

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/6/0007/2014 - Rechnungsprüfung		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	H.Westphal		
	Datum:	20.10.2014		
	Telefon:	038828/330-161		
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de		
Bericht über die Beteiligungen der Stadt Schönberg an Unternehmen, gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V				
Beratungsfolge Finanzausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Schönberg		Abstimmung:		
		Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Der § 73, Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sieht vor, dass die Gemeinde / Stadt einen Bericht über die Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts erstellt und diese jährlich fortschreibt.

Der Bericht hat insbesondere über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung, die Kapitalzuführung und –entnahme durch die Gemeinde/Stadt und Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten.

Der Bericht dient der Information der Mitglieder der Stadtvertretung und der Bürger der Stadt Schönberg.

Durch eine öffentliche Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Schönberg nimmt den Bericht gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

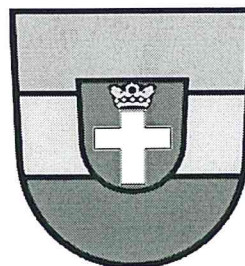
Bericht über die Beteiligungen der Stadt Schönberg an Unternehmen
Jahresabschluss 2013 der GGS, bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2013, Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013, Anhang, Lagebericht, Anlagen und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

H.Westphal
SB

H.Westphal
FBL

F.Lehmann
LVB

Stadt Schönberg



BETEILIGUNGEN

der Stadt Schönberg an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts , gemäß § 73 Abs, 3 KV M-V

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Gründungstag: 27.09.1993 (Notar Dr. Friedrich Bergmann, Lübeck ;UR 379/93 vom 27.09.1993

Handelregistereintragung: Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 13.10.1994 unter HRB 3963 beim Amtsgericht Schwerin

Gesellschaftervertrag:

Es gilt die Fassung des Gründungsvertrages; vom 21. Oktober 1996 (eingetragen am 12.06.1997) durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 16.01.2001, sowie vom 19.12.2003 ist der Gesellschaftervertrag in den §§ 8 und 9 (Vertretung und Aufsichtsrat) geändert worden.

Die Änderung wurde am 28.04.2004 in das Handelsregister eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solche zu beteiligen.

Erlaubnisse / Zulassungen:

Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 26 MaBV unterliegen.

Gesellschafter / Stammkapital:

Die Stadt Schönberg ist alleiniger Gesellschafter.

Das Stammkapital beträgt DM 50.000,00 umgerechnet € 25.564,59; es wurde vollständig durch Bareinlagen erbracht.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Geschäftsführer der Gesellschaft waren bis zum 31. Dezember 2008 die Herren Thorsten Krellenberg und Detlef Aue. Mit Wirkung zum 01. Januar 2009 wurde Frau Heike Post zur Geschäftsführerin bestellt, die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftervertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung liegt vor. Ebenso lagen/liegen schriftliche Dienstverträge mit der Geschäftsführung vor. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

Aufsichtsrat:

Lt. § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 7 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum jetzigen Zeitpunkt 7 Mitglieder an.

Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweils gesetzlichen festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zuzüglich des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die der Beendigung der Legislaturperiode folgt.

Die Bekanntmachung des Wechsels der Aufsichtsratsmitglieder (in 2009) im Bundesanzeiger ist erfolgt.

Der Aufsichtsrat setzt sich ab dem 02.11.2009 wie folgt zusammen:

- Herr Rainer Jörke, Vorsitzender
- Herr Jörg Burmeister, stellv. Vorsitzender
- Frau Sybille Hartmann, Schriftführer
- Herr Marian Stickel, Mitglied
- Herr Michael Lange, Mitglied
- Herr Hanno Tilse, Mitglied bis 21.11.2013
- Herr Günter Krüger, Mitglied ab 22.11.2013
- Herr Marian Waszkiewicz, Mitglied

Die Veröffentlichung zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates erfolgte im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land vom 18.12.2009.

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 28.08.2014 den Beschluss zur Entbindung und Entsendung von Mitgliedern in den Aufsichtsrat der GGS für die neue Legislaturperiode gefasst. Es wurden die vorab genannten (7) Mitglieder wieder für den Aufsichtsrat durch die Stadtvertretung vorgeschlagen.

Vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 haben 2 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, bis zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den Wirtschaftsprüfer fand eine weitere Sitzung statt, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

16.09.2013

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2012
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2012
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung gesamt)
- Kredite (Anschlussprolongation, Umschuldung Deutsche Pfandbriefbank auf Wüstenrot/Allianz)
- Verschiedenen

16.12.2012

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung gesamt)
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2014 und des 5-jährigen Finanzplanes
- Grundstücksangelegenheiten
- Verschiedenes

03.03.2013

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft
- Parkplatzbau Lindenstraße
- Kosten für Grünflächenpflegearbeiten
- Diskussion zum Schreiben Landesrechnungshof MV vom 28.01.2014
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlung:

Vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 haben 2 Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

16.09.2013

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2012
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2012
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung gesamt)
- Kredite (Anschlussprolongation, Umschuldung Deutsche Pfandbriefbank auf Wüstenrot/Allianz)
- Verschiedenen

16.12.2012

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung gesamt)
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2014 und des 5-jährigen Finanzplanes
- Grundstücksangelegenheiten
- Verschiedenes

Beteiligungen/Mitgliedschaften

Es bestehen keine Beteiligungen i. S. des § 271 HGB, Mitgliedschaften bestehen nur im üblichen Umfang.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 090/125/00251 beim Finanzamt Schwerin geführt.

Wichtige Verträge:

Zwischen der Gesellschaft und der Lübecker Bauverein Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübeck, wurde am 04.12.1995 ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, der die Erledigung aller Geschäfte einschließt, die der gewöhnlichen Geschäftsbetrieb mit sich bringt. Die Vereinbarungen gelten sinngemäß für die Verwaltung von Fremdobjekten durch die Gesellschaft. Dieser Vertrag wurde zum 31. Dezember 2008 aufgekündigt.

Zwischen der Gesellschaft und der GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs- GmbH, Gadebusch, wurde am 18. Juli 2008 ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Erledigung aller Geschäfte einschließt, die der gewöhnlichen Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von drei Jahren und endet zum 31. Dezember 2011. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht unter der Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.

Zwischen der Gesellschaft und der Stadt Schönberg besteht ein Verwaltervertrag für Objekte, die nicht in den Bestand der Gesellschaft übertragen wurden. Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

Die Gesellschaft hat die Bewirtschaftung ihres eigenen Hausbesitzes einer Geschäftsbesorgerin übergeben.

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden 320 (2012: 320) Wohnungen mit 17.562 m² (2012: 17.562 m²) Wohnfläche, 1 (2012: 1) Gewerbeobjekt mit 25 m² (2012: 25 m²) Nutzfläche, 135 Stellplätze im Freien (2012: 135) 169 Garagen (2012: 169) und 2 unbebaute Grundstücke (2012: 2) bewirtschaftet.

Der Objektbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr nicht verändert.

Im November 2013 wurde ein stark sanierungsbedürftiges Haus mit 6 Wohneinheiten verkauft. Besitz, Nutzen und Lasten sind in 2014 auf den neuen Eigentümer übergegangen.

Außerdem ist im Jahr 2014 ein Flächen-/Objekttausch mit der Stadt Schönberg geplant.

Der Bestand des Anlagevermögens hat zum 31. Dezember 2012 einen Buchwert von TEUR 8.987,2 (2012: TEUR 9.194,7).

Der durchschnittliche Buchwert der der Grundstücke mit Wohnbauten beträgt €/m² im Jahr 2013 511,02 (2012: 509,62)

Der durchschnittliche Buchwert der Gebäude der Grundstücke mit Wohnbauten beträgt €/m² im Jahr 2013 414,53 (2012: 425,04).

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen 4 unvermietbare Wohnungen (2012: 2) leer. Im Laufe des Jahres waren nach den Ermittlungen der Gesellschaft 98,754 % (2011: 99,4 %) des Bestandes vermietet. Die Leerstandsquote belief sich auf 1,25 % (Vorjahr 0,62 %).

Die 4 unvermietbaren Wohnungen befinden sich in Objekten, die bereits verkauft sind bzw. getauscht werden sollen.

Der Leerstand der Wohnungen wird zu jedem 3. Werktag eines Monats nach Häusern, Wohnungsgrößen und Stockwerken festgestellt und ausgewertet. Zusätzlich zur Auswertung der Leerstände erfolgt eine Analyse der Belegung, um daraus Rückschlüsse auf die Nachfrage und den Bedarf zu ziehen und Vermietungsmaßnahmen einzuleiten.

Die Fluktuationsrate betrug 6,85 % (Vorjahr 7,2 %).

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.003	998	994	1.001	1.011	1.017
Garagen/ Stellplätze	31	28	23	21	21	20

Erträge aus- gebuchte Mieten	4	0	1	1	1	1
Erlösschmäle- rungen	-21	-22	-13	-16	-17	-33
Verluste Mieten	-120	-20	-10	-6	-2	-6

Die Mieten überstiegen die laufenden Ausgaben.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum von 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 ist in 2013 erfolgt.

Zum 20. jeden Monats wird die Mietschuldenübersicht nach Mietern geordnet aktualisiert, ausgewertet und entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 104,9 (Vorjahr: TEUR 292,8) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionssatz von EUR 5,96 (Vorjahr: EUR 16,66) pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus eigenen Mitteln der Gesellschaft.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen sind die unternehmens- und objektbezogenen Planungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Sie werden alljährlich geplant. Die Durchführung wird monatlich überprüft und Abweichungen eingearbeitet.

Die Abwicklung der Bauleistungen und der technischen Beratung erfolgt teils durch Fremdfirmen. Für die Auftragsvergabe und die Auftragsabwicklung bestehen interne Richtlinien. Danach erfolgt die Auftragsvergabe für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines pro Objekt monatlich vorgegebenen Budgets durch den verantwortlichen Mitarbeiter. Abweichungen des Budgets müssen von der Geschäftsführung genehmigt werden. Sanierungsaufträge werden nur nach einem Ausschreibungsverfahren vergeben. Ab einem Auftragsvolumen von TEUR 5 werden grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Bauvorhaben werden gemäß VOB ausgeschrieben.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes stellt sich nach der Einschätzung der Gesellschaft wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010		31.12.2009	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
vollständig saniert	313	97,5	313	97,5	313	97,5	313	97,5	312	94,5
unsaniert	8	2,5	8	2,5	8	2,5	8	2,5	18	5,5

Verwaltung von Hausbesitz Dritter und sonstige geschäftliche Tätigkeiten

Seit dem 1. Januar 2009 wird kein Hausbesitz Dritter mehr betreut.

Außer den genannten Tätigkeiten übt nach Feststellungen des Wirtschaftsprüfers die Gesellschaft keine sonstigen geschäftlichen Tätigkeiten aus.

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Die Liquidität (Zahlungsfähigkeit) des Unternehmens war im gesamten Geschäftsjahr 2013 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2012 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einen Jahresüberschuss von EUR 177.874,09 (Vorjahr: €77.388,11) ab.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich somit von 23,7 % im Vorjahr auf 25,9 % zum 31. Dezember 2013. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	25,91	23,7	22,6	20,7	19,1

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von TEUR 2.606,4 zum 31.12.2013 (Vorjahr T€ 2.432,9).

Die Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft erhöhten sich zum Vorjahr um 44,0 T€ auf nunmehr 1.554.329,62 €. Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist zum einen auf die gestiegenen Einnahmen aus der Vermietung der neu gebauten Stellplätze, der Erhöhung der Mieten für Wohnungen und zum anderen aus der Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich im Jahr 2013 auf 661.019,54 € (Vorjahr 774,8 TEUR).

Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR 135 geringere Instandhaltungskosten an und es entstanden Straßenausbaubeiträge in Höhe von TEUR 24.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 reichten aus, um die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen.

Die Guthaben bei den Kreditinstituten haben sich um T€ 43 im Verhältnis zum Vorjahr erhöht

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Fremdkapitalzinsen betrugen T€ 316,1. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug somit im Geschäftsjahr 4,6 %.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von TEUR 6.888,2 (Vorjahr: TEUR 7.192,3). Für das Jahr 2016 stehen die nächsten Anschlussprolongationen an, Volumen T€ 2.917,1.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Wohngebäude beträgt 50 Jahre. Entsprechend den fortgeschriebenen Tilgungsplänen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in ca. 20 Jahren vollständig getilgt.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

Die Stadt Schönberg hat folgende Bürgschaften gegenüber der GGS übernommen:

- für Altschulden im kommunalen Wohnungsbau – 1.456.726,11 EUR
- für die Modernisierung von 162 Wohnungen – 4.771.100,00 DM (EUR 2.439.424,70)

Die verbürgten Immobilienkredite valutieren zum 31.12.2013 auf TEUR 2.914.

Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2013 bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2013, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurden von einem Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Sitzung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2013 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2013, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 werden ausdrücklich gebilligt.

Dem Gesellschafter wurde folgender Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zur Genehmigung vorgelegt:

„Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Sitzung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2013 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2013, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2013 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages, verhandelt vor dem Notar Dr.-jur. Friedrich Bergmann in Lübeck, durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2012	499.394,50 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013	<u>177.874,09 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	677.268,59 €

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 08.07.2014 genehmigt.

Schönberg , den

Herr Götze
Bürgermeister

Stadt Schönberg

Öffentliche Bekanntmachung

Der Bericht der Stadt Schönberg über ihre Beteiligungen an Unternehmungen in der Rechtsform des privaten Rechts liegt in der Zeit vombis
beim Amt Schönberger Land in Schönberg, Am Markt 15, Zimmer 19 zu den Dienstzeiten für jedermann zur Einsicht aus.

Schönberg , den

Herr Götze
Bürgermeister

ANLAGEN ZUM PRÜFUNGSBERICHT

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2013
der Firma
Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

AKTIVA				PASSIVA			
	€	€	Vorjahr T€		€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59		25.564,59
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.957.557,51		9.164.475,51	II. Kapitalrücklage	1.679.851,48		1.679.851,48
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22		29.663,22	III. Gewinnrücklage			
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.987.220,73	520,70	Satzungsmäßige Rücklage	12.782,30		12.782,30
B. Umlaufvermögen				IV. Gewinnvortrag	499.394,50		422.006,39
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				V. Jahresüberschuss	177.874,09	2.395.466,96	77.388,11
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	20.000,00		50.000,00	B. Sonderposten für Investitionszulage		210.931,64	215.326,05
2. Unfertige Leistungen	543.426,74	563.426,74	537.136,43				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Vermietung	16.536,00		19.045,97	Sonstige Rückstellungen		15.150,00	15.050,00
2. Forderungen gegen Gesellschafter	9.000,00		0,00				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	18.774,18	44.310,18	8.980,74	D. Verbindlichkeiten			
III. Flüssige Mittel				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.888.252,16		7.221.908,62
1. Guthaben bei Kreditinstituten	413.967,94		436.457,64	2. Erhaltene Anzahlungen	542.605,74		533.216,71
2. Bausparguthaben	65.151,55	479.119,49		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.236,87		35.546,67
				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.853,33	7.458.948,10	14.478,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
		6.419,56	6.839,00				
		10.080.496,70	10.253.119,21			10.080.496,70	10.253.119,21

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013
der Firma
Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.554.329,62		1.510.366,76
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>0,00</u>	1.554.329,62	0,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-23.709,69	33.179,14
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.616,97	28.223,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	661.019,54		774.820,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	661.019,54	<u>0,00</u>
5. Rohergebnis		891.217,36	796.948,18
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	12.660,00		12.660,00
b) soziale Abgaben	<u>967,93</u>	13.627,93	1.045,22
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		207.438,70	204.178,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		165.562,88	166.915,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.430,34	11.117,71
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>316.136,72</u>	<u>328.871,31</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		194.881,47	94.395,49
12. Sonstige Steuern		<u>17.007,38</u>	<u>17.007,38</u>
13. Jahresüberschuss		<u>177.874,09</u>	<u>77.388,11</u>

Anhang
der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
zum Jahresabschluss per 31.12.2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25.05.2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sind erstmals auf den Jahresabschluss zum 31.12.2010 angewendet worden. Wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergaben sich hierdurch nicht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 11 und 49 Jahren. Die zum 01.01.1996 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 3.851,5 führten.

Bei den Außenanlagen wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren ausgegangen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear abgeschrieben; hierbei wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Die Abschreibung im Geschäftsjahr zugangener Vermögensgegenstände erfolgt pro rata temporis.

Beim Umlaufvermögen werden unter der Position „unfertige Leistungen“ noch gegenüber den Mietern abzurechnende Betriebskosten ausgewiesen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Geldbeschaffungskosten werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen aufgelöst.

Das in der Bilanz in EURO ausgewiesene „Gezeichnete Kapital“ entspricht in DM der im Gesellschaftsvertrag vorgenommenen Festsetzung und der Eintragung im Handelsregister.

Der Sonderposten für Investitionszulagen wurde unverändert fortgeführt und wird in den folgenden Geschäftsjahren plangemäß aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Änderungen gegenüber dem Vorjahr in der Ausübung von Bewertungswahlrechten sind nicht vorgenommen worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage 1 des Anhangs dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Das im Umlaufvermögen erfasste zum Verkauf vorgesehene Objekt Am Kalten Damm 9 wurde verkauft und ist nunmehr mit dem Kaufpreis von T€ 20 ausgewiesen. Unter der Position „unfertige Leistungen“ T€ 543,4 (Vorjahr T€ 537,1) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Die Differenzierung der Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten erfolgt in Anlage 2 des Anhangs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal € 5.837.188,64 (Valuta 31.12.2013: € 3.974.721,43). bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal € 5.354.397,63 (Valuta 31.12.2013: € 2.913.530,70) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden keine Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die flüssigen Mittel von T€ 479,1 beinhalten ein Bausparguthaben von T€ 65,2. Im Verhältnis zum Vorjahr haben sich die Geldmittel insgesamt um sich um T€ 42,7 erhöht.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	Stand 01.01.2013 €	Stand 31.12.2013 €
Aufbewahrungskosten	1.000,00	1.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten 2012	14.000,00	14.000,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	50,00	150,00
	<u>15.050,00</u>	<u>15.150,00</u>

In den Verbindlichkeiten zum 31.12.2013 sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Latente Steuern

Zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz per 31.12.2013 ergeben sich Bewertungsunterschiede, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa TEUR 26 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2013, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2014 bis 2018 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa TEUR 75 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

Die Höhe und die Zusammensetzung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

D. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse bzw. wesentliche finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft.

Die nächsten Anschlussprolongationen für Kredite in Höhe von T€ 2.917,1 stehen in 2016 an.

Die Gesellschaft verwendet keine derivativen Finanzinstrumente und nimmt nicht am Wertpapierhandel teil. Sie besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

Die Gesellschaft wird seit dem 01.01.2009 durch die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH, Steinstr. 18, 19205 Gadebusch, verwaltet. Der Vertrag ist auf eine Dauer von 3 Jahren abgeschlossen und verlängert sich von Jahr zu Jahr.

Die Gesamtbezüge der nebenberuflichen Geschäftsführerin für 2013 betrugen T€ 9,6.

Der Abschlussprüfer erhielt für seine Tätigkeit in 2013 für die Prüfung des Jahresabschlusses brutto T€ 10 als Honorar. Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Geschäftsführung: Heike Post Volljuristin ab 01.01.2009

Neben der Geschäftsführerin ist ein geringfügig Beschäftigter tätig.

Aufsichtsrat:

Rainer Jörke	Dachdecker	Vorsitzender
Jörg Burmeister	Dipl. Ing. Agrarwirtschaft	stellv. Vorsitzender
Sybille Hartmann	Servicekraft	Schriftführerin
Marian Stickel	Bauingenieur	
Hanno Tilse	Bauingenieur	bis 21.11.2013
Günter Krüger	Rentner	ab 22.11.2013
Michael Lange	Bergmann	
Marian Waszkiewicz	KFZ-Mechaniker	

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betrugen T€ 0,4.

Gadebusch, 24.04.2014



Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Heike Post

Entwicklung der Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 01.01.2013 EUR	Zu- schreibung EUR	Zugänge EUR	auf Abgänge EUR	Stand 31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	17.254.753,11	0,00	0,00	17.254.753,11	8.090.277,60	0,00	206.918,00	0,00	8.297.195,60	8.957.557,51
Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	29.663,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.663,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.341,10	0,00	0,00	8.341,10	7.820,40	0,00	520,70	0,00	8.341,10	0,00
Anlagevermögen gesamt	17.292.757,43	0,00	0,00	17.292.757,43	8.098.098,00	0,00	207.438,70	0,00	8.305.536,70	8.987.220,73
										9.194.659,43

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeiten			davon gesichert durch Grundpfand- Ausfall- rechte bürschaft TEUR TEUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
gegenüber Kreditinstituten	6.888.252,16	317.376,03	1.415.476,01	5.155.400,12	3.975	2.914
Vorjahr:	(7.192.306,28)	(304.054,18)	(1.355.735,53)	(5.532.516,57)	(4.159)	(3.033)
unterwegsbefindliche Zahlungen	0,00	0,00				
Vorjahr:	(29.602,34)	(29.602,34)				
Zwischensumme	6.888.252,16	317.376,03	1.415.476,01	5.155.400,12		
Erhaltene Anzahlungen	542.605,74	542.605,74	0,00	0,00		
Vorjahr:	(533.216,71)	(533.216,71)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung	14.853,33	14.853,33	0,00	0,00		
Vorjahr:	(14.478,29)	(14.478,29)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen	13.236,87	13.236,87	0,00	0,00		
Vorjahr:	(35.546,67)	(35.546,67)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten insgesamt	7.458.948,10	888.071,97	1.415.476,01	5.155.400,12	3.975	2.914
Vorjahr:	(7.805.150,29)	(916.898,19)	(1.355.735,53)	(5.532.516,57)	(4.159)	(3.033)

Lagebericht

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2013**

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1. Objektbestand

Die mit Sitz in Geschäftsadresse verfügt über	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Schönberg/Mecklenburg 19205 Gadebusch, Steinstraße 18, 321 eigene Wohn- und Geschäftseinheiten in Schönberg mit einer unveränderten Wohnfläche von 17.586,96 m ² , die sich wie folgt verteilt:
321 (321)	Wohnungen mit 17.586,96 m ² Wohnfläche und
135 (135)	Stellplätzen im Freien
169 (169)	Garagen und
2 (2)	unbebaute Grundstücke

Der Objektbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr nicht verändert.

Im November 2013 wurde ein stark sanierungsbedürftiges Haus mit 6 Wohneinheiten verkauft. Besitz, Nutzen und Lasten sind in 2014 auf den neuen Eigentümer übergegangen. Außerdem ist im Jahr 2014 ein Flächen-/Objektaustausch mit der Stadt Schönberg geplant.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

1.2. Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit vielen Jahren stabil. Vor dem Hintergrund der im allgemeinen steigenden Leerstände ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Die niedrigen Leerstände sind auf die konsequente und bedarfsgerechte Sanierung und Herrichtung der Wohnungen zurückzuführen. Außerdem haben sich die Ansiedlung von diversen Firmen in den Gewerbegebieten und die unmittelbare Nähe zu Lübeck als stabilisierend auf die Vermietung ausgewirkt.

		<u>2014 Plan</u>	<u>2013 Ist</u>	<u>2012 Ist</u>
		TEUR	TEUR	TEUR
Ist Erlöse aus Mieten		968,0	981,9	976,0
Ist Erlöse Stellplätze/Garagen		31,4	31,4	27,9
	(informativ Erlösschmälerung)	21,0	20,9	21,6
abgerechnete Betriebskosten		555,0	541,0	506,5
Ist Umsatzerlöse		1.554,4	1.554,3	1.510,4
Instandhaltungsaufwendungen		99,0	104,9	215,7
	(informativ aktivierte Instandhaltungsaufwendungen)	148,0		77,0
Zinsaufwendungen		302,0	316,1	328,9
Jahresüberschuss		170,0	177,9	77,4

Die Reduzierung der Ist- Mieteinnahmen ist auf die Verkäufe von unsanierten, unrentablen Objekten zurückzuführen, wohingegen die Erlösschmälerung seit Jahren auf einem niedrigen Niveau ist. Der Anteil der Erlösschmälerung am Jahresumsatz beträgt 1,34 % (Vorjahr: 1,43 %).

Die ständig steigenden Betriebskosten wirken sich negativ auf die Möglichkeit der Erhöhung der Grundmieten aus. Die Gesellschaft konnte jedoch im Berichtsjahr die durchschnittliche Nettokaltmiete vom Jahr 2012 mit 4,76 €/m² auf 4,80 €/m² im Berichtsjahr steigern.

Zum Bilanzstichtag stand wie im Vorjahr keine vermietbare Wohnung leer, bei den unvermietbaren Wohnungen ist dieser mit 4 (Vorjahr: 2) Wohnungen anzugeben. Die Leerstandsquote zum 31.12.2012 betrug 1,25 % (Vorjahr: 0,62 %). Die 4 unvermietbaren Wohnungen befinden sich in Objekten, die bereits verkauft worden sind bzw. getauscht werden sollen.

Die Fluktuationsrate betrug 6,85 % (Vorjahr: 7,2 %).

Die Forderungsverluste sind im Jahr 2013 mit T€ 11,7 (Vorjahr: T€ 20,2) anzugeben. Im Berichtsjahr mussten weniger Mietverhältnisse wegen Mietschulden fristlos gekündigt werden. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betrugen in 2013 T€ 3,7 (Vorjahr: T€ 0,3). Die Wertberichtigung auf Mietforderungen betrug im Berichtsjahr 0,52 % (Vorjahr: 1,3 %) der Umsatzerlöse.

Mit dem Geschäftsbesorger wurde in 2012 ein Vertrag über die juristische Betreuung geschlossen. Die Bearbeitungswege wurden verkürzt, auf die Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes kann im Wesentlichen verzichtet werden. Unserer Gesellschaft steht eine Volljuristin für die allgemeinen Rechtsfragen, für die Bearbeitung der Mahn- und Vollstreckungsbescheide, für die Durchführung von Räumungsverfahren und Vertretung vor den Amtsgerichten bis hin zur Einleitung und Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen jeglicher Art zur Verfügung.

Um die Wege für die Mieter kurz zu halten, befindet sich in Rehna ein Mietercenter. Ein Mal in der Woche findet in Schönberg vor Ort eine Mietersprechstunde statt. Dieser Service wird von den Mietern rege in Anspruch genommen.

1.3. Instandhaltungen

Im Berichtsjahr sind für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen T€ 80,7 und für Straßenausbaubeiträge 24,2 T€, mithin gesamt T€ 104,9 aufgewandt worden (Vorjahr: T€ 292,8 einschließlich aktivierter Kosten). Dies entspricht einem Durchschnittssatz über alles von € 5,96 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 16,66 je m² Wohnfläche).

Seit Jahren wendet die Gesellschaft nur die finanziellen Mittel für die Instandhaltung auf, die sich aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergeben. Dazu werden über Jahre die nicht benötigten Mittel angespart, um diese dann für größere Maßnahmen in den Folgejahren zu verwenden. Im Berichtsjahr sind keine über die laufende Instandhaltung hinaus gehenden Maßnahmen notwendig gewesen.

Für das Jahr 2014 ist der Bau von ca. 80 neuen Parkplätzen geplant. Die Gesellschaft wird dafür voraussichtlich ca. T€ 179 auszugeben, was zu einer einmaligen Verringerung der angesparten flüssigen Mittel in 2014 führen wird. Die Investitionen für die Stellplätze werden aktiviert. Die Stellplätze werden kostenpflichtig vermietet werden. Dadurch erreichen wir eine Erhöhung der Einnahmen.

Die Modernisierungsquote für unsere 321 Wohneinheiten stellt sich wie folgt dar:

vollsaniert	313 WE/GE (97,5 %); davon 1 GE
unsaniert	8 WE (2,5 %)

Die 8 unsanierten Wohnungen befinden sich in zwei Objekten, die entweder bereits verkauft worden sind oder gegen eine Fläche der Stadt Schönberg getauscht werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen, bei unserer Investitionstätigkeit wird weiterhin auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Das Ziel junge Mieter zu binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anzupassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, konnte erreicht werden. Die Attraktivität der Wohnungen wird im Rahmen der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht.

1.4. Personalentwicklung

In der Gesellschaft war zum 31.12.2013 eine nebenberufliche Geschäftsführerin und ein geringfügig Beschäftigter tätig. Sie verfügt über kein weiteres Personal.

Die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich auf die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihren Fristigkeiten (Restlaufzeit) geordnet – in der Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt aus:

	01.01.2013		31.12.2013		Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Grundstücke	9.194,7	89,7	8.987,2	89,2	-207,5
Übrige Sachanlagen					
Umlaufvermögen	50,0	0,5	20,0	0,2	-30,0
Unfertige Erzeugnisse	537,1	5,2	543,5	5,4	6,4
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	28,0	0,3	44,3	0,4	16,3
Flüssige Mittel	436,5	4,3	479,1	4,8	42,6
Rechnungsabgrenzungsposten	6,8	0,1	6,4	0,1	-0,4
Gesamtvermögen	<u>10.253,1</u>	<u>100,0</u>	<u>10.080,5</u>	<u>100,0</u>	<u>-172,6</u>
Passiva					
Eigenkapital	2.217,6	21,6	2.395,5	23,8	177,9
Sonderposten f. Invest.-Zulage	<u>215,3</u>	<u>2,1</u>	<u>210,9</u>	<u>2,1</u>	<u>-4,4</u>
	2.432,9	23,7	2.606,4	25,9	173,5
Mittelfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	6.888,2	67,2	6.571,3	65,2	-316,9
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	15,0	0,1	15,1	0,1	0,1
Verbindlichkeiten	<u>917,0</u>	<u>8,9</u>	<u>887,7</u>	<u>8,8</u>	<u>-29,3</u>
Gesamtkapital	<u>10.253,1</u>	<u>100,0</u>	<u>10.080,5</u>	<u>100,0</u>	<u>-172,6</u>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 89,2 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung.

Das Umlaufvermögen hat das zum Verkauf vorgesehene Objekt ausgewiesen. Der Verkauf des Hauses ist erfolgt. Das Umlaufvermögen ist auf den Kaufpreis abgeschrieben.

Im Bereich der mittel- und langfristigen Verschuldung verminderten sich die Verbindlichkeiten um die planmäßigen Tilgungen. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Bereich der erhaltenen Anzahlungen und reduzierte sich gleichzeitig, weil in den Schlussrechnungen

der Versorger hauptsächlich Guthaben abgerechnet worden sind. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind annähernd gleich hoch wie im Vorjahr.

Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um den Jahresüberschuss von T€ 177,9 gestiegen und beträgt einschließlich der Sonderposten für Investitionszulagen T€ 2.606,4 (Vorjahr: T€ 2.432,9). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 2,2 % auf 25,9 % (Vorjahr 23,7 %).

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs dargestellt. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen betrugen T€ 316,1. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 4,47 % und 5,4 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 4,6 %.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 3 und 7 Jahren. Die aktuellen Zinssätze liegen deutlich über den derzeit von Kreditinstituten angebotenen Zinssätzen, so dass ein Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen sein dürfte. Außerdem werden wegen der steigenden Tilgungsanteile die Zinsänderungsrisiken geringer. Für einen im Jahr 2016 zur Prolongation anstehenden Kredit wurde eine Finanzierung vereinbart. Forwarddarlehen werden entsprechend der Zinssituation vereinbart werden. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

In 2013 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Der Cashflow nach DVTA/SG beträgt T€ 380,9 (Vorjahr: T€ 277,2).

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

2.3. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von € 177.874,09 (Vorjahr: € 77.388,11) ab.

Das finanzielle Jahresergebnis übertraf unsere Erwartungen. Es war ein Jahresüberschuss von T€ 151 geplant. Die wesentlichen Abweichungen vom Plan beziehen sich auf die um T€ 22,3 höheren Miet- und Stellplatzeinnahmen und auf gestiegene Betriebskosten von T€ 34. Wegen des Verkaufes eines Objektes veränderten sich die unfertigen Leistungen um T€ - 29,7.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränderungen
	T€/2012	T€/2013	T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.510,4	1.554,3	43,9
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leistungen	33,2	-23,7	-56,9
Sonstige betriebliche Erträge	28,2	21,6	-6,6
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-775,0	-661,0	114,0
Rohergebnis	796,8	891,2	94,4
Personalaufwand	-13,7	-13,6	0,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	-204,2	-207,4	-3,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-166,7	-165,6	1,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,1	6,4	-4,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-328,9	-316,1	12,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	94,4	194,9	100,5
sonstige Steuern	-17,0	-17,0	0,0
Jahresergebnis	77,4	177,9	100,5

Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist zum einen auf gestiegene Einnahmen aus den Mietwohnungen und der Vermietung von Stellplätzen und zum anderen auf die Erhöhungen der abgerechneten Betriebskosten von T€ 34,5 zurückzuführen.

Die ausgewiesene Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr vorgenommenen Teilwertabschreibung eines aus dem Umlaufvermögen verkauften stark sanierungsbedürftigen Objektes von T€ 30 zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen planmäßig reduziert. Unsere Gesellschaft hat im Berichtsjahr Gelder angespart, die in 2014 für Parkplatzbauten investiert werden sollen.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die eingeschlagene Geschäftspolitik, Gelder für größere Sanierungsaufgaben anzusparen und ohne Kreditaufnahme die anstehenden Aufgaben zu erledigen, führt zum erwarteten Erfolg. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 sind erhöht worden und werden in 2014 weiter erhöht werden können. Sie reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen und wie im Vorjahr die liquiden Mittel zu erhöhen.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB berichtspflichtig wären.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der regelmäßigen Überprüfung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle und der unterjährigen Berichtserstattung. In die Berichte an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, einbezogen. Dazu finden monatlich Leerstandskontrollen und Soll- und Ist-Abgleiche zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben statt. Die Indikatoren, die die Vermietung stören oder zur Mietminderung führen, werden analysiert. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die permanente Kontrolle der Entwicklung der Zinsen bietet dem Unternehmen die Möglichkeit auf Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu reagieren. Unser Kreditportfolio unterliegt einer ständigen Aktualisierung. Die Gesamtkreditverbindlichkeiten sind unter Einbeziehung der Kapitaldienstquote nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungs-Enden, Zinshöhen, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute aufgeteilt und erfasst. Die aktuellen Kapitalmarktzinssätze sind niedriger, als die, die die Gesellschaft derzeit zahlt; damit wird das Zinsänderungsrisiko als Chance bewertet, die Kapitalkosten in der Zukunft zu senken.

Von den anstehenden Anschlussprolongationen in Höhe von T€ 2.917 im Jahr 2016, konnten bereits für T€ 353,6 niedrigere Zinssätze verhandelt werden, die zur freien Liquidität für unsere Gesellschaft führen werden. Weitere Verhandlungen mit gleichem Ziel werden folgen. Zusätzlich sollen im Rahmen der Anschlussprolongationen die vorhandenen Prolongationsspitzen abgebaut werden. Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitalkosten ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar.

Zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes sind laut Tilgungsplan die Darlehensverbindlichkeiten getilgt.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Situation für die nächsten Jahre als überwiegend positiv eingeschätzt. Die Mieter begründen die Wohnortsuche

häufig mit dem Argument, dass sie in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen wollen und in Lübeck oder dem in Lüdersdorf aufgelegtem Gewerbegebiet Arbeit gefunden haben. Viele Pendler entschieden sich, in Schönberg mit der ganzen Familie zu leben und in den alten Bundesländern zu arbeiten. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Mieten liegen zurzeit zwischen 4,35 €/m² und 5,58 €/m².

Mietpreisänderungsrisiken bestehen akut nicht. Die am 01.01.2012 in Kraft getretene Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburg befindet sich derzeit in der Überarbeitungsphase. Auch unsere Gesellschaft hat die aktuellen Daten gemeldet. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wird, in Auswertung dieser Daten, die Kosten der Unterkunft anpassen. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sein werden.

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt. Der Anteil der Forderungsverluste an den Mieteinnahmen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre lag bei 0,57 % der Mieterlöse.

Wegen des hohen Sanierungsgrades sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nicht geplant. Für das Jahr 2014 ist der Neubau von weiteren 80 Stellplätzen geplant. Die Wohnungen werden entsprechend dem Nachfrageverhalten der Mieter hergerichtet.

Unsere Gesellschaft hat zusätzlich zum Wirtschaftsplan für den Planungszeitraum 2014 bis 2018 eine Planung bis zum Jahr 2028 erstellt, die die wesentlichen Kennzahlen des Unternehmens berücksichtigt. So wurde die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung der Region, der Bautenstand der Häuser, der demografische Wandel und die sich daraus ergebenden Leerstands- und Umsatzerlös-Veränderungen in die Planung mit einbezogen. Zusätzlich wurde die bisherige - seit nunmehr fast zwei Jahren auf einem relativ niedrigen Niveau befindliche - Zinsentwicklung in die zukünftige Planung der möglichen Zinshöhen bei anstehenden Anschlussprolongationen mit einbezogen. Unsere Gesellschaft hat bei der Zinsermittlung die gegenwärtigen bekannten Zinshöhen für 10-jährige Kredite, zuzüglich der bisherigen Margen und einem Sicherheitszuschlag zu Grunde gelegt.

In Auswertung dieser Planungen, ist zusammenfassend festzustellen, dass die Eigenkapitalquote von derzeit 25,9 % aufgrund der kalkulierten Überschüsse in der Gewinn- und Verlustrechnung weiterhin steigen wird. Ein Anstieg des Leerstandes wird nicht erwartet.

Die Anschlussprolongationen können zu einem niedrigeren Zinssatz erfolgen, was zum einen zur Reduzierung der Kapitaldienstquote, aber zum anderen auch zu höheren liquiden Mitteln führen wird.

Für notwendige Investitionen im aktivierungs- und nichtaktivierungsfähigen Bereich stehen im Planungszeitraum bis 2018 ca. T€ 1.023 Mittel zur Verfügung. Damit kann unsere Gesellschaft für die Instandhaltungsaufwendungen durchschnittlich ca. 12,00 €/m² Wohnfläche p. a. investieren. Unsere Gesellschaft kann den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit, der auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung gelegt wurde, erreichen. Die Investitionen sind ausreichend, um den Objektbestand nachhaltig zu erhalten. Die Altanschießerbeiträge für Schmutzwasser sind vollständig ausgeglichen worden.

Latente Risiken werden in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung gesehen. Die Situation der Wohnungswirtschaft ist eng verknüpft mit der regionalen Arbeitsmarktsituation und den demografischen Entwicklungen. Ein Indikator ist die Arbeitslosenquote. Die Einkommenssituation in Schönberg wird sich in absehbarer Zeit nicht verbessern. Die Transferhaushalte werden zunehmen und das verfügbare Einkommen abnehmen. Die Folgen könnten geringer ausfallen, weil der Bereich Nordwest-Mecklenburg von der Nähe zu den alten Bundesländern profitiert.

Im April 2014 stand eine Wohnung leer. Die Vermietungssituation ist als sehr zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Finanzmarktkrise hat bisher keine Auswirkungen auf die Gesellschaft gehabt; es sind zurzeit auch keine für die Zukunft erkennbar.

Der geplante Cashflow wird für den Zeitraum 2014 bis 2018 positiv sein.

Die regelmäßige Anpassung der Instandhaltungsaufgaben an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter wird zu zufriedenstellenden Vermietungsergebnissen führen, so dass der Gesellschaft ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stehen und die Gesellschaft solide weitergeführt werden kann. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2018 jederzeit nachzukommen. Die Geschäftspolitik wird in der geänderten Form auch künftig fortgesetzt werden.

Gadebusch, den 24.04.2014



Post

Geschäftsführerin

**Erläuterungen
zu den rechtlichen Verhältnissen**

**Erläuterungen zu den rechtlichen Verhältnissen
des Geschäftsjahres 2013**

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Firma:	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Sitz:	Schönberg
Gründungstag:	27.09.1993 Notar Dr. Friedrich Bergmann, Lübeck, UR.- Nr. 379/1993
vom:	27.09.1993
Handelsregistereintrag:	am 13.10.1994 unter HRB 3963, Amtsgericht Schwerin
Gesellschaftsvertrag:	Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Oktober 1996 (eingetragen am 12.06.1997). Durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen vom 16. Januar 2001 sowie vom 19. Dezember 2003 ist der Gesellschaftsvertrag in den §§ 8 (Vertretung) und 9 (Aufsichtsrat) geändert worden. Die Änderung wurde am 28.04.2004 in das Handelsregister eingetragen.
Gegenstand der Gesellschaft:	Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
Erlaubnisse/Zulassungen:	Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 26 MaBV unterliegen.
Geschäftsjahr:	vom 01. Januar bis zum 31. Dezember des Jahres

Gesellschafter/Stammkapital:	Stadt Schönberg (alleiniger Gesellschafter) € 25.564,59 (DM 50.000,00); es wurde vollständig durch Bareinlage erbracht
Organe der Gesellschaft:	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung
Geschäftsführung:	Geschäftsführerin der Gesellschaft ab 01.01.2009 ist Frau Heike Post, die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt. Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftsvertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor. Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung liegt vor. Schriftliche Dienstverträge mit der Geschäftsführung liegen/liegen vor. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.
Aufsichtsrat:	Laut § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum Zeitpunkt der Prüfung sieben Mitglieder an. Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweiligen gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zzgl. des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Beendigung der Legislaturperiode folgt. Wegen der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.
Aufsichtsratssitzungen:	Vom 01.01.2013 bis zum Prüfungsende Juli 2014 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst: 16.09.2013 – Bericht der Wirtschaftsprüfers Herrn Livonius zum Jahresabschluss 2012 – Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2012 – Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstände, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung Gesamt) – Kredite (Anschlussprolongation, Umschuldung Deutsche Pfandbriefbank auf Wüstenrot/Allianz) – Verschiedenes

16.12.2013

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstände, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung Gesamt)
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2014 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
- Grundstücksangelegenheiten
- Verschiedenes

03.03.2014

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft
- Parkplatzbau Lindenstraße
- Kosten für Grünflächenpflegearbeiten
- Diskussion zum Schreiben Landesrechnungshof MV vom 28.01.2014
- Verschiedenes

Gesellschafterversammlungen: Vom 01.01.2013 bis zum Prüfungsende Juli 2014 haben zwei Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

16.09.2013

- Bericht der Wirtschaftsprüfers Herrn Livonius zum Jahresabschluss 2012
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2012
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstände, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung Gesamt)
- Kredite (Anschlussprolongation, Umschuldung Deutsche Pfandbriefbank auf Wüstenrot/Allianz)
- Verschiedenes

16.12.2013

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstände, Mietschulden, Erlösschmälerung, Darstellung Gesamt)
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2014 und des 5-jährigen Finanzplanes der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

- Grundstücksangelegenheiten
- Verschiedenes

Beteiligungen/Mitgliedschaften: Es bestehen keine Beteiligungen i.S. des § 271 HGB, Mitgliedschaften bestehen nur im üblichen Umfang.

Steuerliche Verhältnisse: Die Gesellschaft wird unter der Steuer-Nr. 090/125/00251 beim Finanzamt Schwerin geführt.

**Erläuterungen zu den Posten
des
Jahresabschlusses**

Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2013

A K T I V A

A. ANLAGEVERMÖGEN

- E 1 Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung über Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens enthält der Anlagenspiegel gem. § 268 Abs. 2 HGB als Bestandteil des Anhangs (vgl. Anlage I).

Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten 8.957.557,51 €
Vorjahr: 9.164.475,51 €

- E 2 Die Buchwerte zum 31.12.2013 beziehen sich nach den Unterlagen der Gesellschaft auf 320 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit, 169 Garagen sowie 135 Stellplätze mit einer Wohn-/Nutzfläche von 17.586,96 m².

	Vorjahr	
	EUR	EUR
Grund und Boden	1.457.706,51	1.457.706,51
Gebäude	7.475.223,00	7.290.408,00
Außenanlagen	231.546,00	209.443,00
	<u>9.164.475,51</u>	<u>8.957.557,51</u>

- E 4 Der Bilanzposten hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Vorjahr	
	EUR	EUR
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	17.150.680,89	17.254.753,11
Zugänge	104.072,22	0,00
Abgänge	0,00	0,00
	<u>17.254.753,11</u>	<u>17.254.753,11</u>
 Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-7.886.933,62	-8.090.277,60
Jahresabschreibungen	-203.343,98	-206.918,00
Zugänge	0,00	0,00
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	0,00
Buchwert am 31. Dezember	<u>9.164.475,51</u>	<u>8.957.557,51</u>

- E 5 Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear, ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren. Außenanlagen/Stellplätze werden über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben.

2. Grundstücke ohne Bauten**29.663,22 €**

Vorjahr: 29.663,22 €

- E 6 Ausgewiesen ist ein unbebautes Grundstück in der Lübecker Straße 5 (1.139 m²) .

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung**0,00 €**

Vorjahr: 520,70 €

- E 7 In 2012 ausgewiesen drei Fahnenmaste sowie zwölf Fahnen sind in 2013 abgeschrieben.

- E 8 Entwicklung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Anschaffungskosten/ Stand 1. Januar /31. Dezember	8.341,10	8.341,10
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-6.986,30	-7.820,40
Jahresabschreibungen	-834,10	-520,70
Buchwert am 31. Dezember	<u>520,70</u>	<u>0,00</u>

- E 9 Der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen liegen die Nutzungsdauer-schätzungen der steuerlichen AfA-Tabellen zugrunde.

B. UMLAUFVERMÖGEN**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****1. Grundstücke mit fertigen Bauten****20.000,00 €**

Vorjahr: 50.000,00 €

- E 10 Die Positon umfasst das Objekt Am Kalten Damm 9. Es ist am 26.11.2013 zu einem Kaufpreis von T€ 20 verkauft worden. Per 31.01.2014 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer übergegangen. Der über den Kaufpreis hinausgehende Wert wurde als Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ausgebucht.

2. Unfertige Leistungen**543.426,74 €**

Vorjahr: 537.136,43 €

- E 11 Der Ausweis betrifft gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungszeitraumes 2013.
Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 542,6 gegenüber.
Die Betriebskosten für die Gesellschaft waren zum Zeitpunkt der Prüfung zum Teil abgerechnet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**1. Forderungen aus Vermietung****16.536,00 €**

Vorjahr: 19.045,97 €

E 12 Zusammenfassung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Mieten, Gebühren und Umlagen aus		
laufenden Mietverhältnissen	19.045,97	16.536,00
ehemaligen Mietverhältnissen	0,00	0,00
	<u>19.045,97</u>	<u>16.536,00</u>

E 13 Die Forderungen aus Mietverhältnissen sind im Einzelnen in EDV-gefertigten Saldenlisten zusammengestellt.

E 14 Einzelwertberichtigungen fielen in Höhe von 10.764,97 € an.

E 15 Zur Beitreibung von Mietschulden sind notwendige Mahnverfahren eingeleitet.

2. Forderungen gegen Gesellschafter**9.000,00 €**

E 16 Diese betreffen Forderungen gegen den Gesellschafter aus einem Vergleich entsprechend dem Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 03.03.2014, TOP 6.

Vorjahr: 0,00 €

3. Sonstige Vermögensgegenstände**18.774,18 €**

Vorjahr: 8.980,74 €

E 17 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
sonstige Vermögensgegenstände	6.314,33	272,37
Forderungen an das Finanzamt	2.359,22	3.972,96
Schadensersatzansprüche	0,00	354,04
Debitoren / debitorische Kreditoren	307,19	14.174,81
	<u>8.980,74</u>	<u>18.774,18</u>

E 18 Die ausgewiesenen Forderungen sind durch Aufstellung der Gesellschaft belegt.

E 19 Zum Zeitpunkt der Prüfung (Mai 2014) waren die Forderungen aus Kapitalertragsteuer für die Vorjahre ausgeglichen. Lediglich die bereits eingebuchten Forderungen aus 2013 in Höhe von 1.613,74 € sind noch offen. Alle weiteren aufgelisteten Forderungen sind inzwischen vollständig gezahlt.

III. Flüssige Mittel**Guthaben bei Kreditinstituten****479.119,49 €**

Vorjahr: 436.457,64 €

E 20 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Kasse	350,04	89,37
Aareal Bank AG, Wiesbaden	63.063,39	20.721,25
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	6.262,70	17.682,90
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	366.781,51	375.474,42
Wüstenrot Bausparkasse	0,00	65.151,55
	<u>436.457,64</u>	<u>479.119,49</u>

E 21 Die ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten wurden durch Saldenmitteilungen bzw. Kontoauszüge nachgewiesen.

E 22 Zinsen und Spesen wurden zutreffend in alter Rechnung erfasst.

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**6.419,56 €**

Vorjahr: 6.839,00 €

E 23 Der Ausweis betrifft gezahlte Geldbeschaffungskosten, die über die Vertragslaufzeit mit dem Landesförderinstitut abgeschrieben werden, sowie einen Rechnungsabgrenzungsposten.

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL****I. Gezeichnetes Kapital****25.564,59 €**

Vorjahr: 25.564,59 €

- E 24 Ausgewiesen wird das im Gesellschaftsvertrag festgelegte und im Handelsregister eingetragene Stammkapital (DM 50.000,00), umgerechnet in Euro. Der vorgelegte Handelsregisterauszug datiert vom 13. Juli 2009.

II. Kapitalrücklage**1.679.851,48 €**

Vorjahr: 1.679.851,48 €

- E 25 Die Rücklage wurde ursprünglich 1994 aus dem die übernommenen Altschulden übersteigenden Wert der als Sacheinlagen eingebrachten Grundstücke in Höhe von TDM 11.287 (TEUR 5.771) gebildet. In den Folgejahren verringerte sich die Rücklage gem. § 150 AktG im Wesentlichen durch den Ausgleich mit Verlusten der Gesellschaft. Die Kapitalrücklage wird seit dem 31.12.2007 unverändert ausgewiesen.

III. Gewinnrücklage**Satzungsmäßige Rücklage****12.782,30 €**

Vorjahr: 12.782,30 €

- E 26 Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 1996 wurde eine Rücklage gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 50 % des Stammkapitals gebildet.

IV. Gewinnvortrag**499.394,50 €**

Vorjahr: 422.006,39 €

V. Jahresüberschuss**177.874,09 €**

Vorjahr: 77.388,11 €

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE**210.931,64 €**

Vorjahr: 215.326,05 €

E 27 Entwicklung:	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	219.720,46	215.326,05
Auflösung	4.394,41	4.394,41
Stand 31. Dezember	<u>215.326,05</u>	<u>210.931,64</u>

- E 28 Gemäß § 3 InvZulG hat die Gesellschaft für durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Anspruch auf Zulagen. In Anwendung der Stellungnahme des IDW HFA 1/1984 i.d. F. 1990 wurde für den Anteil der Zulage, der auf aktivierte Modernisierungskosten entfällt, in den Vorjahren ein Sonderposten gebildet.
- E 29 Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt grundsätzlich über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

C. RÜCKSTELLUNGEN**Sonstige Rückstellungen****15.150,00 €**

Vorjahr: 15.050,00 €

E 30 Zusammensetzung:

	Stand 01.01.13 €	Ver- brauch €	Auf- lösung €	Zu- führung €	Stand 31.12.13 €
Prüfungskosten / Steuerberatung Aufbewahrung Geschäftsunterlagen Veröffentlichungen	14.000,00	13.109,16	890,84	14.000,00	14.000,00
	1.000,00	142,75	857,25	1.000,00	1.000,00
	50,00	50,00	0,00	150,00	150,00
	<u>15.050,00</u>	<u>13.301,91</u>	<u>1.748,09</u>	<u>15.150,00</u>	<u>15.150,00</u>

- E 31 Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten für 2013 wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

D. VERBINDLICHKEITEN

- E 32 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und ihre Besicherung werden im Verbindlichkeitspiegel als Bestandteil des Anhangs (Anlage I) dargestellt.

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**6.888.252,16 €**

Vorjahr: 7.221.908,62 €

E 33 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Kredite Modernisierungsmaßnahmen:		
NORD-LB (Landesförderinstitut)	1.149.788,37	1.082.794,18
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.106.233,07	1.070.040,99
HSH Nordbank	882.221,97	847.327,60
Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	1.761.580,35	1.694.209,79
Hypo Real Estate Bank AG	1.021.154,68	974.558,66
	<u>5.920.978,44</u>	<u>5.668.931,22</u>
Altkredite: Deutsche Kreditbank AG, Berlin	1.271.327,81	1.219.320,91
Sonstige unterwegs befindliche Zahlungen	29.602,34	0,00
	<u>7.221.908,62</u>	<u>6.888.252,16</u>

- E 34 Die Entwicklung der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Stand 1. Januar	7.513.228,15	7.221.908,62
Veränderungen Kapitalkosten/Zinsabgrenzung	0,00	0,00
Tilgungen	-291.319,53	-304.054,12
unterwegs befindliche Zahlungen aus Vorjahr		-29.602,34
Stand 31. Dezember	<u>7.221.908,62</u>	<u>6.888.252,16</u>

- E 35 Der Nachweis der Verbindlichkeiten erfolgte durch Saldenmitteilungen zum 31. Dezember 2013.

2. Erhaltene Anzahlungen**542.605,74 €**

Vorjahr: 533.216,71 €

- E 36 Die Anzahlungen betreffen die für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2013 von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und sind durch objektbezogene Saldenlisten nachgewiesen.

- E 37 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Heiz- und Warmwasserkosten	418.702,29	423.150,47
Übrige Betriebskosten	114.514,42	119.455,27
	<u>533.216,71</u>	<u>542.605,74</u>

- E 38

Die Vorauszahlungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**13.236,87 €**

Vorjahr: 35.546,67 €

- E 39 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
sonst. Lieferungen / Leistungen	180,00	0,00
Instandhaltungen	15.241,88	12.892,08
Betriebskosten	20.085,52	225,79
Sächliche Verwaltung	39,27	119,00
	<u>35.546,67</u>	<u>13.236,87</u>

- E 40 Die Verbindlichkeiten wurden durch Auflistung der offenen Rechnungen nachgewiesen. Der Ansatz erfolgte hierbei zum Rückzahlungsbetrag.

- E 41

Bis zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2014) waren die Verbindlichkeiten ausgeglichen.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung**14.853,33 €**

Vorjahr: 14.478,29 €

- E 42 Der Bestandsnachweis erfolgte durch Einzelaufstellung. Der Ausweis umfasst Überzahlungen.

**Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013**

1. Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung

1.554.329,62 €

Vorjahr: 1.510.366,76 €

E 43 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Sollmieten für		
Mietwohnungen	997.582,21	1.002.786,77
Stellplätze	8.288,16	11.798,16
Garagen	19.633,00	19.645,14
	<u>1.025.503,37</u>	<u>1.034.230,07</u>
Umlagen für		
abgerechnete Betriebskosten	506.497,55	540.988,44
Erlösschmälerungen		
Leerstand	<u>-21.634,16</u>	<u>-20.888,89</u>
	<u>1.510.366,76</u>	<u>1.554.329,62</u>

E 44

Die Erhöhung der Sollmieten resultiert aus der kostenpflichtigen Vermietung der in 2012 neue gebauten Stellplätze sowie aus der Erhöhung der Mieten für Wohnungen.

**2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten
Grundstücken sowie unfertigen Leistungen**

-23.709,69 €

Vorjahr: 33.179,14 €

E 45 Als Bestandsveränderung werden die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen gezeigt sowie wie Wertminderung des zum Verkauf bestimmten Objektes.

3. Sonstige betriebliche Erträge

21.616,97 €

Vorjahr: 28.223,13 €

E 46 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u> EUR	EUR
Auflösung/Verbrauch sonstiger Rückstellungen	885,86	1.708,84
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	348,22	3.670,63
Versicherungserstattungen und Schadensersatzleistungen	13.724,18	5.790,35
Mahngebühren	586,89	644,64
Kostenerstattungen Mieterklagen	8.282,08	4.767,34
Andere	1,49	640,76
	<u>28.223,13</u>	<u>21.616,97</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

661.019,54 €
 Vorjahr: 774.820,85 €

E 47 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Umlagefähige Betriebskosten	527.539,81	533.654,13
Nicht umlagefähige Betriebskosten	22.953,00	17.666,76
Instandhaltungskosten	215.673,99	80.671,17
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	8.654,05	4.793,84
Straßenausbaubeiträge	0,00	24.233,64
	<u>774.820,85</u>	<u>661.019,54</u>

E 48 Die Betriebskosten sind angefallen für:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Fernwärme	329.686,57	336.728,44
Wasser	103.012,27	99.741,20
Müllabfuhr	24.886,68	25.632,96
Gartenpflege	25.775,92	25.775,92
Außenreinigung, Winterdienst	5.970,58	6.021,69
Versicherungen	8.120,35	8.526,35
Beleuchtung	9.701,03	9.625,17
Hauswart	6.630,00	6.630,00
Sonstige Kosten	13.756,41	14.972,40
	<u>527.539,81</u>	<u>533.654,13</u>

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten beinhalten die Kosten für die Leerstandswohnungen, die Grünflächenpflege und die Hauswartleistungen.

E 49 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind durch Aufwandsübersichten und Rechnungen nachgewiesen.**b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

0,00 €
 Vorjahr: 0,00 €

5. Rohergebnis

891.217,36 €
 Vorjahr: 796.948,18 €

6. Personalaufwand

a) Gehälter	12.660,00 €
Vorjahr:	12.660,00 €

- E 50 Der Posten beinhaltet Aufwandsentschädigungen für die nebenberufliche tätige Geschäftsführerin sowie eine geringfügig beschäftigte Person. Die Vergütung ist im Arbeitsvertrag geregelt.

b) Soziale Abgaben	967,93 €
Vorjahr:	1.045,22 €

E 51 Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Unfallversicherung	98,18	98,17
soziale Abgaben	947,04	869,76
	<u>1.045,22</u>	<u>967,93</u>

7. Abschreibungen auf Sachanlagen

207.438,70 €
Vorjahr: 204.178,08 €

E 52 Die Abschreibungen betreffen:	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Grundstücke mit Wohnbauten	203.343,98	207.438,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	834,10	0,00
	<u>204.178,08</u>	<u>207.438,70</u>

- E 53 Hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang sowie auf unsere Erläuterungen zu den entsprechenden Bilanzposten.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

165.562,88 €
Vorjahr: 166.915,79 €

E 54 Zusammensetzung:	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Sächliche Verwaltungskosten	146.734,55	153.843,65
Zuführung zu Wertberichtigungen	20.181,24	11.719,23
	<u>166.915,79</u>	<u>165.562,88</u>

E 55 Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungskosten:	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Kosten der Geschäftsbesorgung	120.534,44	121.873,85
Rechtsberatungskosten	4.583,88	4.583,88
Prüfungs- und Beratungskosten	14.050,00	14.251,15
Werbung	2.064,06	2.976,07
Beiträge	1.567,52	1.585,89
Kosten des Zahlungsverkehrs	654,19	4.213,66
Sachversicherung	904,40	904,40
Andere Aufwendungen	2.376,06	3.454,75
	<u>146.734,55</u>	<u>153.843,65</u>

Der Posten "Kosten des Zahlungsverkehr" enthält die einmalige Abschlussgebühr in Höhe von 3.540,00 € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG.

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**6.430,34 €**

Vorjahr: 11.117,71 €

E 56 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Zinsen aus Girokonten	8.945,11	6.118,73
Skontoerträge	2.172,60	311,61
	<u>11.117,71</u>	<u>6.430,34</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**316.136,72 €**

Vorjahr: 328.871,31 €

E 57 Zusammensetzung:

	<u>Vorjahr</u>	
	EUR	EUR
Altkredite	60.635,61	58.267,22
Modernisierungskredite	267.816,26	257.450,06
Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens	328.451,87	315.717,28
Überziehungszinsen	0,00	0,00
Geldbeschaffungskosten	419,44	419,44
	<u>328.871,31</u>	<u>316.136,72</u>

11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**194.881,47 €**

Vorjahr: 94.395,49 €

12. Sonstige Steuern**17.007,38 €**

Vorjahr: 17.007,38 €

- E 58 Die ausgewiesenen Grundsteuern wurden als umlagefähige Kosten für das Abrechnungsjahr erfasst.

13. Jahresüberschuss**177.874,09 €**

Vorjahr: 77.388,11 €

Feststellungen im Rahmen der Prüfung
nach
§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gemäß dem Prüfungsstandard (PS) 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 1 Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan sowie gegebenenfalls für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGS) wird von einer Geschäftsführerin geführt, so dass ein Geschäftsverteilungsplan der Geschäftsführung nicht erforderlich ist.

Der Gesellschaftsvertrag schreibt die Bildung eines Aufsichtsrats vor. Dort ist auch die Aufgabenteilung zwischen der Gesellschafterin, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung geregelt.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

2013 fand zwei Gesellschafterversammlungen und zwei Aufsichtsratssitzungen, vgl. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, statt, die alle protokolliert wurden.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Geschäftsführerin ist in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Geschäftsführerin erhält eine angemessene Vergütung, sie wird im Anhang genannt.

Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 **die Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 2 **Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeit/ Weisungsbefugnisse ersichtlich sind, wird danach verfahren und erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Die Gesellschaft hat keinen Organisationsplan, da nur eine nebenberufliche Geschäftsführerin und ein geringfügig beschäftigter Mitarbeiter eingestellt sind.

Bei der Geschäftsbesorgerin besteht ein Organisationsplan, der regelmäßig überprüft und falls notwendig überarbeitet wird.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Nein

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Ja, in den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin

- d) Gibt es geeignete Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe, und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und –gewährung) und werden diese eingehalten?

Es gibt diese Anweisungen bei der Geschäftsbesorgerin und sie sind 2013 eingehalten worden.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Verträge werden nach Sachgebieten getrennt in Vertragsordnern abgelegt.

Fragenkreis 3 **Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das ist der Fall. Das Unternehmen erstellt 5- Jahres- Wirtschafts- und Finanz- sowie Monatspläne.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Für die Planungen gibt es Soll-Ist-Vergleiche, die regelmäßig durchgeführt werden. Im Falle von Planabweichungen erfolgt die Abweich-Analyse.

- c) Entspricht das Rechnungswesen der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das ist der Fall.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, das eine laufende Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung gewährleistet. Entsprechende Kontrollen erfolgen durch Mitarbeiter der Geschäftsbesorgerin und unmittelbar durch die Geschäftsführung.

- e) Gehört zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash- Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Nein

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt/eingezogen werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Geschäftsbesorgerin der GGS verfügt über eine Debitorenbuchhaltung, die monatlich kontrolliert wird, so dass Mahnungen zeitnah erfolgen. Verwaltungsgebühren, Mieten und ein Nebenkostenabschlag werden per Bankeinzug erhoben.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/ Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Die Geschäftsführung und der Steuerberater der Gesellschaft bilden das Controlling.

- h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Die GGS hat kein Tochterunternehmen.

Fragenkreis 4 Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Anhand der monatlichen Liquiditätskontrolle der Geschäftsbesorgerin werden Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Der Leerstand der Wohnungen wird zum 3. Werktag jeden Monats nach Häusern, Wohnungsgrößen und Stockwerken festgestellt und ausgewertet.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden?

Die Maßnahmen reichen aus.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Das ist der Fall.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Das ist der Fall.

Fragenkreis 5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:

- Welche Produkte/ Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/ Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge- Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

- c) Hat die Geschäfts-/ Konzerngeschäftsführung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Außer Geldanlagen werden keine originären Finanzinstrumente genutzt. Geldanlagen werden ausschließlich von der Geschäftsführung vorgenommen.
Ansonsten ist dieser Fragenkreis für die Gesellschaft nicht relevant.

Fragenkreis 6 **Interne Revision**

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/ Konzerns entsprechende Interne Revision/ Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?
- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/ Konzernrevision im Unternehmen/ Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Berichte vor?
- d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/ Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/ Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/ Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Eine Interne Revision ist aufgrund der Größenordnung der Gesellschaft nicht erforderlich, sondern kann mit Hilfe externer Beratung durchgeführt werden.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 die **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 7 **Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nein

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Es wurden keine dementsprechenden Kredite gewährt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Nein

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Nein

Fragenkreis 8 **Durchführung von Investitionen**

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität / Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Alle Investitionen werden angemessen geplant (vgl. Checkliste pro Haus und Pro Gewerk) und vor Realisierung auf Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/ Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nein

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Das ist der Fall.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Das war nicht der Fall.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein

Fragenkreis 9 **Vergaberegelnungen**

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU- Regelungen) ergeben?

Nein

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Ja

Fragenkreis 10 **Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

In den Aufsichtsratssitzungen berichtet die Geschäftsführerin über die laufende Geschäftstätigkeit.

Mit der Vorlage des Jahresabschlusses fasst die Geschäftsführerin in einem Geschäftsbericht die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft des vergangenen Geschäftsjahres zusammen. Sofern Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung umgehend entschieden werden müssen, informiert die Geschäftsführerin den Aufsichtsrat telefonisch.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/ Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden, detaillierten Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Die Unterrichtung der Überwachungsorgane ist zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche, nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle und erkennbare Fehldispositionen lagen im vergangenen Geschäftsjahr nicht vor.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/ Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Aufgrund der detaillierten, zeitnahen und umfangreichen Information der Geschäftsführerin wurde vom Überwachungsorgan kein besonderer Wunsch geäußert.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Dafür sind keine Anhaltspunkte erkennbar gewesen.

- f) Gibt es eine D & O- Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D & O Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Es gibt eine D & O- Versicherung ohne Selbstbehalt.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offen gelegt worden?

Es sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gem. IDW PS 720 die **Vermögens- und Finanzlage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 11 **Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) Besteht im Wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Es besteht kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Nein

Fragenkreis 12 **Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote der GGS entwickelten sich wie folgt:

31.12.2013: T€ 2.606,4; Eigenkapitalquote: 25,9 %,
31.12.2012: T€ 2.432,9; Eigenkapitalquote: 23,7 %,
31.12.2011: T€ 2.359,9; Eigenkapitalquote: 22,6 %,
31.12.2010: T€ 2.183,2; Eigenkapitalquote: 20,7 %,
31.12.2009: T€ 2.044,1; Eigenkapitalquote: 19,1 %,
31.12.2008: T€ 1.866,8; Eigenkapitalquote: 17,3 %.

Das Fremdkapital einschließlich Rückstellungen entwickelte sich bei der GGS wie folgt:

31.12.2013: T€ 7.474,1; Fremdkapitalquote: 74,1 %, mittel- bis langfristig: T€ 6.570,9,
31.12.2012: T€ 7.820,2; Fremdkapitalquote: 76,2 %, mittel- bis langfristig: T€ 6.888,3,
31.12.2011: T€ 8.082,7; Fremdkapitalquote: 77,4 %, mittel- bis langfristig: T€ 7.174,1,
31.12.2010: T€ 8.373,5; Fremdkapitalquote: 79,3 %, mittel- bis langfristig: T€ 7.483,6,
31.12.2009: T€ 8.639,1; Fremdkapitalquote: 80,9 %, mittel- bis langfristig: T€ 7.762,8,
31.12.2008: T€ 8.922,7; Fremdkapitalquote: 82,7 %, mittel- bis langfristig: T€ 8.030,3.

Mit dem Eigenkapital und dem mittel- bis langfristigen Fremdkapital in Höhe von T€ 9.177,3 (31.12.2012: T€ 9.321,2; 31.12.2011: T€ 9.534,0; 31.12.2010: T€ 9.666,8, 31.12.2009: T€ 9.806,9) ist das Anlagevermögen in Höhe von T€ 8.987,2 (31.12.2012: T€ 9.194,7; 31.12.2011: T€ 9.321,7; 31.12.2010: T€ 9.523,9, 31.12.2009: T€ 9.725,0) in voller Höhe gedeckt.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Diese Frage entfällt.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/ Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Das Unternehmen hat 2013 keine Fördermittel erhalten.

Fragenkreis 13 **Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalausstattung der GGS liegt mit 25,9 % über den vom Landesrechnungshof vorgesehenen 25 %.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Ja

Zur Prüfung nach § 53 HGrG hat der Abschlussprüfer gemäß IDW PS 720 die **Ertragslage** anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und in seine Berichterstattung einzubeziehen.

Fragenkreis 14 **Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/ Konzerns nach Segmenten/ Konzernunternehmen zusammen?

Das Betriebsergebnis ist vollständig durch das Kerngeschäft, die Vermietungstätigkeit, bedingt.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das ist nicht der Fall.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Nein

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Diese Frage ist hier nicht anwendbar.

Fragenkreis 15 Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und was waren die Ursachen der Verluste?

Das war im Jahr 2013 nicht der Fall.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Mangels Verlusten ist diese Frage hier nicht anwendbar.

Fragenkreis 16 Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Jahr 2013 wurde wieder ein Überschuss erwirtschaftet.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die Geschäftsbesorgerin überwacht und verbessert ihre kostenbewusste Verwaltung laufend.

Plan/ Ist- Vergleich

Erfolgs-/ Finanzplan mit dem Jahresabschluss

Vergleich
Erfolgsplan/Gewinn- und Verlustrechnung
2013

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Plan TEUR	IST- Werte TEUR	Ergebnis- abweichung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbe- wirtschaftung	1.498,0	1.554,3	56,3
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	6,0	-23,7	-29,7
Sonstige betriebliche Erträge	16,0	21,6	5,6
Aufwendungen für Hausbe- wirtschaftung / Verkaufsgrundstücke	<u>-659,0</u>	<u>-661,0</u>	<u>-2,0</u>
Rohergebnis	861,0	891,2	30,2
Personalaufwand/Gehälter	-13,0	-13,6	-0,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	-207,0	-207,4	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-159,0	-165,6	-6,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,0	6,4	4,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-316,0</u>	<u>-316,1</u>	<u>-0,1</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	168,0	194,9	26,9
Steuern	<u>-17,0</u>	<u>-17,0</u>	<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>151,0</u>	<u>177,9</u>	<u>26,9</u>

**Vergleich
Finanzplanung/ Bilanzveränderungen
2013**

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Plan 2013 <u>TEUR</u>	Ist 2013 <u>TEUR</u>	Ergebnisab- weichung <u>TEUR</u>
1. Jahresergebnis	151,0	177,9	26,9
2. Ab-/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	207,0	207,4	0,4
3. Ab-/ Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-5,0	-4,4	0,6
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
5. Zu-/ Abnahme der Vorräte, der Ford. aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20,7	7,8	28,5
6. Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	0,0	0,1	0,1
7. Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9,0	-12,5	-21,5
8. Mittelzu- / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	341,3	376,3	35,0
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-40,2	0,0	40,2
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen d. Sachanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
11. Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	-40,2	0,0	40,2
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-304,0	-304,1	-0,1
13. Auszahlungen aus der Tilgung (unterwegs befindliche Zahlungen)	0,0	-29,6	-29,6
14. Mittelzu-/ -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-304,0	-333,7	-29,7
15. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2,9	42,6	45,5
16. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	0,0	0,0	0,0
17. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	436,5	436,5	0,0
18. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	433,6	479,1	45,5

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	2013	2012	2011	2010
1. Durchschnittliche Wohnungsmiete € je m ² und Monat	4,80	4,76	4,76	4,71
2. Betriebskosten € je m ² und Monat	2,61	2,58	2,41	2,42
3. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	1,50	1,56	1,61	1,67
4. Instandhaltungskosten € je m ² und Monat	0,52	0,98	0,49	0,68
5. a) Anteil der Zinsen an Kaltmiete (%)	31,16	32,72	33,92	35,45
b) Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete (%)	61,16	61,74	61,72	64,65
6. Verwaltungskosten € je WE	379,67	389,78	371,95	371,95
7. Investitionen im Bestand € je m ²	5,96	11,76	5,86	8,11
8. a) Durchschnittliche Buchwerte der der Grundstücke mit Wohnbauten € je m ²	511,02	509,62	529,94	541,37
b) Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude der Grundstück mit Wohnbauten € je m ²	414,53	425,04	435,55	446,05
9. Durchschnittliche Verschuldung € je m ²	391,67	410,64	427,2	443,05
10. Anteil der Erlösschmälerung (%)	2,02	2,11	1,28	1,61
11. Fluktuationsquote (%)	6,85	7,17	4,05	6,54
12. Forderungsausfallquote (%)	0,52	1,31	0,59	0,39

**Verbindlichkeitenübersicht
und
Kreditentwicklung**

Verbindlichkeitenübersicht und Kreditentwicklung

	Stand am 01.01.2013	Kreditauf- nahme	Tilgungen	davon Sonder- tilgungen	Stand am 31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten					
Deutsche Kreditbank AG	3.032,9	0,0	119,4	0,0	2.913,5
HSH Nordbank AG	882,2	0,0	34,9	0,0	847,3
Landesförderinstitut	1.149,8	0,0	66,9	0,0	1.082,9
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	1.106,2	0,0	36,2	0,0	1.070,0
Hypo Real Estate	1.021,2	0,0	46,6	0,0	974,6
unterwegs befindliche Zahlungen	29,6				
	7.221,9	0,0	304,0	0,0	6.888,3

7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Schönberg,

unter dem Datum 7. Juni 2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Schönberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Prüfung umfasste neben den in § 317 HGB bezeichneten Gegenständen auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse in entsprechend der Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreterin der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. 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, die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze, der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreterin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

- 24 -

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, was ich gem. § 14 Abs. 2 Satz 3 KPG wie folgt bestätige:

„Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Schönberg. Der Lagebericht zum 31. Dezember 2013 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 geben zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/ oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, 7. Juni 2014
Liv


ERIC LIVONIUS
(Wirtschaftsprüfer)