

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr: VO/6/0060/2017 - Rechnungsprüfung					
	Status: öffentlich					
	Sachbearbeiter: H.Westphal					
	Datum: 22.08.2017					
	Telefon: 038828/330-161					
	E-Mail: h.westphal@schoenberger-land.de					
Bericht über die Beteiligung der Stadt Schönberg an Unternehmen, gemäß § 73, Abs. 3 KV M-V						
Beratungsfolge Finanzausschuss der Stadt Schönberg Hauptausschuss Stadtvertretung Schönberg	Abstimmung:					
	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.		
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 die Auswirkung auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft sowie die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft zu enthalten. Der als Anlage beigefügte Bericht beruht auf den Daten des Jahresabschlusses zum Wirtschaftsjahr 2016.

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 Recht zur Kenntnis.

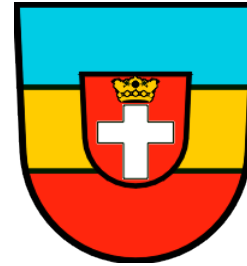
Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

- Bericht über die Beteiligungen der Stadt Schönberg an Unternehmen
- Jahresabschluss 2016 der GGS, bestehend aus:
 - ❖ der Bilanz zum 31.12.2016,
 - ❖ Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016,
 - ❖ Anhang und Lagebericht zum Wirtschaftsjahr 2016
 - ❖ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - ❖ Anlagen zum Prüfbericht –
 - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;
 - Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2016;
 - rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
 - Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr,
 - Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
 - Wohnungswirtschaftliche Kennziffern

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,
richt 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.

2017 wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.12.2016 und durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.03.2017 der Gesellschaftervertrag geändert (URNr. 749/2017 vom 04.05.2017 des Notar Dr. Moritz v. Campe). Die Modifikation beinhaltet eine Satzungsänderung auf Grund der Novellierung der Kommunalverfassung sowie eine Kapitalerhöhung. Die Änderung wurde am 21.06.2017 in das Handelsregister (3963), Amtsgericht Schwerin, 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, Zweitniederlassungen 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 (2016) DM 50.000,00 umgerechnet € 25.564,59; es wurde vollständig durch Bareinlagen erbracht.

Im Haushaltsjahr 2017 wurde das Stammkapital, mit Änderung des Gesellschaftervertrages, um 35,41 € auf nunmehr 25.600,00 € aufgestockt. Der Aufstockungsbetrag wurde als Bareinlage durch die Stadt Schönberg erbracht.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Mit Wirkung zum 01. Januar 2009 wurde Frau Heike Post zur Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH 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 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 Günter Krüger, Mitglied
- Herr Marian Waszkiewicz, Mitglied

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

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. Die Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgte hierzu am 30.10.2015.

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.

Vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

24.05.2016

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2015
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2015

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Gesamtdarstellung, Instandhaltungsaufwendungen 2016 und Betriebskosten)
- Satzungsänderung - Grundsatzbeschluss
- Verschiedenes

15.12.2016

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Gesamtübersicht, Investitionen 2017 und Kredite)
- Beschluss zur Änderung des Geschäftsbesorgungsvetrages
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2017 und des 5-jährigen Finanzplans der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
- Beschluss zur Änderung des Gesellschaftervertrages

Gesellschafterversammlung:

Vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 haben 2 Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

24.05.2016

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2015
- Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2015
- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Gesamtdarstellung, Instandhaltungsaufwendungen 2016 und Betriebskosten)
- Satzungsänderung - Grundsatzbeschluss
- Verschiedenes

15.12.2016

- Bericht der Geschäftsführung zur allgemeinen Situation der Gesellschaft (Leerstand, Mietschulden, Erlösschmälerung, Gesamtübersicht, Investitionen 2017 und Kredite)
- Beschluss zum Wirtschaftsplan 2017 und des 5-jährigen Finanzplans der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
- Beschluss zur Änderung des Gesellschaftervertrages

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 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 hatte 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.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 die Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages beschlossen. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 23.06.2015, dass Ziff.11 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 18.11.2008 wie folgt geändert wird:“

„Der Vertrag wird mit Wirkung bis zum 31.12.2018 abgeschlossen und verlängert sich danach zunächst um fünf Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Danach verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Alle anderen Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages behalten ihre Gültigkeit.“

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 eine weitere Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages beginnend zum 01.01.2017 beschlossen.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„ Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg beschließt in seiner Sitzung vom 15.12.2016, dass Ziff.8 Satz 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages durch folgende Änderung ersetzt wird:

Die Geschäftsbesorgerin erhält ein Entgelt für die Geschäftsbesorgung von der Gesellschaft 312,00 € p.a. je verwalteter Wohn- und Geschäftseinheit und 37,12 € p.a. je verwaltetem Garagenstellplatz, jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, beginnend zum 01.01.2017. Die Erhöhung des Verwalterentgeltes inklusive der vereinbarten Sondervergütung erfolgt in analoger Anwendung gem. § 26 der jeweils gültigen Verordnung über die wohnwirtschaftliche Berechnung (II: Berechnungsverordnung – II. BV).“

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 drei Jahren.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:

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

Umfang der Bewirtschaftung

Es werden:

312 (2015: 312) Wohnungen mit 17.045,51 m² (2015: 17.045,51 m²) Wohnfläche,

1 (2015: 1) Gewerbeobjekt mit 24,78 m² (2015: 24,78 m²) Nutzfläche,

231 Stellplätze im Freien (2015: 186)

169 Garagen (2015: 169)

und 1 unbebautes Grundstück bewirtschaftet.

Im Berichtsjahr sind somit 45 Stellplätze errichtet worden, weitere Bestandsveränderungen fanden nicht statt.

Der Bestand des Anlagevermögens hat zum 31. Dezember 2016 einen Buchwert von TEUR 8.507,5 (2015: TEUR 8.685,2).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßige lineare Abschreibung in Höhe von 222,2 T€, sowie den Zugang von 44,5 T€ für die neu errichteten Stellflächen.

Vermietungssituation

Zum Bilanzstichtag standen keine Wohnungen umzugsbedingt leer. (2015: 2).

Die durchschnittliche Leerstandsquote 2016 belief sich auf 0,93 % (Vorjahr 1,1 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2016 betrug 0,0 % (Vorjahr 0,6%).

Die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete konnten vom Jahr 2015 mit 4,90 €/m² auf 4,95 €/m² im Jahr 2016 steigen.

Die Fluktuationsrate betrug 6,1 % (Vorjahr 7,7 %). Im Berichtsjahr 2016 sind 19 Mietverhältnisse gekündigt und 23 neue Mietverhältnisse abgeschlossen worden.

Es wurden folgende Mieterträge erzielt:

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnräume	1.014,3	1.006,1	998,3	1.003	998	994	1.001	1.011	1.017
Garagen/ Stellplätze	39,0	38,0	33,6	31	28	23	21	21	20
Erträge ausge- buchte Mieten	11,6	6,1	3,1	4	0	1	1	1	1
Erlösschmäle-run- gen	-14,3	- 16,7	- 14,3	-21	-22	-13	-16	-17	-33
Verluste Mieten	- 17,5	- 21,0	- 14,2	-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 2015 ist in 2016 erfolgt.

Im Lagebericht ist die wohnungswirtschaftliche Situation näher analysiert.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 200,8 (Vorjahr: TEUR 186,6) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsatz von EUR 11,76 (Vorjahr: EUR 10,90) pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte aus eigenen Mitteln der Gesellschaft.

Die 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Der Grad der Modernisierung und der Instandsetzung des gesamten Wohnungs- und Gewerberaumbestandes stellt sich in den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
vollständig saniert	313	100	313	100	313	100	313	97,5	313	97,5	313	97,5
unsaniert	0	-	0	0	0	0	8	2,5	8	2,5	8	2,5

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 2016 gesichert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und Kredite zu bedienen.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einen Jahresüberschuss von EUR 196.244,20 (Vorjahr: € 173:332,07) ab.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich somit von 28,3 % im Vorjahr auf 31,3 % zum 31. Dezember 2016. Empfohlen vom Landesrechnungshof sind 25 %.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	.2009
	%	%	%	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	31,3	28,3	26,1	25,91	23,7	22,6	20,7	19,1

Das bedeutet in der Bilanz ein ausgewiesenes Eigenkapital von EUR 2.979.824,77 zum 31.12.2016 (Vorjahr T€ 2.783,6).

Betrachtet man das wirtschaftliche Eigentum (einschließlich Sonderposten 197.748,41 €), so liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 33,4 % - ausgewiesen mit 3.177.573,18 €.

Die Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaft erhöhten sich zum Vorjahr um 35,7 T€ auf nunmehr 1.573.734,40 €. Die Sollmieten haben sich erhöht (+8,2 T€), ebenfalls die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten (+ 24,1 T€) deutlich gestiegen sind.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich im Jahr 2016 auf 727.187,45 € (Vorjahr 724,7 TEUR). Gegenüber dem Vorjahr fielen rd. TEUR 14,2 höhere Instandhaltungskosten an, hingegen verringerten sich die Betriebskosten um ca. -11,4 T€.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 reichten aus, um die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen.

Die Guthaben bei den Kreditinstituten haben sich um T€ -110,0 planmäßig im Verhältnis zum Vorjahr verringert, auf nunmehr 475.009,52 €, Stand zum 31.12.2016. Im Haushaltsjahr 2016 wurde eine Sondertilgung in Höhe von 169,3 T€ vorgenommen, mit dem Ziel der dauerhaften Senkung der Kapitaldienstquote.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 253,2 (Vorjahr T€ 288,9) Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 4,4 % (Vorjahr 4,6 %).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von TEUR 5.715,4 (Vorjahr: TEUR 6.239,6).

Mit dem Jahresabschluss 2016 sind ca. 59 % des gesamten Kreditvolumens mit Anschlussprolongationen bis zur vollständigen Tilgung der betreffenden Kredite endverhandelt.

Für das Jahr 2017 stehen die nächsten Anschlussprolongationen an. Für T€ 1.162 sind die Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt (mit Zinssätzen von 1,4 % bis 2,6%).

Damit stehen nur noch Anschlussprolongationen in 2018 über T€ 352 und in 2019 in Höhe von T€ 851 an.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters -Stadt Schönberg- abgesichert.

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 31.12.2016 auf TEUR 2.509,8.

Sonstiges

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2016 bestehend aus der Bilanz auf den 31.12.2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurden von einem Wirtschaftsprüfer geprüft und testiert.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 nach dem Ergebnis seiner abschließenden Sitzung erklärt, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2016 keine Einwendungen erhoben werden. Die Bilanz auf den 31.12.2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 werden ausdrücklich gebilligt.

Dem Gesellschafter wurde folgender Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zur Genehmigung vorgelegt:

„Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2016 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 werden ausdrücklich gebilligt.“

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2016 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 31.12.2015	1.065.382,20 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	<u>196.244,20 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	<u>1.261.626,40 €</u>

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 Entlastung erteilt.“

Der vorgelegte Beschlussvorschlag wurde vom Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung am 11.07.2017 genehmigt.

Schönberg , den

Herr Götze
Bürgermeister

Anlagen:

Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH 2016 bestehend aus:

- Bilanz zum 31.12.2016 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (GGS)
- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 der GGS
- Anhang zum Geschäftsjahr 2016 der GGS
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der GGS
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- und weitere Anlagen zum Prüfbericht wie:
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2016
- Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft
- Soll- /Ist- Vergleich zum Wirtschaftsjahr
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

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

Jahresabschluss

zum 31.12.2016

Grundstücksgesellschaft

Stadt Schönberg

(GGS)

(cca)

Stadt Schönbühl

Grundstücksgesellschaft

3105.11.15.5018

Landesarchiv

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

BILANZ

zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	PASSIVA
---------------	----------------

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.477.863,51		8.655.527,51		25.564,59
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>29.663,22</u>		<u>29.663,22</u>		1.679.851,48
		8.507.526,73	8.685.190,73		
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
Unfertige Leistungen					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	13.761,09		528.401,24		12.782,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.017,36</u>		515.146,46		892.050,13
		21.778,45	1.065.382,20		173.332,07
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks					2.783.580,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
					197.748,41
B. Sonderposten für Investitionszulage					
C. Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen					15.350,00
D. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			585.027,54		6.239.563,12
2. Erhaltene Anzahlungen			4.902,38		550.830,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					14.532,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					17.963,33
		9.523.944,10	9.823.862,70	6.331.020,92	6.822.889,31
Treuhandguthaben			<u>105.051,60</u>		9.823.862,70

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	1.573.734,40	1.537.993,89
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	13.254,78	-20.639,31
3. Sonstige betriebliche Erträge	37.903,93	51.134,46
4. Materialaufwand Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	727.187,45	724.720,45
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.028,00	10.824,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>463,68</u>	<u>521,52</u>
	11.491,68	11.345,52
6. Abschreibungen Abschreibungen auf Sachanlagen	222.234,89	220.006,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	174.613,27	176.562,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.645,19	1.663,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>253.196,59</u>	<u>288.877,77</u>
10. Ergebnis nach Steuern	213.304,86	189.918,92
11. Sonstige Steuern	17.060,66	16.586,85
12. Jahresüberschuss	<u><u>196.244,20</u></u>	<u><u>173.332,07</u></u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

ANHANG

zum Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,
mit Sitz in	Schönberg/Mecklenburg,
Geschäftsadresse	19205 Gadebusch, Steinstraße 18,
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3963

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.07.2015.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Vorjahreswerte sind mit den Werten des Berichtsjahres vergleichbar, da Vorschriften der §§ 267 und 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG auch schon im Vorjahr angewendet worden sind.

Die Buchführung erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu 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 29 und 45 Jahren. Die zum 01.01.1994 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 von T€ 3.851,5 führten.

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

Die Abschreibung im Geschäftsjahr zugegangener Vermögensgegenstände erfolgt pro rata temporis.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Geldbeschaffungskosten ausgewiesen, die nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen aufgelöst werden.

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. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

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

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ mit T€ 515,1 (Vorjahr T€ 528,4) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Unter den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** werden keine Forderungen und Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung, gegenüber dem Finanzamt und Guthabenbeträge gegenüber den Versorgern enthalten. Alle Forderungen sind kurzfristig, d. h. die Laufzeiten liegen unter einem Jahr.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 475,0 (Vorjahr: T€ 585,0) reduzierten sich um T€ 110,0 planmäßig. Im Berichtsjahr wurden Sondertilgungen in Höhe von T€ 169,3 geleistet.

Die **latente Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2016, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa TEUR 39 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 31.12.2016, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2017 bis 2021 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa TEUR 93 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 107,0 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

Das in der Bilanz in Höhe von € 25.564,59 ausgewiesene „Gezeichnetes Kapital“ entspricht den im Gesellschaftsvertrag festgesetzten und im Handelsregister eingetragenen DM 50.000,00.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 196,2 gestiegen, beträgt T€ 2.979,8 (Vorjahr: T€ 2.783,6) und erhöhte sich von 28,3 % auf 31,3 %.

Aufgliederung der **sonstigen Rückstellungen**:

	01.01.2016 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2016 €
Aufbewahrungskosten	1.000,00	180,00	820,00	1.000,00	1.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.000,00	11.389,37	2.610,63	14.000,00	14.000,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	250,00	250,00	0,00	350,00	350,00
	<u>15.250,00</u>	<u>11.819,37</u>	<u>3.430,63</u>	<u>15.350,00</u>	<u>15.350,00</u>

Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 des Anhangs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 5.837,2 (Valuta 31.12.2016: T€ 3.205,6) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2016: T€ 2.509,8) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

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

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erzielte weder außergewöhnliche Erträge noch hatte sie außergewöhnliche Aufwendungen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 3,6 und Erträge von T€ 15,1 enthalten.

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

F. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009. Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2018. Danach gibt es eine einmalige Verlängerungsoption um 5 Jahre, dann nur noch von Jahr zu Jahr.

In der Gesellschaft war eine Geschäftsführerin und ein geringfügig Beschäftigter tätig. Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres Personal.

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden, ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 9,6.

Der Abschlussprüfer erhielt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 T€ 8,0 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbrachte, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Aufsichtsrat:

Rainer Jörke	Dachdecker	Vorsitzender
Jörg Burmeister	Dipl.-Ing. Agrarwirtschaft	stellv. Vorsitzender
Sybille Hartmann	Servicekraft	Schriftführerin
Marian Stickel	Bauingenieur	
Günther Krüger	Rentner	
Michael Lange	Bergmann	
Marian Waszkiewicz	Kfz-Mechaniker	

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

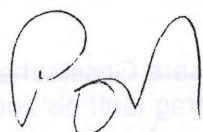
Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 285 Nr. 33 HGB berichtspflichtig wären.

Der Vorjahresüberschuss war lt. Gesellschafterbeschluss vom 24.05.2016 als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresüberschuss des Berichtsjahres als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Gadebusch, 10.04.2017



Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Heike Post

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender
Schriftführer

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Agrarwirtschaft
Servicekraft
Baumgenieur
Partner
Bergmann
Kfz-Mechaniker

Aufsichtsrat:
Rainer Jörke
Jörg Bumeister
Sylvia Hartmann
Marian Stöckel
Günther Krüger
Michael Lange
Manfred Waszlewicz

Anlage 1 zum Anhang

Entwicklung der Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016
Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2015 €	
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgang €	Stand 31.12.2016 €	Stand 01.01.2016 €	Zuschreibung €	Zugänge €	auf Abgänge €		Stand 31.12.2016 €
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	17.386.163,96	44.570,89	0,00	17.430.734,85	8.730.636,45	0,00	222.234,89	0,00	8.952.871,34	8.477.863,51
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	8.341,10	0,00	0,00	0,00	8.341,10	0,00
Anlagevermögen gesamt	17.424.168,28	44.570,89	0,00	17.468.739,17	8.738.977,55	0,00	222.234,89	0,00	8.961.212,44	8.507.526,73
										8.685.190,73

Anlage 2 zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert durch Grundpfand- rechte	Ausfall- bürgschaft
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	5.715.399,47	398.689,91	1.710.520,21	3.606.189,35	3.206	2.510
Vorjahr:	(6.239.563,12)	(354.839,05)	(1.645.184,97)	(4.239.539,10)	(3.583)	(2.657)
unterwegs befindliche Zahlungen	6.493,06	6.493,06	0,00	0,00		
Vorjahr:	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Zwischensumme Verbindlichkeiten	5.721.892,53	405.182,97	1.710.520,21	3.606.189,35		
Erhaltene Anzahlungen	554.293,90	554.293,90	0,00	0,00		
Vorjahr:	(550.830,00)	(550.830,00)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung	22.454,42	22.454,42	0,00	0,00		
Vorjahr:	(17.963,33)	(17.963,33)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen	32.380,07	32.380,07	0,00	0,00		
Vorjahr:	(14.532,86)	(14.532,86)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr:	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten insgesamt	6.331.020,92	1.014.311,36	1.710.520,21	3.606.189,35	3.206	2.510
Vorjahr:	(6.822.889,31)	(938.165,24)	(1.645.184,97)	(4.239.539,10)	(3.583)	(2.657)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1. Objektbestand

Die Gesellschaft über mit		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg) 313 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten einer Wohnfläche von 17.070,29 m ² , die sich wie folgt verteilt:
312	(312)	Wohnungen mit 17.045,51 m ² Wohnfläche
1	(1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m ² Nutzfläche und
231	(186)	Stellplätzen im Freien
169	(169)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Im Berichtsjahr sind 45 Stellplätze errichtet worden, weitere Bestandsveränderungen fanden nicht statt.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

1.2. Geschäftstätigkeit

Ziel ist es, die seit Jahren sehr gute Vermietungssituation in unserem Bestand aufrechtzuerhalten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

Wichtig ist uns, 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. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen.

Bei unseren Investitionen wird auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen wird schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so können im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden. Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

Die regelmäßige Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes durch monatliche Leerstandskontrollen, durch den Soll-Ist-Abgleich zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben versetzt uns in die Lage, unsere Investitionen vermietungssteigernd zu steuern. Diese Analysen führen dazu, rechtzeitig Veränderungen zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch die Stranganierungen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses.

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagement und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin in unserer Gesellschaft zur Verfügung.

Um die Wege für die Mieter kurz zu halten, befindet sich in Rehna ein Mietercenter, zusätzlich findet in Schönberg einmal in der Woche vor Ort eine Mietersprechstunde statt. Dieser Service wird von den Mietern rege in Anspruch genommen und führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind gut. In Schönberg gibt es alle Schulformen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Arbeitslosenzahlen sind rückläufig. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben. Auch die unmittelbare Nähe zu Lübeck und die gute Autobahnanbindung wirken sich auf die Nachfrage nach Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, da wir die Instandhaltungen planmäßig fortgeführt, die Ertragslage gestärkt und die Leerstände auf dem gleichen niedrigen Niveau wie im Vorjahr gehalten haben.

2.2. Lagebeurteilung

a) Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von € 196.244,20 (Vorjahr: € 173.332,07) ab.

Im Wirtschaftsplan für 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 189,2 auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen erfüllt. Zu diesen Planzahlen ergaben sich Abweichungen bei den Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

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

	Ih. Gewinn- und Verlustrechnung		
	2015 T€	2016 T€	Veränd. T€
Umsatzerlöse			
Sollmieten, incl. Garagen, Stellplätze	1.044,0	1.053,3	9,3
Ist Erlöse aus Mieten, Garagen, Stellplätzen <i>(informativ Erlösschmälerung)</i>	1.027,3 16,7	1.039,0 14,3	11,7 -2,4
abgerechnete Betriebs- u. Heizkosten	510,7	534,7	24,0
aus der Hausbewirtschaftung	1.538,0	1.573,7	35,7
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leistungen	20,6	-13,3	-33,9
Sonstige betriebliche Erträge	51,1	37,9	-13,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-724,7	-727,2	-2,5
Rohergebnis	885,0	871,1	-13,9
Personalaufwand	-11,3	-11,5	-0,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-220,0	-222,2	-2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-176,6	-174,6	2,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,7	3,7	2,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-288,9	-253,2	35,7
Ergebnis nach Steuern	189,9	213,3	23,4
Sonstige Steuern	-16,6	-17,1	-0,5
Jahresergebnis	173,3	196,2	22,9

Die Sollmietenerlöse und die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten haben sich erhöht.

Die deutliche Erhöhung der Betriebskosten ist auf die Erhöhung der Grundgebühren für Wasser/Abwasser und auf die Einführung der Hausflurreinigung zurückzuführen. Veränderungen an unfertigen Leistungen sind auf veränderte Betriebskosten zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich wegen geringerer Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

Forderungsverluste sind mit T€ 17,5 (Vorjahr: T€ 21,0) anzugeben. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Von den ausgebuchten Forderungen entfallen allein auf nur vier Mietschuldner T€ 13,9. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betragen T€ 11,6 (Vorjahr: T€ 6,1).

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres reichen aus, die laufenden Kosten zu bezahlen, die Kredite zu bedienen und Kreditsondertilgungen vorzunehmen.

b) Finanzlage

Die Finanzlage unserer Gesellschaft ist geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Um dies dauerhaft sicher zu stellen, wurden die Gesamtkreditverbindlichkeiten nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute aufgeteilt und erfasst.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Gesellschaft verwendet außer Forwarddarlehen keine derivativen Finanzinstrumente und nimmt nicht am Wertpapierhandel teil. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Kapitalstruktur

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 252,8. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,96 % und 5,4 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 4,4 %.

Für die zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmittel von T€ 5.715,4 per 31.12.2016 sind für T€ 4.387,3 Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Damit bestehen für 77 % aller Kreditverbindlichkeiten keine Zinsänderungsrisiken mehr. Bei den restlichen Annuitätendarlehen handelt es sich um langfristige Darlehen mit Zinsbindungslaufzeiten von 1 bis 2 Jahren.

Im Berichtsjahr wurden - mit dem Ziel der dauerhaften zukünftigen Senkung der Kapitaldienstquote - Sondertilgungen von T€ 169,3 vorgenommen.

Das gesamte Kreditvolumen von T€ 1.162, das für 2017 zur Prolongation anstand, ist entweder sondergetilgt oder endverhandelt worden, mit Zinssätzen von 1,4 % bis 2,6 %. Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2018 in Höhe von T€ 352 und in 2019 in Höhe von T€ 851 an.

In 2016 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden die notwendigen Strangsanierungen weiter fortgesetzt. Außerdem sind neben den laufenden Reparaturen und der Herrichtung der Wohnungen für die Vermietung, auch 45 Stellplätze gebaut worden. Die Stellplätze werden kostenpflichtig vermietet. Dadurch erhöhen sich die Einnahmen weiter. Die Investitionen für die Stellplätze werden aktiviert.

Für 2017 sind der Bau einer Feuerwehrezufahrt und die Beendigung der Strangsanierungen geplant.

Unsere 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Liquidität

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG	414	388
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	706	687
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-771	-619
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>-110</u>	<u>68</u>
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u><u>475</u></u>	<u><u>585</u></u>

Die Kapitalflussrechnung ist bereits im Vorjahr auf den DRS 21 angepasst worden.

Die planmäßigen Sondertilgungen in Höhe von T€ 169,3 führten zur Reduzierung des Finanzmittelfonds.

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

c) 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:

	01.01.2016		31.12.2016		Veränd. T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	8.685,2	88,4	8.507,5	89,3	-177,7
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	528,4	5,4	515,1	5,4	-13,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20,3	0,2	21,8	0,2	1,5
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	433,3	4,4	475,0	5,0	41,7
Bausparkassen	151,8	1,5	0,0	0,0	-151,8
Rechnungsabgrenzungsposten	4,9	0,1	4,5	0,1	-0,4
Gesamtvermögen	9.823,9	100,0	9.523,9	100,0	-300,0
Passiva					
Eigenkapital	2.783,5	28,3	2.979,8	31,3	196,3
Sonderposten f. Invest.-Zulage	202,2	2,1	197,7	2,1	-4,5
	2.985,7	30,4	3.177,5	33,4	191,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	5.884,8	59,9	5.316,7	55,8	-568,1
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	15,3	0,2	15,4	0,2	0,1
Verbindlichkeiten	938,1	9,5	1.014,3	10,6	76,2
Gesamtkapital	9.823,9	100,0	9.523,9	100,0	-300,0

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 89,3 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 222,2 und erhöhte sich um den Zugang von T€ 44,5.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für 2016 und verringerten sich um T€ 13,3. Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf die verringerten Gaskosten zurückzuführen.

Das Bausparguthaben ist zur planmäßigen Kreditsondertilgung von T€ 169,3 verwendet worden, die flüssigen Mittel verringerten sich jedoch nur um T€ 110.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich um die planmäßigen und die Sondertilgungen. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 196,2 erhöht und beträgt T€ 2.979,8 (Vorjahr: T€ 2.783,5). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 31,3 % (Vorjahr: 28,3 %).

2.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Leerstandsquote, Fluktuation, Liquidität, Kapitaldienstfähigkeit, Investitionstätigkeit €/m²/Wohnfläche, Mietausfälle und Miethöhe heran.

Die durchschnittliche Leerstandsquote (Leerstandstage) konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden 0,93 % (Vorjahr: 1,1 %). Zum Bilanzstichtag standen keine Wohnungen leer (Vorjahr: 2). Die Leerstandsquote zum 31.12.2016 betrug 0,0 % (Vorjahr: 0,6 %).

Die Fluktuationsrate betrug 6,1 % (Vorjahr: 7,7 %). Im Berichtsjahr sind 19 Mietverhältnisse gekündigt und 23 neue Mietverträge abgeschlossen worden.

Die Liquiditätsgrade verschlechterten sich im Geschäftsjahr, hauptsächlich wegen der geleisteten Sondertilgung, in deren Folge sich die flüssigen Mittel reduzierten.

Der laufende Kapitaldienst im Verhältnis zur Nettokaltmiete hat sich von 60,3 % im Vorjahr auf 74,5 % wegen der Sondertilgung im Berichtsjahr erhöht.

Für die bauliche Instandhaltung der Objekte sind T€ 200,8 (Vorjahr: T€ 186,6) aufgewandt worden. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 11,76 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 10,90 je m² Wohnfläche). Für aktivierungsfähige Maßnahmen sind zusätzlich T€ 44,6, mithin Gesamtinvestitionen in den Bestand von T€ 245,4 getätigt worden. Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten ergibt sich eine durchschnittliche Investition von € 14,37 je m² Wohnfläche.

Der Anteil der Forderungsverluste saldiert mit den Erträgen aus ausgebuchten Forderungen, hat sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen von 1,0 % im Vorjahr auf 0,37 % im Berichtsjahr verringert.

Die durchschnittliche Monatsbruttokaltmiete konnte vom Jahr 2015 mit 4,90 €/m² auf 4,95 €/m² im Berichtsjahr steigen.

2.4. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund, dass seit vielen Jahren die Leerstände nicht steigen, sondern sogar sinken und auf einem Niveau von unter 1 % liegen, ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als sehr zufriedenstellend zu bewerten.

Die regelmäßige Anpassung der Instandhaltungsaufgaben an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter wird zu zufriedenstellenden Vermietungsergebnissen führen. Außerdem stehen unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren aufgrund der Zinsanpassungen und der damit einhergehenden Annuitätenreduzierung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um weitere wohnwertverbessernde Investitionen vornehmen zu können.

Aus allen bekannten Daten lässt sich ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können.

Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2021 jederzeit nachzukommen. Die Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt werden.

3. 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. 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 aktuellen Kapitalmarktzinssätze sind niedriger, als die, die die Gesellschaft derzeit zahlt. Die Prolongationen der Kredite in 2018 und 2019 werden als Chance bewertet, die Kapitaldienstkosten in der Zukunft weiter zu senken. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft die jährlichen Annuitäten durch Sondertilgungen und Anschlussfinanzierungen reduzieren können. Diese Maßnahmen werden zu einer nachhaltigen Senkung der Kapitaldienstquote auf ca. 50 % führen. Mit den kreditgebenden Banken stehen wir in engem Kontakt. Wir werden, sofern die Zinssituation dies rechtfertigt, weiterhin Forwarddarlehen vereinbaren.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar.

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 im Moment rückläufig ist. Die Einkommenssituation in Schönberg hat sich verbessert. Die Transferausgaben haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Es könnte sich um eine kurzzeitige Verbesserung der wirtschaftlichen Situation handeln, aber unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen wollen und in Lübeck oder dem in Lüdersdorf aufgelegten Gewerbegebiet Arbeit gefunden haben.

Für den Standort Schönberg gehen wir von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 5 Jahren lag die jährliche durchschnittliche Leerstandsquote immer deutlich unter 2 %. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand. Die regionalen Bevölkerungsprognosen, die alle vor der Flüchtlingskrise für den Landkreis Nordwestmecklenburg erstellt worden sind, gehen von einem Gesamtbevölkerungsrückgang gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von 1,4 % - 4,8 % aus. Dieser Prognose können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht mehr anschließen.

Wir gehen davon aus, dass wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zu den alten Bundesländern der Bevölkerungsrückgang geringer ausfällt. Dies ist in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt worden.

Im April 2017 stand genau wie im Vorjahr keine Wohnung leer.

Die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreis Nordwestmecklenburg ist zum 01.03.2015 angepasst worden. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Die Grundmieten liegen zwischen 4,35 €/m² und 6,00 €/m².

Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt. Der Anteil der Forderungsverluste an den Mieteinnahmen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre lag bei 0,8 % der Mieterlöse.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge im Planungszeitraum vorsichtig geplant. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langfristige Erfahrungswerte.

Im Planungszeitraum von 2017 bis 2021 stehen für notwendige Investitionen im aktivierungs- und nichtaktivierungsfähigen Bereich ca. T€ 1.403 zur Verfügung, das entspricht Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlich ca. 16,46 €/m² Wohnfläche p.a. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2017 bis 2021 von T€ 938 ermöglicht es, die Eigenkapitalquote von derzeit 31,3 % weiter zu stabilisieren.

Der geplante Cashflow wird für den Zeitraum 2017 bis 2021, mit Ausnahme des Jahres 2018, positiv sein.

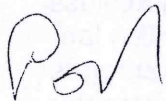
In 2018 sind größere Sanierungsmaßnahmen geplant. Sie haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv für die Mieter zu gestalten und sie dadurch an die Gesellschaft zu binden.

Die Altanschließerbeiträge für Schmutzwasser sind vollständig ausgeglichen worden.

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

Die Finanzmarktkrise hat bisher keine Auswirkungen auf die Gesellschaft gehabt.

Gadebusch, den 10.04.2017



Post
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Durch § 15 Absatz 1 Nr. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und die wirtschaftlichen Verhältnisse liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 15 Absatz 1 Nr. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGRG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Rostock, den 8. Mai 2017

mercurius gmbh
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hafke
Wirtschaftsprüfer



**Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG,
Fragenkatalog IDW PS 720**

A. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1

**Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte
Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. 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 Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

Es gibt eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse geregelt sind. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr haben zwei Gesellschafterversammlungen und zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

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

Nach den uns erteilten Auskünften ist die Geschäftsführerin in keinem Aufsichtsrat oder in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG tätig.

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

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Anhang angegeben.

B. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Die Gesellschaft hat mit der GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH (GIB GmbH) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

Ein Organisationsplan der GIB GmbH ist vorhanden, der den Bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht der GIB GmbH zur Jahresabschlussprüfung erscheint die betriebliche Organisation der Gesellschaft sachgerecht.

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

Wir haben keine Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung festgestellt.

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

Die Gesellschaft beschäftigt neben der nebenberuflichen Geschäftsführerin und einer geringfügig Beschäftigten kein weiteres Personal. In den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin sind gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht zur Jahresabschlussprüfung der GIB GmbH Vereinbarungen zur Korruptionsprävention enthalten.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)?**

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Für die Mitarbeiter der GIB GmbH existieren Stellenbeschreibungen, in denen der Arbeitsinhalt, Vertretungsregelungen, Arbeitsbereichsabgrenzungen, Verantwortung und die hierarchische Einordnung geregelt sind. Ferner beinhalten diese Stellenbeschreibungen einen allgemeinen Verhaltenskodex.

Darüber hinaus finden monatliche Besprechungen statt, in denen für konkrete Einzelfälle Arbeitsanweisungen erteilt werden. Diese Besprechungen werden protokolliert.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wurde.

Für Entscheidungsprozesse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft haben, ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Zustimmung nicht eingeholt wurde.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

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 Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

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

Das Rechnungswesen der Geschäftsbesorgerin ist zweckmäßig organisiert und entsprechend dem Betriebsumfang gestaltet; das Belegwesen ist geordnet. Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah und vollständig erfasst.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Liquidität wird von der Geschäftsführung jederzeit überwacht. Das Finanzmanagement wird langfristig über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und über den fünfjährigen Finanzplan gesteuert. Die Kreditüberwachung obliegt der Geschäftsführung.

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

Entfällt.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden?**

Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mietentgelte werden über ein automatisiertes Verfahren vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Einziehung erfolgt zum großen Teil über Lastschriftverfahren. Hinsichtlich der Betriebskosten werden nach unseren Feststellungen angemessene Abschlagszahlungen eingefordert.

Bezüglich des Risikos von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert. Basis des Mahnwesens ist die monatliche Mietrückstandsliste, die jeweils zum 20. des Monats erstellt und analysiert wird. Nach erfolglosen regulären Mahnverfahren wird die Juristin der GIB GmbH eingeschaltet, die sich um das gerichtliche Mahnverfahren und ggf. weitere Schritte kümmert.

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

Ein Controlling besteht insoweit, dass die erforderlichen Daten wie z.B. Liquidität, Kapitaldienstquote und Leerstandsquoten der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Diese Daten werden analysiert, um ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Insoweit entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

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

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

Fragenkreis 4**Risikofrüherkennungssystem**

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

Die Geschäftsführung hat potentielle Bestandsrisiken identifiziert (Mietrückstände, Leerstandsquoten, Kapitaldienstfähigkeit). Hinsichtlich des Risikos von Mietrückständen holt die Gesellschaft bei der Neuvermietung Mieterselbstauskünfte ein. Die Gesellschaft arbeitet ferner mit Abtretungserklärungen der Mieter bezüglich ihrer Mietzuschüsse. Hinsichtlich von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert.

Bezüglich der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit hat die Gesellschaft ein Kreditportfolio eingerichtet. Das Kreditportfolio dient der Steuerung und Überwachung der laufenden Tilgungsverpflichtungen, Prolongationserfordernisse, Zinszahlungen sowie der Planung zukünftiger Kapitaldienste.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?**

Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die implementierten Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Unternehmenspraxis sind nach unseren Erkenntnissen sichergestellt.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

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

Wesentliche Veränderungen ergaben sich bei den Geschäftsprozessen und Funktionen nicht. Insoweit ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Fragenkreis 5**Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate wurden im Berichtsjahr nicht verwendet.

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?

Eine eigene interne Revision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern?

Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Entfällt.

- 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 Revisionsberichte vor?

Entfällt.

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Entfällt.

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Entfällt.

- 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?

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Entfällt.

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Entfällt.

C. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**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?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Kredite im Sinne der Fragestellung wurden nicht 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)?**

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Geschäfte oder Maßnahmen, die Verstöße gegen Gesetze, Satzungen, Geschäftsordnungen oder bindende Beschlüsse des Überwachungsorgans darstellen, haben wir nicht festgestellt.

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?**

Es werden angemessene Investitionsplanungen und Rentabilitätsberechnungen nebst Risikoprüfung vorgenommen und mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für jede Liegenschaft besteht eine Objektbestandsdokumentation, die die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, deren Zeitpunkt und die zugrunde gelegten Sanierungsparameter (wie Dämmung, Verglasung oder Heizkessel) beinhaltet.

- 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)?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend von der Geschäftsführung überwacht. Ergeben sich bei der Durchführung der Investition wesentliche Abweichungen, werden diese von der Geschäftsführung untersucht.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?**

Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Wesentliche Überschreitungen haben sich nicht ergeben.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge bestanden im Berichtsjahr nicht.

Fragenkreis 9
Vergaberegulungen

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

Verstöße gegen Vergabevorschriften haben wir nicht festgestellt.

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

Grundsätzlich werden Konkurrenzangebote im Rahmen der Ausschreibung eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10
Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung stellt dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausreichende Unterlagen für betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zur Verfügung.

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

Nach unseren Erkenntnissen vermitteln die Berichte einen zutreffenden 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 oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen erfolgt die Unterrichtung des Aufsichtsrats grundsätzlich zeitnah. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen wurden von uns nicht festgestellt.

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

Berichterstattungen der Geschäftsführung analog § 90 Absatz 3 AktG wurden nicht gesondert eingefordert.

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

Es haben sich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte ergeben.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung?**

Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?

Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Die D&O-Versicherung hat eine Deckungssumme von 250 TEUR. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Nach unseren Erkenntnissen sind keine Interessenkonflikte gemeldet worden.

D. Vermögens- und Finanzlage**Fragenkreis 11****Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

In wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Auffallend hohe oder niedrige Bestände liegen nicht vor.

- 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?**

Wesentliche stille Reserven wurden nicht festgestellt.

Etwaigen niedrigeren Verkehrswerten im Vergleich zu den bilanziellen Werten wurde durch außerplanmäßige Abschreibungen in den Vorjahren Rechnung getragen.

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?

Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulage 3.178 TEUR. Dem standen Fremdmittel von 6.346 TEUR gegenüber. Dem Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit von 706 TEUR standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 45 TEUR und der Finanzierungstätigkeit von 771 TEUR gegenüber, so dass sich der Finanzmittelfonds um 110 TEUR verminderte. Der Finanzmittelbestand betrug am 31. Dezember 2016 475 TEUR. Kreditverpflichtungen bestanden in Höhe von 5.722 TEUR.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

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?

Im Berichtsjahr wurden keine Fördermittel vereinnahmt.

Fragenkreis 13
Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft liegt mit 31,3 % über den vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25,0 %.

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

Der Jahresüberschuss soll gemäß Gewinnverwendungsvorschlag zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Unternehmen verbleiben.

E. Ertragslage

Fragenkreis 14

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit wird eine weitere Unterteilung des Betriebsergebnisses nicht vorgenommen.

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

Das Jahresergebnis ist wiederum geprägt von Maßnahmen zur Steigestranganierung der Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen.

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

Grundsätzlich werden die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Konzessionsabgaben werden nicht erhoben.

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?**

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte.

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

Siehe a)

Fragenkreis 16
Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die Geschäftsführung hat bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen die Grundmiete erhöht.

Erläuterungen zu den einzelnen Posten des JahresabschlussesINHALTSVERZEICHNIS

	<u>Blatt</u>
Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2016	
AKTIVSEITE	
A. Anlagevermögen	2
B. Umlaufvermögen	3
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5
Treuhandguthaben	5
PASSIVSEITE	
A. Eigenkapital	6
B. Sonderposten für Investitionszulage	7
C. Rückstellungen	7
D. Verbindlichkeiten	8
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016	10

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2016AKTIVSEITEA. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Geschäftsjahres 2016 ist in dem im **Anhang (Anlage 3, Blatt 7)** beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

I. Sachanlagen1. Grundstücke mit Wohnbauten

EUR 8.477.863,51
(i.V. EUR 8.655.527,51)

	Stand 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abschrei- bungen EUR	Stand 31.12.2016 EUR
Grund und Boden	1.457.706,51	0,00	0,00	1.457.706,51
Gebäude	6.920.886,00	0,00	184.761,00	6.736.125,00
Außenanlagen	276.935,00	44.570,89	37.473,89	284.032,00
	<u>8.655.527,51</u>	<u>44.570,89</u>	<u>222.234,89</u>	<u>8.477.863,51</u>

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

Im Berichtsjahr wurden 45 neue Pkw-Stellplätze in der Ernst-Barlach-Straße geschaffen.

2. Grundstücke ohne Bauten

	EUR	29.663,22
(i.V. EUR		29.663,22)

Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in der Lübecker Straße 5 mit einer Größe von 1.139 m².

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****Unfertige Leistungen**

	EUR	515.146,46
(i.V. EUR		528.401,24)

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2016 ausgewiesen. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von 554.293,90 Euro gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**1. Forderungen aus Vermietung**

	EUR	13.761,09
(i.V. EUR		12.306,21)

Die Forderungen aus der Vermietung betreffen Mieten sowie Nachzahlungen der Mieter aus Nebenkostenabrechnungen. Über die Forderungen aus Vermietung hat uns eine Saldenliste vorgelegen. Wir haben uns anhand geeigneter Unterlagen von dem Bestand der Forderungen zum Stichtag überzeugt.

Es wurden vor dem Hintergrund der Werthaltigkeit keine Forderungen einzel- oder pauschalwertberichtigt.

Anlage 7

Blatt 4

2. Sonstige Vermögensgegenstände

EUR	8.017,36
(i.V. EUR	8.034,60)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Abrechnungsguthaben ZV Grevesmühlen, E.ON,		
Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM	7.695,81	6.204,02
Körperschaftsteuererstattung	321,55	1.672,52
Schadenersatzansprüche	<u>0,00</u>	<u>158,06</u>
	<u>8.017,36</u>	<u>8.034,60</u>

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

EUR	475.009,52
(i.V. EUR	585.027,54)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Kassenbestand	983,20	162,21
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	371.635,74	296.881,80
Aareal Bank AG, Wiesbaden	57.063,05	34.516,90
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	45.327,53	101.704,07
Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg	<u>0,00</u>	<u>151.762,56</u>
	<u>475.009,52</u>	<u>585.027,54</u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

Die Bankguthaben wurden uns durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Der Bausparvertrag bei der Wüstenrot Bausparkassen AG wurde im Berichtsjahr aufgelöst.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

EUR	4.482,94
(i.V. EUR	4.902,38)

Der Ausweis betrifft gezahlte Geldbeschaffungskosten, die über die Vertragslaufzeit mit dem Landesförderinstitut abgeschrieben werden.

Treuhandguthaben

EUR	107.027,59
EUR	105.051,60

Ausgewiesen werden die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Sparbücher bei Kreditinstituten für Mietkautionen eigener Mieter.

PASSIVSEITE**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

	EUR	25.564,59
(i.V. EUR		25.564,59)

II. Kapitalrücklage

	EUR	1.679.851,48
(i.V. EUR		1.679.851,48)

III. Gewinnrücklagen**Satzungsmäßige Rücklagen**

	EUR	12.782,30
(i.V. EUR		12.782,30)

IV. Gewinnvortrag

	EUR	1.065.382,20
(i.V. EUR		892.050,13)

	EUR
Gewinnvortrag zum 1. Januar 2016	892.050,13
zuzüglich Jahresüberschuss 2015	<u>173.332,07</u>
Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2016	<u>1.065.382,20</u>

V. Jahresüberschuss

	EUR	196.244,20
(i.V. EUR		173.332,07)

B. Sonderposten für Investitionszulage

	EUR	197.748,41
	(i.V. EUR	202.142,82)

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.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

C. Rückstellungen**Sonstige Rückstellungen**

	EUR	15.350,00
	(i.V. EUR	15.250,00)

	Stand 01.01.2015 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	14.000,00	11.389,37	2.610,63	14.000,00	14.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	1.000,00	180,00	820,00	1.000,00	1.000,00
Veröffentlichungen	250,00	250,00	0,00	350,00	350,00
	<u>15.250,00</u>	<u>11.819,37</u>	<u>3.430,63</u>	<u>15.350,00</u>	<u>15.350,00</u>

Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten für 2016 wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

D. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegen-
über Kreditinstituten**

	EUR	5.721.892,53
	(i.V. EUR	6.239.563,12)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	398.689,91 EUR	
(im Vorjahr:	354.839,00 EUR)	

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Langfristige Darlehen	5.715.399,47	6.239.563,12
Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten	<u>6.493,06</u>	<u>0,00</u>
	<u>5.721.892,53</u>	<u>6.239.563,12</u>

Die langfristigen Darlehen unterteilen sich wie folgt:

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Finanzierungsmittel für Modernisierungs- maßnahmen	4.675.212,89	5.131.818,60
Altkredite für Wohn- und Gewerbebauten	<u>1.046.679,64</u>	<u>1.107.744,52</u>
	<u>5.721.892,53</u>	<u>6.239.563,12</u>

Der Darlehensbestand zum Bilanzstichtag weist mit 1.047 TEUR (im Vorjahr: 1.108 TEUR) Altsschulden für Wohn- und Gewerbebauten aus. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Altsschuldenanteil von 61,31 EUR/m² (im Vorjahr: 64,89 EUR/m²).

Die Verminderung der langfristigen Darlehen resultiert aus den laufenden Tilgungen von 355 TEUR und Sondertilgungen von 169 TEUR.

Die Darlehensverbindlichkeiten wurden durch Saldenbestätigungen und Tagesauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist in der Anlage 10 dargestellt.

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	EUR	554.293,90
	(i.V. EUR	550.830,00)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2016.

3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	32.380,07
	(i.V. EUR	14.532,86)

davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr 32.380,07 EUR
(im Vorjahr: 14.532,86 EUR)

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte. Zum Prüfungszeitpunkt (Stand: April 2017) waren die Verbindlichkeiten bis auf die Sicherheitseinbehalte beglichen.

4. <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	EUR	22.454,42
	(i.V. EUR	17.963,33)

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr
EUR 22.454,42 (EUR 17.963,33)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**

1. Umsatzerlöse

EUR 1.573.734,40
(i.V. EUR 1.537.993,89)

	EUR	Vorjahr/EUR
Sollmieten	1.014.298,86	1.006.074,27
Abgerechnete Umlagen Betriebs- und Heizkosten	534.744,94	510.657,21
Pachterlöse	21.030,20	20.600,25
Mieten für Garagen und Stellplätze	17.949,08	17.364,08
Erlösschmälerung wegen Leerstand und Mietminderungen	<u>-14.288,68</u>	<u>-16.701,92</u>
	<u>1.573.734,40</u>	<u>1.537.993,89</u>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Sollmieten und Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gestiegen.

Die durchschnittlich vereinnahmten Erlöse inkl. Betriebskosten sind von 7,51 Euro/qm/Monat im Vorjahr auf 7,68 Euro/qm/Monat im Berichtsjahr gestiegen.

**2. Verminderung des Bestands an zum
Verkauf bestimmten Grundstücken
sowie unfertigen Leistungen**

EUR 13.254,78
(i.V. EUR -20.639,31)

3. Sonstige betriebliche Erträge

	EUR	37.903,93
	(i.V. EUR	51.134,46)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	11.631,46	6.086,63
Versicherungsentschädigung	8.006,25	23.348,43
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	6.895,67	8.694,12
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.430,63	3.495,83
Kostenerstattungen Mieterklagen	2.837,65	4.670,75
Mahngebühren	560,76	443,99
Erlöse aus umgelegten Gemeinschaftskosten	128,92	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	<u>18,18</u>	<u>0,30</u>
	<u>37.903,93</u>	<u>51.134,46</u>

4. Materialaufwand**Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung**

	EUR	727.187,45
	(i.V. EUR	724.720,45)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Betriebskosten	526.399,71	538.085,33
Instandhaltungskosten	<u>200.787,74</u>	<u>186.635,12</u>
	<u>727.187,45</u>	<u>724.720,45</u>

In den Instandhaltungskosten sind Kosten für die Steigestranganierung (109 TEUR) enthalten.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	EUR	11.028,00
(i.V. EUR		10.824,00)

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	EUR	463,68
(i.V. EUR		521,52)

6. Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen

	EUR	222.234,89
(i.V. EUR		220.006,00)

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>174.613,27</u>
	(i.V. EUR	176.562,08)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Kosten der Geschäftsbesorgung	120.843,17	120.630,30
Forderungsverluste	17.470,24	20.953,10
Prüfungs- und Beratungskosten	14.409,64	14.333,95
Rechtsberatungskosten	4.469,64	4.469,64
Periodenfremde Aufwendungen	3.561,99	0,00
Unternehmenswerbung	3.165,64	3.957,11
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	2.783,15	4.670,75
Beiträge	1.644,29	1.626,87
Aufbewahrungskosten	1.000,00	1.000,00
Kosten des Zahlungsverkehrs	969,35	866,02
Sachversicherungen	904,40	1.130,50
Aufsichtsratsvergütungen	360,00	420,00
Spenden	650,00	100,00
Übrige	<u>2.381,76</u>	<u>2.403,84</u>
	<u>174.613,27</u>	<u>176.562,08</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>3.645,19</u>
	(i.V. EUR	1.663,08)

	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr/EUR</u>
Skontoerträge	3.156,30	932,52
Zinsen aus Girokonten	<u>488,89</u>	<u>730,56</u>
	<u>3.645,19</u>	<u>1.663,08</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

EUR	253.196,59
(i.V. EUR	288.877,77)

	EUR	Vorjahr/EUR
Modernisierungskredite	204.693,01	235.272,29
Altkredite	48.084,14	53.186,04
Geldbeschaffungskosten	419,44	419,44
	<u>253.196,59</u>	<u>288.877,77</u>

10. Ergebnis nach Steuern

EUR	213.304,86
(i.V. EUR	189.918,92)

11. Sonstige Steuern

EUR	17.060,66
(i.V. EUR	16.586,85)

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

12. Jahresüberschuss

EUR	196.244,20
(i.V. EUR	173.332,07)

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse**1. Rechtliche Verhältnisse****Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Firma:	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Schönberg/Mecklenburg
Gesellschaftsvertrag:	Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Oktober 1996 mit seinen letzten Änderungen lt. Gesellschafterbeschluss vom 19. Dezember 2003.
Eintragung in das Handelsregister:	Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH ist im Amtsgericht Schwerin unter der Nr. HRB 3963 eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens:	<p>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.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>
Gesellschafter:	Stadt Schönberg
Geschäftsführung:	Frau Heike Post

Aufsichtsrat:	Herr Rainer Jörke, Dachdecker - Vorsitzender
	Herr Jörg Burmeister, Dipl.-Ing. Agrarwissenschaft - stellvertretender Vorsitzender
	Frau Sybille Hartmann, Servicekraft Herr Marian Stickel, Bauingenieur Herr Günther Krüger, Rentner Herr Michael Lange, Bergmann Herr Marian Waszkiëwicz, Kfz-Mechaniker
Wirtschaftsjahr:	Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
Stammkapital:	Das Stammkapital beträgt 25.564,59 Euro.
Vorjahresabschlüsse:	Der Jahresabschluss 2015 wurde am 24. Mai 2016 von den Gesellschaftern festgestellt.
Offenlegung:	Der Jahresabschluss 2015 wurde am 28. November 2016 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

2. Wirtschaftliche VerhältnisseEigener Hausbesitz

Die eigenen Objekte stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	<u>Anzahl</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Wohnfläche</u>
Wohn- und Gewerbe- einheiten				
- Wohnungen	312	17.046	312	17.046
- Gewerbliche Einheiten	1	25	1	25
	<u>313</u>	<u>17.070</u>	<u>313</u>	<u>17.070</u>
Übriger Bestand				
- Garagen / Stellplätze	<u>400</u>	<u>0</u>	<u>355</u>	<u>0</u>

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Schwerin unter der Steuernummer 090/125/00251 geführt.

Das Unternehmen unterliegt aufgrund seiner Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die letzten Veranlagungen betreffen den Zeitraum 2014. Die Steuererklärungen 2015 waren zum Prüfungszeitpunkt abgegeben, jedoch lagen noch keine Steuerbescheide vor.

Es wird die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr.1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch genommen.

**Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr (Erfolgs- und Vermögensplan)
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016****Erfolgsplan**

	Plan T€	IST-Werte T€	Ergebnis- abweichung T€
Umsatzerlöse	1.560,2	1.573,7	13,5
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	23,0	-13,2	-36,2
Sonstige betriebliche Erträge	15,0	37,9	22,9
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung/ Verkaufsgrundstücke	-737,0	-727,2	9,8
Rohergebnis	861,2	871,2	10,0
Personalaufwand/Gehälter	-13,0	-11,5	1,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	-224,0	-222,2	1,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-169,0	-174,6	-5,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,0	3,6	-0,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-253,0	-253,2	-0,2
Ergebnis nach Steuern	206,2	213,3	7,1
Steuern	-17,0	-17,1	-0,1
Jahresergebnis	189,2	196,2	7,0

Abweichungen zwischen den Ist-Werten und den Planansätzen

Insgesamt weicht das Ist-Rohergebnis vom Planansatz um 7 TEUR ab. Dies hat folgende Ursachen:

Neben den höheren Mieterlösen (8 TEUR) führten geringere Erlösschmälerungen (3 TEUR) als geplant zu einem besseren Rohergebnis.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind nicht geplante Schadenersatzleistungen durch Versicherungen (8 TEUR), denen entsprechende Kosten innerhalb der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gegenüber stehen, enthalten. Darüber hinaus waren nicht geplante Erträge aus in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen von 12 TEUR enthalten.

Die folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung weichen nur marginal vom Planansatz ab, so dass sich schlussendlich ein um 7 TEUR höheres Jahresergebnis ergibt.

Finanzplan

	Plan	IST-Werte	Ergebnis- abweichung
	T€	T€	T€
1. Jahresergebnis	189,2	196,3	-7,1
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	224,0	222,2	1,8
3. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-5,0	-4,4	-0,6
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus L. u. L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5,0	12,2	-7,2
6. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0	0,1	-0,1
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	44,0	25,8	18,2
8. <u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	457,2	452,2	5,0
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	-44,5	44,5
11. <u>Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</u>	0,0	-44,5	44,5
12. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-516,0	-517,7	1,7
13. <u>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</u>	-516,0	-517,7	1,7
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 8, 11, 13)	-58,8	-110,0	51,2
15. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	600,3	585,0	15,3
16. <u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	541,5	475,0	66,5

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Gläubiger	Stand	Zugänge	laufende	Sonder-	Stand
	31.12.2015 TEUR	TEUR	Tilgungen TEUR	tilgungen TEUR	31.12.2016 TEUR
Deutsche Kreditbank AG	2.656,8	0,0	147,0	0,0	2.509,8
HSH Nordbank AG	772,3	0,0	40,4	169,3	562,6
Landesförderinstitut	943,7	0,0	72,2	0,0	871,5
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	991,9	0,0	42,1	0,0	949,8
Hypo Real Estate	874,9	0,0	53,2	0,0	821,7
Summe Darlehen Kreditinstitute	6.239,6	0,0	354,9	169,3	5.715,4
Unterwegs befindliche Zahlungen	0,0	6,5	0,0	0,0	6,5
Darlehen insgesamt	6.239,6	6,5	354,9	169,3	5.721,9

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Laufender Kapitaldienst an den Nettomiet- und Pächterlösen in %	74,8	60,3
Zinsanteil an der Nettokaltmiete in %	23,7	28,1
Monatliche durchschnittliche Monatsbruttokaltmiete EUR/qm	4,95	4,9
Monatliche durchschnittliche Betriebskosten EUR /qm	2,5	2,6
Durchschnittlicher Leerstand Wohnungen pro Jahr in Tagen	2,9	3,5
Durchschnittliche Leerstände Wohnungen in % (Leerstandstage)	0,9	1,1
Leerstandsbedingter Sollmietenausfall in %	1,8	1,7
Mietausfallquote in %	1,4	1,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen in EUR/qm	11,8	10,9
Durchschnittliche Verschuldung EUR/qm	335,2	365,52
Wohneinheit je Mitarbeiter	-	-