieure. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Bezugnehmend auf den Standard des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW RS IFA 2) hat die Geschäftsführung zum Bilanzstichtag 31.12.2019 erneut die Prüfung der Bewertung ihrer Wohngebäude und Gewerbeobjekte des Anlagevermögens vorgenommen.

Grundlage für die Bewertung der Wohngebäude und des Grund und Bodens und somit für die Beurteilung der zukünftigen Ertragsentwicklung war neben der Unternehmensplanung der WGS, die u. a. vorgesehene Maßnahmen zum Abriss, Stilllegung, Rückbau von Wohngebäuden, geplante Verkäufe sowie Investitionen im verbleibenden Wohnungsbestand beinhaltet, die von der WGS erarbeitete Richtlinie zur Ertragswertermittlung im Sachanlage- und Umlaufvermögen.

Bei der Überprüfung des Wertansatzes von Wohngebäuden, einschließlich des Grund und Bodens, die aufgrund der Unternehmensplanung für eine dauerhafte Vermietung vorgesehen sind, wurden die allgemeinen Grundsätze der Bewertung von Wohngebäuden und Boden 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 Abschreibungen berücksichtigt. Weitere Abschreibungen wurden auf Grund von Freizugsmaßnahmen für geplante Abrisse vorgenommen.

Hinsichtlich der Grundstücke ohne Bauten führten die durch Neu- bzw. Nachmessungen ermittelten Flächenveränderungen gegenüber dem bisher von der WGS geführten Bestand zu keinen Erhöhungen/ Verminderungen des Wertansatzes.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen bemessen. Im Wesentlichen liegen die Abschreibungszeiträume zwischen 5 und 13 Jahren. Die Zugänge von geringwertigen Anlagegütern im Wert von € 250 bis € 800 werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben.

Alle bis zum Bilanzstichtag entstandenen Kosten für noch nicht fertiggestellte Investitionsvorhaben werden ab Baubeginn in der Position Anlagen im Bau erfasst. 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.

Bei den im Posten Bauvorbereitungskosten aktivierten Beträgen handelt es sich um Vorbereitungs- und Planungsleistungen, die bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen entstehen, soweit sie Herstellungskosten werden. Die Aktivierung ergibt sich aus den Fremdkosten und den eigenen Ingenieur- und Planungsleistungen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung ist mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Zur Erfüllung von Verpflichtungen aus der Altersversorgung wurden entsprechende Mittel mittel- und langfristig in Spezialfonds angelegt. Sie sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Wert; dieser wird mit den jeweils zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang, wird dieser unter den Rückstellungen erfasst. Übersteigt der Wert der Wertpapiere die Verpflichtungen, erfolgt der Ausweis als "Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung" auf der Aktivseite der Bilanz. Die entsprechenden Buchwerte wurden mit den entsprechenden Verpflichtungen verrechnet.

Umlaufvermögen

Als Grundlage für die Bewertung im Umlaufvermögen wurde die von der WGS erarbeitete Richtlinie herangezogen sowie 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 weiterbelastbaren Betriebskosten begrenzt vorgenommen worden. Die für das Geschäftsjahr 2018 abgerechneten und im Bestand zum 01.01.2019 befindlichen Leistungen (Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2018 - 31.12.2018) 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.

Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietvorauszahlungen erfasst, die entsprechend der Vertragslaufzeit abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen, die sich in späteren Jahren ausgleichen. Sie ergeben sich im Anlagevermögen und im Bereich der sonstigen Rückstellungen. Es hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird Gebrauch gemacht.

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich zur Steuerminderung genutzt werden. Die Bewertung der Differenzen erfolgte auf Basis der individuellen Steuerplanung mit einem Steuersatz von 31,6 % (KSt / SolZ und GewSt).

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen. In 2019 ergab sich kein Aktivüberhang.

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Betrag.

Nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und die Ergebnisverwendung vom 13.06.2019 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von € 207.904,19 in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Rückstellungen

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

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Drohverlustrückstellung aus nicht kostendeckender Vermietung wurde unter Berücksichtigung der 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 über die Laufzeit abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

Treuhandvermögen

Es werden Treuhandguthaben Dritter i. H. v. insgesamt T€ 6.191,0 verwaltet. Darin enthalten sind Kautionsguthaben i. H. v. T€ 5.440,9.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) zu ersehen.

Unter den Grundstücken mit Wohnbauten und mit Geschäftsbauten werden zum Bilanzstichtag Grundstücke und Gebäude mit insgesamt 10.059 Wohnungen und 106 Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen insbesondere von der Landeshauptstadt Schwerin übertragene bzw. von privaten Eigentümern erworbene Grundstücke, die zur Bebauung vorgehalten werden (Vorratsgrundstücke) sowie durch Abrisse frei gewordene Flächen.

Finanzanlagen

Folgende Beteiligungen werden zum 31.12.2019 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 € 100.000,00 vorgenommen. Die Gesellschaft hat im letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 bei einem bilanziellen Eigenkapital i. H. v. € 338.308,01 einen Jahresfehlbetrag von € 52.071,83 ausgewiesen.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Beim Ausweis der Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen handelt es sich mit T€ 421,6 um für den Verkauf vorgesehene Grundstücke der Neuen Gartenstadt. Die Verringerung des Umlaufvermögens zum Vorjahr resultiert überwiegend aus Buchwertabgängen aus Verkäufen in Höhe von T€ 1.518,4.

Im Posten "Unfertige Leistungen" sind gegenüber den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019 in Höhe von insgesamt T€ 15.100,0 eingestellt. Sie werden 2020 gegenüber den Mietern abgerechnet. Den unfertigen Leistungen stehen Anzahlungen der Mieter von T€ 14.280,5 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind aus der beigefügten Übersicht (Anlage 2) ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Forderungen aus Vermietung (T€ 720,7) betreffen überwiegend rückständige Mieten und offene Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung von T€ 733,6 erfolgter Einzelwertberichtigungen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um T€ 114,3 zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen wurden bis auf den Erinnerungswert mit T€ 242,9 wertberichtigt.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit für die Verwaltung von Objekten Dritter bestehen nicht.

In den sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 721,5) sind u. a. Guthaben in Höhe von T€ 170,6 aus Instandhaltungsrücklagen für Eigentumsobjekte in der Fr.-Engels-Straße 2a-c enthalten.

Ferner enthält dieser Posten Forderungen:

- gegen die Stadtwerke Schwerin aus Fernwärmeerstattung in Höhe von T€ 180,5
- aus der Endabrechnung des Dienstleistungsvertrages mit der SIS in Höhe von T€ 131,5.
- aus Schadenersatzansprüchen der Versicherung in Höhe von T€ 115,2
- aus Weiterberechnungen in Höhe von T€ 62,3
- gegen die Eigentümergemeinschaft aus Hausgeldabrechnungen in Höhe von T€ 22,5

Flüssige Mittel

Als flüssige Mittel werden der Kassenbestand (T€ 8,5) und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 6.392,6) ausgewiesen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 3.740,2 nicht frei verfügbar. Diese Guthaben dienen als Sicherheit für Kreditverbindlichkeiten (T€ 10,8) oder können nur mittelgebunden für Investitionsprojekte (T€ 2.952,2) bzw. Rückbau (T€ 777,2) abgerufen werden.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 164,1) enthält die Mietvorauszahlungen für die angemieteten Parkplätze im Parkhaus Heidberg bis zum Jahr 2025. Die Mietzahlung erfolgt durch Verrechnung mit der vollständigen Rückführung des gewährten Darlehens (Vereinbarung vom 11.12.2002).

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden nicht bilanziert.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Aus der Vermögensverrechnung nach § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB ergab sich kein aktiver Unterschiedsbetrag.

Verrechnet wurden zum Teil die Rückstellung für Pensionen (T€ 840,3) mit Vermögensgegenständen in Höhe von T€ 605,6.

Eigenkapital

Die Veränderungen beim bilanziellen Eigenkapital ergeben sich aus dem Jahresüberschuss und der Kapitaleinlage durch Übertragung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Schwerin.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Der Bewertung der Rückstellungen lag ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Projected-Unit-Credit mit einem Rechnungszins von 2,71 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, die mit einer Gehaltssteigerung von 2,0 % angesetzt wurde, zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus der Anpassung der Rückstellung ergab sich eine Bildung (T€ 40,6) und ein Aufzinsungsbetrag (T€ 24,9), den wir gesondert im Finanzergebnis ("Zinsen und ähnliche Aufwendungen") ausweisen. Die Rückstellung ging zum Teil in die Vermögensverrechnung ein. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf T€ 89,1. In Höhe dieses Betrages besteht eine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- Unterlassene Instandhaltung mit T€ 1.150,0
- Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aus der Betriebskostenabrechnung T€ 1.050,7
- Rückstellung für Baukosten T€ 1.094,3
- Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge T€ 768,9 (aufgezinst mit T€ 1,8)
- Rückstellungen für Abfindungen gerechnet bis zum Rentenbeginn (Barwert von T€ 171,0)
- Rückstellung für Jahresabschluss und Betriebsprüfung T€ 139,9.
- Archivierungsrückstellung, berechnet auf 10-jährige Laufzeit, abgezinst Barwert T€ 84,3
- Rückstellung Prozessrisiken T€ 75,6

Die Gesellschaft hat für Vermietungsverluste, die sich aus den gegenwärtig bestehenden Marktbedingungen und der Leerstandsentwicklung ergeben, die Rückstellung für Drohverluste aus nicht kostendeckender Vermietung im Berichtsjahr (T€ 35,9), auch unter dem Gesichtspunkt der Instandhaltungsstrategie und Abrissplanung, neu gerechnet.

Für in 2019 unterlassene Instandhaltung wurde eine Rückstellung (T€ 1.150,0) gebildet, die in den ersten drei Monaten in 2020 verbraucht wird.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) ersichtlich; die Vorjahreszahlen sind kursiv vermerkt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 228.495,4) sind durch eigene Sicherheiten mit T€ 174.112,2 und durch Bürgschaften Dritter T€ mit 54.383,2 besichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen insbesondere mit T€ 14.280,5 Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 583,6) resultieren aus Überzahlungen an Mieten und Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen bezogene Betriebskosten (T€ 296,5), Bau- und Instandhaltungsleistungen (T€ 1.068,5) sowie Sonstiges (T€ 158,2).

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer, Kirchensteuer und Mehrwertsteuer (T€ 98,3) und übrige Verbindlichkeiten (T€ 0,7) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits geleistete Mietvorauszahlungen (T€ 493,8), die in Höhe der eingegangenen Beträge unter Berücksichtigung ggf. vorzunehmender Auflösungen bilanziert sind.

2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die WGS konnte im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse von insgesamt T€ 51.642,7 erzielen. Dabei entfielen auf Erlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 47.389,1. Aus dem Verkauf von Grundstücken konnten T€ 4.050,5 aus der Betreuungstätigkeit T€ 49,1 sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen T€ 154,0 Erlöse werden. Der insgesamt vermietbare eigene Wohnraumbestand beläuft sich zum 31.12.2019 auf 543.861 m².

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen:

	T€
Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens	1.120,0
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	778,1
Erträge aus Weiterberechnungen (Mieter)	139,3
Erträge aus Auflösung Kautionen	111,8
Periodenfremde Erträge	84,9
Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	83,8
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	53,1

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Betriebskosten i. H. v. T€ 782,0 ist hauptsächlich auf Preiserhöhungen für Beheizung (Grundpreis Fernwärme), Wasser und Gartenpflege zurückzuführen.

Die Grundsteuern werden unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung mit T€ 1.266,2 ausgewiesen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen des abgelaufenen Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 8.588,5 enthalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 7.519,2 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.069,2. Diese erfolgten auf der Grundlage von Ertragswertberechnungen (T€ 975,0) sowie vorgezogener Freizüge für geplante Abrissmaßnahmen in der Magdeburger Straße 3-10 mit T€ 81,8 und der Pankower Str. 1-17 mit T€ 12,4.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	T€
Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen	352,5
Erlösschmälerungen Betriebs- und Heizkosten	280,1
Aufwendungen aus Bildung/Verbrauch der Rückstellung für nicht kostendeckende Vermietung	30,2

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten mit T€ 276,0 Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Die außerordentlichen Aufwendungen T€ 1.597,1 beinhalten ausschließlich Aufwendungen für die erfolgten Abrissmaßnahmen in der Rostocker Str. 5, 6, 7 in Neu Zippendorf (T€ 1.539,5), in der Otto-von-Guericke-Straße (T€ 53,6) und der Hochhäuser in Lankow (T€ 4,0).

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (T€ 115,0) sind Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 2,2 (Vorjahr T€ 0,1) enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (T€ 6.623,4) enthalten mit T€ 32,6 (Vorjahr T€ 36,2) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen.

IV. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	T€
aus laufenden Bauvorhaben/Instandhaltungsaufträgen	9.710,0
davon aus Kreditverpflichtungen:	(4.028,2)
aus Dienstleistungs- und Wartungsverträgen (pro Jahr)	456,7
aus Miet- und Leasingverpflichtungen (pro Jahr)	196,9
aus Versicherungsverträgen (pro Jahr)	90,7

Die WGS hat nur noch ein Swapgeschäft unter Vertrag. Es wurde mit den Verträgen vom 04.08.2014 über insgesamt T€ 64.600 mit der Nord LB über eine Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Zahlungen der Nord LB an die WGS mbH orientieren sich am 3-Monats-Euribor. Hierbei bilden das Grundgeschäft (T€ 54.918,9) und das Sicherungsgeschäft (T€ 54.918,9) eine Bewertungseinheit. Der Swap dient der Absicherung des Grundgeschäftes und liegt zum Stichtag bei einem Marktwert in Höhe von T€ -10.960,4. Der Marktwert wurde durch die Nord LB ermittelt.

Das Prüfungshonorar beträgt T€ 24,4 netto.

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2019 (ohne Geschäftsführer) beläuft sich auf:

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Prokuristen	2,0	2,0	0,0	0,0
Angestellte	105,1	93,2	7,1	12,2
gewerbliche Arbeitnehmer	0,0	0,0	0,0	0,0
	107,1	95,2	7,1	12,2
ruhendes Arbeitsverhältnis (incl. Ruhephase ATZ)	1,8	3,4	1,1	0,8
Auszubildende	6,8	7,7	0,0	0,0

Geschäftsführung

Herr Thomas Köchig (Betriebswirt BA) ab 01.01.2014

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 2019 € 153.480,10 incl. Tantieme für 2018 und geldwertem Vorteil.

Für den ausgeschiedenen Geschäftsführer, Herrn Lemke, wurden in 2019 Pensionszahlungen in Höhe von € 38.118 geleistet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Daniel Meslien	entsandt durch die SPD-Fraktion Sozialversicherungsfachangestellter	Vorsitzender des Aufsichtsrates
---------------------	--	---------------------------------

Frau Regina Dorfmann	entsandt durch die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN EFL-Beraterin Kulturpädagogin und -beraterin	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Frau Karin Döring	entsandt durch die Fraktion DIE LINKE Steuerfachangestellte	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Herr Sebastian Ehlers	entsandt durch die CDU-Fraktion Landtagsabgeordneter	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Herr Martin Frank	entsandt durch die Fraktion DIE LINKE Angestellter	Aufsichtsratsmitglied
Herr Sven Klinger	entsandt durch die CDU-Fraktion Rechtsanwalt	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Herr Robert Kutscher	entsandt durch die Arbeitnehmer Kaufmann der Immobilienwirtschaft	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Herr Armin Tebben	entsandt durch die SPD-Fraktion Direktor des Landtages	Aufsichtsratsmitglied bis 01.07.2019
Herr Dr. Dietrich Thierfelder	entsandt durch die Fraktion UNABHÄNGIGE BÜRGER Rentner	Aufsichtsratsmitglied
Sebastian Arndt	entsandt durch die Arbeitnehmer Kaufmann der Immobilienwirtschaft	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019
Herr Norbert Claussen	entsandt durch die CDU/FDP-Fraktion Selbstständig	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019
Thomas de Jesus Fernandes	entsandt durch die AfD-Fraktion Mitglied des Landtages	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019
Annika Kuchmetzki	entsandt durch die SPD-Fraktion Werkstudentin	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019
Martin Neuhaus	entsandt durch die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Diplomchauspieler	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019
Georg-Christian Riedel	entsandt durch die CDU/FDP-Fraktion Gymnasiallehrer	Aufsichtsratsmitglied seit 01.07.2019

Die gezahlten Gesamtbezüge an den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr 2019 € 10.975.

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

V. Nachtragsbericht

Der Plangewinn wird voraussichtlich aufgrund der Corona-Krise nicht gehalten.

Die Abweichung hängt maßgeblich von der Höhe der ab April bis zunächst September (Frist im Gesetzentwurf) zu gewährenden Mietstundungen und deren Werthaltigkeit per 31.12.2020 ab. Dazu lässt sich keine Prognose abgeben, da noch keine abschließenden Stundungsvolumen erkennbar sind.

Weitere Ergebnisbelastungen entstehen durch eine geringere Neuvermietungsmöglichkeit und deutlich erhöhte Instandhaltungen. Durch den verordneten Rückzug der Menschen in die Wohnungen steigt die Belastung der Infrastruktur und es gibt ein deutlich erhöhtes Reparaturaufkommen. Die Verluste werden nach jetzigem Stand nicht existenzbedrohend ausfallen.

Schwerin, den 06. Mai 2020

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Thomas Köchig, Geschäftsführer

Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2019
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	30.319,22	18.088,00	0,00	0,00	48.407,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	498.194.453,28	5.351.738,60	1.475.990,15	1.266.926,36	503.337.128,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.282.687,24	519.439,70	2.705.199,04	0,00	28.096.927,90
3. Grundstücke ohne Bauten	6.296.632,18	276.154,59	396.995,42	0,00	6.175.791,35
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	586.555,46	156.329,19	69.287,79	0,00	673.596,86
5. Anlagen im Bau	0,00	9.455.228,35	0,00	819.338,62	10.274.566,97
6. Bauvorbereitungskosten	2.570.658,18	944.002,47	0,00	-2.086.264,98	1.428.395,67
	537.930.986,34	16.702.892,90	4.647.472,40	0,00	549.986.406,84
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	537.971.305,56	16.720.980,90	4.647.472,40	0,00	550.044.814,06
			Abschreibungen		
	01.01.2019	Zugang	Abgang	Zuschreibungen	31.12.2019
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	30.319,22	2.010,00	0,00	0,00	32.329,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	224.919.050,19	8.123.296,45	1.259.097,76	1.000.000,00	230.783.248,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.721.643,80	326.439,00	1.783.853,20	120.000,00	14.144.229,60
3. Grundstücke ohne Bauten	1.259.189,05	0,00	222.522,67	0,00	1.036.666,38

			Abschreibungen		Zuschreibungen €	31.12.2019 €
	01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €			
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.373,11	136.706,32	56.044,79		0,00	497.034,64
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	242.316.256,15	8.586.441,77	3.321.518,42		1.120.000,00	246.461.179,50
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	242.346.575,37	8.588.451,77	3.321.518,42		1.120.000,00	246.493.508,72
					Buchwerte	
					31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Software					16.078,00	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten					272.553.879,21	273.275.403,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten					13.952.698,30	14.561.043,44
3. Grundstücke ohne Bauten					5.139.124,97	5.037.443,13
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung					176.562,22	170.182,35
5. Anlagen im Bau					10.274.566,97	0,00
6. Bauvorbereitungskosten					1.428.395,67	2.570.658,18
					303.525.227,34	295.614.730,19
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					10.000,00	10.000,00
					303.551.305,34	295.624.730,19

Fristigkeiten der Forderungen

	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	720.698,00	601.732,26	118.965,74
Vorjahr	834.981,79	730.007,39	104.974,40
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1,00	0,00	1,00
Vorjahr	1,00	0,00	1,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	721.533,61	531.600,90	189.932,71
Vorjahr	497.740,32	235.035,16	262.705,16
Gesamt	1.442.232,61	1.133.333,16	308.899,45
Vorjahr	1.332.723,11	965.042,55	367.680,56

Fristigkeiten von Verbindlichkeiten

	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon >5 Jahre €
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.495.366,97	7.099.842,84	221.395.524,13	187.449.356,90
Vorjahr	223.890.152,30	7.345.536,11	216.544.616,19	183.035.637,67
2 Erhaltene Anzahlungen	14.280.535,98	14.280.535,98	0,00	0,00
Vorjahr	14.823.723,47	14.823.723,47	0,00	0,00
3 Verbindlichkeiten aus Vermietung	583.588,92	583.588,92	0,00	0,00
Vorjahr	440.390,38	440.390,38	0,00	0,00
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.523.253,70	1.520.317,71	2.935,99	0,00
Vorjahr	795.249,52	785.380,69	9.868,63	0,00
5 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	444.046,29	444.046,29	0,00	0,00
6 Sonstige Verbindlichkeiten	99.018,79	99.018,79	0,00	0,00
Vorjahr	85.318,73	85.318,73	0,00	0,00
Gesamt	244.981.764,36	23.583.304,24	221.398.460,12	187.449.356,90
Vorjahr	240.478.880,69	23.924.395,67	216.554.485,02	183.035.637,67
		davon besichert		
		€	Art der Besicherung	
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		174.112.187,72	Grundpfandrechte,	
Vorjahr		167.454.736,67	Verpfändung Festgelder	
2 Erhaltene Anzahlungen		0,00		
Vorjahr		0,00		
3 Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00		
Vorjahr		0,00		
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,00		
Vorjahr		0,00		
5 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		0,00		
Vorjahr		0,00		
6 Sonstige Verbindlichkeiten		0,00		

davon besichert
€ Art der Besicherung

Vorjahr	0,00
Gesamt	174.112.187,72
Vorjahr	167.454.736,67

* zusätzlich bestehen Ausfallbürgschaften des Gesellschafters über € 54.383.179,25 (Vorjahr € 56.435.415,63)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schwerin, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Schwerin, den 6. Mai 2020

**WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dirk Burschel, Wirtschaftsprüfer
Dr. Annekathrin Richter, Wirtschaftsprüferin**

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2019

Der Aufsichtsrat der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH wurde durch die Geschäftsführung im Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2019 durch schriftliche und mündliche Darlegungen über den Geschäftsverlauf und über die Lage des Unternehmens ausführlich und regelmäßig unterrichtet.

Schwerpunktt Themen der Beratungen bildeten:

- Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2020 - inklusive der Wirtschaftsplanung 2020 - 2023
- Überwachung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens
- neue Wege in der Wohnraumförderung - zum Ziel der Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten
- Handlungsprogramm "sozialer Wohnungsneubau, integrierte Stadtentwicklung und
- gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin"
- Sacheinlage von vier Wohnimmobilien der LHSN in das Vermögen der WGS mbH
- Gestattungsvertrag WGS mbH/ WTC zur Versorgung des Wohnungsbestandes mit Rundfunk- und Fernsehsignal
- UEK (Unternehmensentwicklungskonzept) - Zahlen und Ergebnisse zu Zielen und Festlegungen

Die vom Aufsichtsrat durchgeführten Sitzungen sind in den Niederschriften ihrem Verlauf nach und mit den Beschlüssen festgehalten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss vom 01.01. bis 31.12.2019, einschließlich Lagebericht der Geschäftsführung und Anhang für das Geschäftsjahr 2019, geprüft und gebilligt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung wurde von der WIBERA AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Werderstr. 74 b, 19055 Schwerin, vorgenommen.

Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung vermittelt.

Die Prüfung nach § 53 HGrG ergab keine Besonderheiten, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen sowie der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Schwerin, 03.06.2020

Daniel Meslien, Vorsitzender des Aufsichtsrates der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 18.06.2020 festgestellt.

Gesellschafterversammlung der WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Tagesordnung:

I. Jahresabschluss 2019

Teilnehmer: Herr Dr. Rico Badenschier Oberbürgermeister

Vertreter der Gesellschafterin Landeshauptstadt Schwerin (100 %)

Unter Verzicht auf alle Frist- und Formvorschriften halte ich eine Gesellschafterversammlung ab und beschließe mit allen Stimmen und mit der Empfehlung des Aufsichtsrates vom 03.06.2020 was folgt:

Zu I.

Beschluss 01/2020:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) der WGS- Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis 31.12.2019 wird festgestellt.
2. Der zum 31.12.2019 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 194.918,50 € wird in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Herrn Thomas Köchig wird Entlastung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2019 erteilt.
4. Dem Aufsichtsrat wird Entlastung erteilt.
5. Zum Abschlussprüfer für das Jahr 2020 wird die WIBERA, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft AG, bestellt

Schwerin, den 18.06.2020

Dr. Rico Badenschier, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin

Vertreter der Gesellschafterin Landeshauptstadt Schwerin

X

Ausfertigung für die Gesellschaft

Ausfertigung für Gesellschafter Landeshauptstadt Schwerin
