



Haushaltsplan der Stadt Neubrandenburg

2013



Band 3/3
Wirtschaftliche Unternehmen, Jahresabschlüsse 2011



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Immobilienwirtschaft, Ver- und Entsorgung	
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Konzern)	1
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	21
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH (IDG)	40
BRG Bau-Regie GmbH (BRG)	51
ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH (ISG)	64
Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (neu.ste)	75
Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS)	89
KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG)	100
<hr/>	
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Konzern	112
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Obergesellschaft (neu.sw)	139
Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH (NVB)	163
Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH (NKG)	179
neu-medianet GmbH	191
neu-itec GmbH	205
neu-mobil GmbH	220
Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB)	234
<hr/>	
Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH (SWN)	251
Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD)	263
Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Abfallbehandlungs- und -entsorgungsgesellschaft mbH (ABG)	271

	Seite
2	Wirtschaftsförderung, Technologie und Infrastruktur
	<u>TIG Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum Neubrandenburg GmbH (neu.tig)</u> 278
	<u>Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg-Vorpommern GmbH (neu.zlt)</u> 290
	<u>Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH (FNT)</u> 301
3	Arbeitsförderung, Qualifizierung, Jugend- und Sozialarbeit
	<u>NEUMAB-WQG Wirtschaftsentwicklungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbH Neubrandenburg (NEUMAB-WQG)</u> 314
	<u>Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ)</u> 326
4	Kultur, Sport, Bildung
	<u>Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN)</u> 337
	<u>Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg/Neustrelitz</u> 349
	<u>Deutsche Tanzkompanie gGmbH (DTK)</u> 366
	<u>ekz.bibliotheksservice GmbH, Reutlingen</u> 379
5	Eigenbetriebe
	<u>Städtisches Pflegeheim „Max Adrion“</u> 390
	<u>Städtisches Immobilienmanagement (SIM)</u> 391
	 Abkürzungsverzeichnis 392

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Konzern)

Konzernlagebericht 2011
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Nachdem Deutschland im Jahr 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5,1 Prozent erlebt hat, war das Jahr 2011 durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet. Für das Jahr 2012 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts weiter im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesregierung ein Wachstum von 0,7 %.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Die Energie verteuerte sich 2011 spürbar um 10 Prozent.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 in Deutschland positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Die Anzahl der Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist kräftig um ca. 535.000 Personen gewachsen. Im Jahr 2011 betrug die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie damit um 0,6 Prozent gesunken. In Mecklenburg-Vorpommern war sie auch 2011 mit 12,5 Prozent nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Die Arbeitslosenquote weist im Vergleich zum Vorjahr auch für die Stadt Neubrandenburg einen positiven Trend aus. Ausgehend von einem Niveau von 14,9 % zum Jahresbeginn 2011 beträgt sie zum Jahresende 12,9 % (2010 – 14,9 %, 2009 – 13,9 %, 2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %) und liegt damit aber weiterhin über dem Durchschnitt des Landes.

Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Tätigkeitsfelder

Die NEUWOGES ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Neubrandenburg und gleichzeitig der größte Vermieter innerhalb der Stadt. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Neubrandenburg beträgt 33,8 %.

Ziel und kommunalpolitische Aufgabe der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist und bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Der Mieter steht als Kunde im Mittelpunkt der täglichen Arbeit; seinen Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Anliegen des Mutterunternehmens.

Das Kerngeschäft der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH umfasst die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen und angemieteten Wohnungsbestandes. Darüber hinaus betreibt die Muttergesellschaft mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen.

Für die NEUWOGES und ihre Tochtergesellschaften wird die Zukunft auch weiterhin ganz entscheidend von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg und der Region beeinflusst werden. Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und auch deutlich sichtbar verbessert. Trotz eines hohen Sanierungsstandes der Bestände wird in diese zunehmend nochmals investiert und alten- bzw. altersgerecht umgerüstet. Nachrüstung von Personenaufzügen, Balkonanbauten, Schaffung von Barrierefreiheit sowie mehr Energieeffizienz in den Wohnungen machen diese Wohnungen nicht nur für ältere Mieter attraktiv.

So konnte die Leerstandquote im Landesdurchschnitt per 31.12.2011 mit rund 7,0 bzw. 6,8 % auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Durch das Angebot zielgruppenspezifischer Dienstleistungen, teils in Kooperation mit anderen Anbietern, leisten die Konzernunternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Kundenzufriedenheit und Mieterbindung, und das bei sozialverträglichen Mieten.

Trotz anhaltendem Bevölkerungsrückgang zeigten sich die Wohnungsteilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern nach regionaler Ausprägung stabil. Indikatoren sind ein auf dem Vorjahresniveau gehaltenes Vermietungsergebnis bei leicht gestiegenen Nettokaltmieten. Es sind jedoch in Abhängigkeit von der Region Tendenzen feststellbar, die auf eine zunehmende Verschlechterung der Marktbedingungen für die dort agierenden Unternehmen hindeuten. Insbesondere in den ländlichen Regionen steigen trotz aller Anstrengungen die Leerstände weiter an und ziehen auch das erzielbare Mietniveau nach unten. Gewinner dieser Entwicklung sind die Grund-, Mittel und Oberzentren. Verbesserte Vermietungsquoten und erzielbare Durchschnittskaltmieten von über 5,00 €/m² belegen dort den Wandel vom einstigen Mieter- zum Vermietermarkt.

Die Nettokaltmieten sind landesdurchschnittlich leicht gestiegen. Mit durchschnittlich 4,76 €/m² erhöhte sich der Vorjahreswert um rund 6 Cent. In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen eingeschränkt.

2

Tendenziell sind auch weiter steigende Mietnebenkosten zu beobachten und begrenzen die nach wie vor schon geringen Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

Im Zuge der Planung von Investitionsmaßnahmen wird der Umfang der geplanten Arbeiten im Zusammenhang mit der wirtschaftlich notwendigen Miete nach Modernisierung für bestimmte Objekte auch am Bedarf von Wohnungen für ALG II-Empfänger ausgerichtet. Der Anteil von ALG II-Empfängern und Empfängern der Grundsicherung betrug im Jahr 2011 bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 32,2 % (Vorjahr 35,8 %).

Ein Risikofaktor für das Unternehmen bleibt weiterhin die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Auch dieser Anteil an den Neuvermietungen ist rückläufig und betrug im Jahr 2011 durchschnittlich 17,6 % (Vorjahr 18,5 %).

Die Unternehmen im Konzernverbund haben ihre Position als Immobilien-, Service- und Dienstleistungsunternehmen in der Region Neubrandenburg und auch für die Gesellschafterin stabilisiert und weiter ausgebaut.

Durch die BRG Bau-Regie GmbH werden als Dienstleistungsgesellschaft alle Bereiche des technischen Facility-Managements abgedeckt. Hauptsächliche Tätigkeitsschwerpunkte sind die Entwicklung, Planung und Steuerung der Prozesse der Modernisierung, Instandsetzung und laufenden Instandhaltung für die Muttergesellschaft.

Der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg obliegen die Aufgaben eines infrastrukturellen Objektmanagements. Das Leistungsspektrum umfasst neben den objektbezogenen Hausmeisterleistungen und dem speziellen Immobilienservice ebenso die Bewirtschaftung von PKW-Stellplatzanlagen sowohl für die Muttergesellschaft als auch für Dritte.

Die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH agiert, basierend auf vertraglich gebundenen Leistungen innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img), als Dienstleister im Immobilienvertrieb, der Sachbearbeitung von Versicherungen, im Marketing, der pädagogischen Betreuung von Schülern und Auszubildenden, der Erstausbildung, der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung.

Im Bereich des Neukundengeschäfts werden neben der Vermietung von Wohnungen, PKW-Stellplätzen der Muttergesellschaft sowie Dritter auch Aktivitäten bei Rückbaumaßnahmen organisiert und durchgeführt.

Durch das Marketing wurden die Prioritäten insbesondere in der Mediengestaltung sowie der Vorbereitung und Begleitung neuer Produktentwicklungen gesetzt.

3

Lagebericht Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Der Konzern bewirtschaftete zum 31.12.2011 folgende eigene und gepachtete Bestände:

	31.12.2010		31.12.2011	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
<u>Wohnungen</u>				
Eigene	12.494	711.170	12.377	704.826
gepachtete/angemietete	95	4.686	92	4.548
<u>gewerblich genutzte Objekte</u>				
Eigene	337	47.875	329	46.560
gepachtete	1	107	1	107
<u>Garagen</u>				
Eigene	1.697	0	1.537	0
gepachtete	0	0	0	0
<u>PKW-Stellplätze</u>				
Eigene	1.774	0	1.856	0
gepachtete	2.869	0	2.915	0
<u>stillgelegte Einheiten</u>	195	12.303	35	1.930
	<u>19.462</u>	<u>776.141</u>	<u>19.142</u>	<u>757.971</u>

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Weiterführung des ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen -. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 128 Wohneinheiten durch Stilllegung bzw. durch Abriss vom Markt genommen. Darüber hinaus wurden 5 Eigentumswohnungen veräußert. Im Zuge des Umbaus von 8 leerstehenden Gewerbeeinheiten entstanden 15 nachgefragte Wohneinheiten. Außerdem bewirtschaftet der Konzern 351 Internats- und Wohnheimplätze (Vorjahr: 482).

Ungeachtet des Flächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 1,4 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummieten um 1,2 % erhöht. Der Rückgang der Erträge für Gewerbeobjekte von 0,7 % geht mit einem Rückgang der Fläche in Höhe von 2,8 % einher und ist weitestgehend das Resultat der Umnutzung von Gewerbeeinheiten in Wohnungen.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der Umsatzerlöse sind die auf der Grundlage des seit dem 1. März 2010 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels in 2011 realisierten bestandsweiten Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sowie die Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Darüber hinaus wurden Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Mietanpassungen haben die Entwicklung der durchschnittlichen Kaltmiete für Wohnungen positiv beeinflusst.

	2011	2010	2009	2008	2007
Ø Kaltmiete WE € je m ² monatlich	4,41	4,30	4,22	4,14	3,96

Für den Versorgungsbereich Neubrandenburg sind die Preise für Brennstoffe gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Die Strompreise sind für die Mieter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH konstant geblieben und liegen weiterhin unter dem allgemeinen Tarif, da zwischen dem Versorger, der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, und der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH individuelle Konditionen vereinbart sind. Im Jahr 2012 wird mit einem Anstieg der umlagefähigen Kosten für Strom gerechnet.

Mit dem Einsatz des Betriebskosten-Benchmark wird im Unternehmen seit 2007 ein aktives Betriebskostenmanagement betrieben. Im Ergebnis der Analysen und Auswertungen werden für das Unternehmen Schlussfolgerungen getroffen und zukünftige Maßnahmen festgelegt. 2011 wurden die Leistungen für Grünlandpflege und Winterdienst neu ausgeschrieben. Auf Grund der sich ergebenden Preis- und Leistungsstrukturen ist mit einer umlagefähigen Mehrbelastung für die Mieter zu rechnen.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 97 gestiegen. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 210 wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,2 % hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter ist grundsätzlich als positiv einzuschätzen, die der gewerblichen Mieter nur bedingt. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH weiterhin gezielt durch Sozialberater betreut. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Beratung und der Unterstützung mit dem Ziel des Abbaus von Mietschulden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote für Wohnungen (flächenmäßig) beträgt 5,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein weiterer Rückgang des Leerstandes um 0,8 % erreicht werden. Zum Stichtag 31.12.2011 sind 6,0 % des gesamten Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2010 noch 7,0 %. Diese positive Entwicklung wurde durch den Rückgang der Kündigungen, die Erhöhung der Neuabschlüsse und den erfolgten Rückbau bzw. die Stilllegung wegen Rückbau erzielt.

Im Verlauf des IV. Quartales 2011 ist ein leichter Anstieg des ungewollten, vermietungsbedingten Wohnungsleerstandes festzustellen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem rückläufigen Angebot an nachgefragten Wohnungen. Schwierig zu vermieten sind nach wie vor unmodernisierte bzw. unzureichend ausgestattete Wohnungen und Bestände. Durch umfassende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnungen, die auf Grund ihres Zustandes bereits über einen längeren Zeitraum leer stehen, soll dieser Entwicklung zukünftig verstärkt entgegengewirkt werden.

Der Bedarf nach gefragten kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen kann noch nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund wurde der Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohnungen im Geschäftsjahr 2011 fortgeführt und soll auch weiterhin in der kurz- und mittelfristigen Investitionsplanung berücksichtigt werden.

Neben ihren eigenen Beständen verwaltet die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH treuhänderisch Fremdeigentum im Rahmen der Hausverwaltung für Dritte. Darüber hinaus erzielt die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH Erlöse aus der Übernahme von Geschäftsbesorgungen.

5

Die aus der Betreuungstätigkeit der Muttergesellschaft resultierenden Erträge liegen mit T€ 599 um T€ 197 unter dem Niveau des Vorjahres. Der durch diesen Unternehmensbereich verwaltete Bestand von Dritten hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Kündigung eines größeren Verwaltervertrages verändert.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 121 resultieren aus Verträgen zur Erbringung von Leistungen der Buchhaltung für die Tochtergesellschaften und andere Dritte. Durch die Ausgliederung der Personalverwaltung sowie der IT-Betreuung entwickeln sich diese Erträge im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Mit ihrer Geschäftstätigkeit realisierte die NEUWOGES rund 86 % der Umsatzerlöse außerhalb des Konzernverbundes. Sie erbringt durch ihre Kerngeschäftsfelder den wesentlichen Anteil an den Umsatzerlösen.

Im Jahr 2011 hat sich die BRG Bau-Regie GmbH fast ausschließlich auf den internen Markt mit der NEUWOGES konzentriert. Die Gesellschaft agiert vornehmlich als Generalplaner und Geschäftsbesorger. Für einzelne Objekte, bei denen Fördermittel eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung spielten, wurden Projektsteuerverträge abgeschlossen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der BRG Bau-Regie GmbH lag, wie bereits in den Jahren zuvor, in der Investitionsvorbereitung und -durchführung. Diese lagen 2011 vornehmlich in der Neubrandenburger Oststadt. Im Rahmen der Projektsteuerung betreute die Gesellschaft den Umbau von leerstehenden Ladenlokalen in nachgefragte, barrierefreie Wohnungen, in einen Hort sowie eine Tagespflegeeinrichtung.

Darüber hinaus übernahm die Gesellschaft die Projektsteuerung für die Errichtung von 54 Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden der NEUWOGES.

Die Planungen für den Umbau des HKB Neubrandenburg wurden intensiv vorangetrieben, so dass der im Geschäftsjahr 2012 geplante Baubeginn sichergestellt ist. Sofern sämtliche Finanzierungsvoraussetzungen erfüllt sind, steht diesem dann nichts mehr im Wege.

Der Anteil der BRG Bau-Regie GmbH an den Umsatzerlösen des Konzerns (vor Konsolidierung) betrug im Geschäftsjahr rund 4 %. Für das Geschäftsjahr 2011 wurde ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet.

Der Geschäftsverlauf der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg im Jahr 2011 war geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie dem gezielten Ausbau der Tätigkeiten für andere Unternehmen und Eigentümer.

Das betrifft immobiliennahe Dienstleistungen mit folgendem Leistungsspektrum: Im Geschäftsfeld Hausmeisterdienste und Spezieller Immobilienservice werden objektbezogene Hausmeisterdienstleistungen sowie die Pflege von Spielplätzen durch einen eigenen Personalstamm erbracht. Des Weiteren wird eine Vielzahl von Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements organisiert, die über den üblichen Leistungsumfang der Hausmeistertätigkeit hinausgehen. Die Leistungserbringung erfolgt sowohl durch eigenes Personal als auch durch vertraglich gebundene unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen aus der Region Neubrandenburg.

Im Geschäftsfeld Parkraum bewirtschaftet die Gesellschaft im Auftrag Dritter Stellplatzanlagen für Kurzzeit- und Dauerparker auf fremden Grundstücken sowie eigene angemietete Stellplätze.

Mit der Übernahme weiterer Hausmeisterleistungen für Dritte sowie dem Ausbau der Leistungen im infrastrukturellen Objektmanagement wurde das Betätigungsfeld der Gesellschaft im Verlaufe des Geschäftsjahres erweitert. Der Anteil der Umsatzerlöse der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg betrug im Geschäftsjahr rund 6 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung).

Die IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH hat sich im Geschäftsjahr 2011, basierend auf vertraglich gebundenen Leistungen mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, zu einem modernen Dienstleister auf dem Sektor immobilienbezogener, kaufmännischer und personeller Dienstleistungen positiv weiterentwickelt. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft als Dienstleister im Immobilienvertrieb, der Sachbearbeitung von Versicherungen, im Marketing, der pädagogische Betreuung von Schülern und Auszubildenden, der Erstausbildung, der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung. Der Anteil der Umsatzerlöse der IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH betrug im Geschäftsjahr rund 4 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung).

Investitionen

Die Investitionstätigkeit im Konzern wurde maßgeblich durch die Tätigkeit der Muttergesellschaft NEUWOGES im eigenen Wohnungsbestand bestimmt. Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Geschäftsjahr 2011 die Realisierung von Maßnahmen des Stadtumbaus und die Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter und junger Familien fortgeführt.

Die langfristige Unternehmensstrategie der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH berücksichtigt die aktuelle Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und stellt bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere ab.

Im Rahmen des Stadtumbaus werden Bestände, die langfristig nicht mehr am Markt platziert werden können, reduziert. Dies erfolgt vorrangig durch den kompletten Abriss der Gebäude.

Im Geschäftsjahr 2011 lag wie in den Jahren zuvor der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in der Realisierung von Maßnahmen des Stadtumbaus und der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter, Mieter mit Betreuungsbedarf und junger Familien.

In der Neubrandenburger Oststadt wurde mit der Sanierung des Objektes Joliot-Curie-Str. 1 - 9 die Umsetzung eines Programms zur Bestandsentwicklung dieses Stadtgebietes fortgeführt.

Des Weiteren wurden nachfragebezogene und damit zweckgebundene bauliche Maßnahmen in leerstehenden Gewerbeeinheiten realisiert. Ein Großteil der aus 3 Gewerbeeinheiten neu geschaffenen 9 Wohnungen in der S.-Allende-Straße 1 - 3 und 5 - 7 wurde für die Betreuung von schwerstbehinderten Kindern und Komapatienten (Beatmungsgruppe) hergerichtet, die dort in ambulanter Pflege betreut werden. In der Neustrelitzer Straße 51 erfolgte der Umbau von 2 Gewerbeeinheiten zu einem Hort.

Der in der Innenstadt 2009 in der Pfaffenstraße realisierte Umbau von 3 leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss in Wohnungen fand 2011 in der Behmenstraße 2 - 8 und 11 seine Fortsetzung. So entstanden 6 neue Wohneinheiten mit hohem Wohnkomfort.

Insgesamt investierte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2011 T€ 10.933 in ihre Bestände. Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 7.387 aktivierungspflichtige Investitionen und in Höhe von T€ 3.546 Maßnahmen der mittleren Instandsetzung. So wurden T€ 2.207 in die komplexe Modernisierung von 50 Wohnungen und in die Gestaltung von Außenanlagen, T€ 4.564 in die mittlere Instandsetzung und Teilmodernisierung investiert sowie Planungsleistungen für das HKB mit einem Volumen von T€ 266 ausgeführt. Mit Gesellschafterbeschluss vom 17.08.2011 hat die Gesellschafterin für das Vorhaben „Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden der NEUWOGES“ ihre Zustimmung zur Durchführung des Vorhabens gegeben. Auf dieser Grundlage wurden in diesem Geschäftsjahr 54 Anlagen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von T€ 3.896 errichtet und in Betrieb genommen. Darüber hinaus wurden für Rückbaumaßnahmen T€ 533 eingesetzt, davon für den physischen Abriss von 280 Wohneinheiten T€ 495.

Die BRG Bau-Regie GmbH, die sich fast ausschließlich auf den internen Markt mit der NEUWOGES konzentriert, hat die jeweiligen Maßnahmen und Projekte als Generalplaner, Projektsteuerer und Geschäftsbesorger begleitet.

Finanzierung

Für Investitionen in die Immobilien wurden, wie in der Wohnungswirtschaft üblich, langfristige Darlehen aufgenommen. Dabei kamen größtenteils die zinsgünstigen KfW-Darlehen zum Einsatz. Die künftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes hochgerechnet. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Investitionstätigkeit objektbezogene Zuschüsse in Höhe von T€ 162 und der Rückbautätigkeit in Höhe von T€ 1.045 gewährt.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems wurden Zinsprognosen verschiedener Kreditinstitute beobachtet und ausgewertet.

Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2011 waren 92 Mitarbeiter im Mutterunternehmen beschäftigt.

Die Vergütung erfolgte mit Tarifbindung.

Im Geschäftsjahr gab es keine personellen Veränderungen in der Geschäftsführung der Muttergesellschaft.

Die Aufwendungen für Personal konnten im Vergleich zum Vorjahr durch die beginnend ab dem 01.01.2011 erfolgte Ausgliederung der Personal- und Informationsabteilung in eine Tochtergesellschaft reduziert werden.

Abweichend zur ursprünglichen Planung werden um T€ 295 höhere Aufwendungen ausgewiesen. Diese resultieren aus der stufenweisen Anpassung des Urlaubsgeldes sowie einem zusätzlichen Kapazitätsbedarf aus der Umsetzung der Maßnahmen zur Optimierung von Geschäftsprozessen im Kerngeschäft.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 9 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeitvereinbarungen.

Zur Sicherung der mittelfristigen Stellennachbesetzung der qualifizierten Sachbearbeiterebene sowie in der Managementebene konnte vereinbarungsgemäß das mit 9 Nachwuchskräften im Jahr 2009 begonnene Personalentwicklungsprogramm in 2011 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Auf Grund der positiven Resonanz wurde wie in den vergangenen Jahren zur Förderung der abteilungs- und konzernübergreifenden Kommunikation und Weiterbildung aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch im Geschäftsjahr 2011 ein ganztägiger Weiterbildungstag durchgeführt.

Die BRG Bau-Regie GmbH beschäftigte zum Stichtag 31.12.2011 45 Mitarbeiter, davon 16 gewerbliche Arbeitnehmer und 29 Angestellte.

Im Ergebnis der Neuausrichtung des operativen Geschäftes im Konzernverbund hat sich die Gesellschaft neu strukturiert, um den gestiegenen Serviceanforderungen besser gewachsen zu sein. Die Abteilung Technischer Kundendienst wurde in 2 Bereiche, in die Hotline und den Kundendienst, aufgeteilt.

Da auch die Planungsanforderungen immer vielfältiger und kleinteiliger werden, wurde eine eigene Planungsabteilung gegründet, in der die bisherigen Abteilungen Bauleitung und Projektentwicklung zu einer Einheit zusammengefasst wurden. Diese gliedert sich in die operativen Bereiche, Planen, Wohnen und Gewerbe.

Auf der Grundlage des abgeschlossenen Kooperationsvertrages zur Berufsausbildung werden regelmäßig bis zu 3 Auszubildende innerhalb eines Kurssystems zeitgleich in verschiedenen Betriebsabteilungen eingesetzt.

In der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg sind Hausmeister sowie Mitarbeiter zur Sicherung des infrastrukturellen Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt.

Zum Stichtag 31.12.2011 waren 62 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Vergütung erfolgte ohne Tarifbindung.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen 2 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeit in der ISG, davon endete für ein Arbeitsverhältnis die Passivphase.

Im Geschäftsjahr 2011 waren in der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH Mitarbeiter zur Sicherung des Immobilienvertriebs, zur pädagogischen Betreuung, zur Sachbearbeitung von Versicherungsfällen, für das Marketing, für die Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie die Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung angestellt.

Zum Stichtag 31.12.2011 waren 47 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Hinzu kommen 17 Auszubildende. Von den 17 Auszubildenden werden 10 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann, 6 in der Ausbildungsrichtung Kauffrau für Bürokommunikation und ein Fachinformatiker ausgebildet.

Zusätzlich absolviert eine Umschülerin eine überbetriebliche Erstausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation und 2 Umschüler eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Die Gesellschaft ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge der Überleitung von Aufgaben aus der NEUWOGES in die Gesellschaft übergeleitet wurden, bleiben einzelvertraglich an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes besteht seit 2009 ein Vertrag zur Altersteilzeit.

Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge 2011 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns aus:

	31.12.2010		31.12.2011		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	409.688	91,2	409.224	90,7	-464	-0,1
kurzfristig gebundenes Vermögen	39.567	8,8	41.863	9,3	2.296	5,8
Gesamtvermögen	449.255	100,0	451.087	100,0	1.832	0,4
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	251.819	56,1	250.346	55,5	-1.473	-0,6
kurzfristiges Fremdkapital	41.767	9,2	44.236	9,8	2.469	5,9
<u>Eigenkapital</u>	155.669	34,7	156.505	34,7	836	0,5
Gesamtkapital	449.255	100,0	451.087	100,0	1.832	0,4

Die Vermögenslage ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig gebundenen Vermögens, insbesondere bei der NEUWOGES in den Immobilienbeständen des Anlagevermögens, gekennzeichnet.

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 1.832 (0,4 %) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung trat dabei im kurzfristig gebundenen Vermögen ein. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Anteil von 5,8 % um T€ 2.296 erhöht. Diese Erhöhung resultiert vorwiegend aus dem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln.

Bei der Kapitalstruktur trat die Bilanzerhöhung im kurzfristigen Fremdkapitalbereich und im Eigenkapital ein. Im Vergleich zu den Vorjahren erhöhten sich 2011 die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital deckten das langfristig investierte Vermögen fast vollständig (99,4 %) ab. Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns lag zum 31.12.2011 bei 54,0 % (Vorjahr 54,7 %).

Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns liegt unverändert bei 34,7 % und ist als solide zu betrachten.

Finanzlage

Die Liquiditätslage im Konzern wird weitgehend durch die finanzielle Situation der Muttergesellschaft bestimmt. Der finanzielle Einfluss der BRG Bau-Regie GmbH, ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg und IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH verbesserte die Situation geringfügig.

Die konsequente Umsetzung des Sanierungskonzeptes der NEUWOGES zur Optimierung der Finanzierungsstruktur hat in 2011 zu einer weiteren Stabilisierung der Liquiditätssituation im Konzern geführt.

Der aus der Kapitalflussrechnung ermittelte Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 10.328 war für die planmäßigen Tilgungen ausreichend. Die im Geschäftsjahr getätigten Anlageinvestitionen wurden von der Muttergesellschaft durch vorhandene liquide Mittel bzw. Fremdmittel finanziert.

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität zum Bilanzstichtag ergibt folgende Darstellung:

	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€	Veränderung Vorjahr T€
1. Liquidität 1. Grades	14.988	16.304	1.316
2. Liquidität 2. Grades Unterdeckung I (Nettogeldvermögen)	-2.610	-1.702	908
3. Liquidität 3. Grades Unterdeckung II (Nettoumlaufvermögen)	-2.200	-2.373	- 173

VV

Lagebericht Konzernabschluss der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Die stichtagsbezogene Liquiditätsrechnung zeigt wie auch in den Vorjahren eine Unterdeckung des Nettogeldvermögens sowie des Nettoumlaufvermögens (working capital). Tendenziell ist eine kontinuierliche Verringerung der Unterdeckung zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird ganz maßgeblich durch die Einhaltung der Prämissen zum Liquiditätsaufbau bei der Muttergesellschaft bestimmt.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2011 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen befristet als Kontokorrent zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.180 zur Verfügung. Es erfolgte keine Inanspruchnahme.

Ertragslage

<u>Funktionsbereich</u>	<u>2010 T€</u>	<u>2011 T€</u>	<u>Veränderung T€</u>
Hausbewirtschaftung	368	1.261	893
Verkauf/Betreuung/Sonstiges	39	-142	-181
Bautätigkeit BRG Bau-Regie GmbH	112	112	0
Bewirtschaftung Internate u. Ä.	-40	104	144
Betriebsergebnis	479	1.335	856
Finanzergebnis	112	-240	-352
Neutrales Ergebnis	-234	32	266
Ertragsteuer	-197	-175	22
	160	952	792

Der Konzernabschluss schließt 2011 mit einem ausgewiesenen Überschuss in Höhe von T€ 952 (Vorjahr T€ 160) ab. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von der Muttergesellschaft geprägt.

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Diese Entwicklung wurde im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse und geringere Erlösschmälerungen beeinflusst.

Risikobericht

Die Konzerngeschäftsleitung stellt aktuell keine Risiken fest, die den Bestand des Konzerns akut gefährden.

Die Konzerngesellschaften sind zur Sicherung ihrer Vermögenswerte und dauerhaften Zahlungsfähigkeit in ein Risikofrüherkennungssystem einbezogen.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Fachbereichen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Mutterunternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche.

12

Ein erhöhtes externes Risikopotenzial für die Gesellschaften könnte sich mittel- und langfristig aus der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Wohnraum nachfragenden Haushalte ergeben. Diese Themen sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle. Im Rahmen der Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden die aktuellen Marktentwicklungen berücksichtigt.

Schwerpunkte bei der Überwachung interner Risiken bilden die Miet- und Leerstandsentwicklung, die Liquidität, die Budgeteinhaltung sowie die Kosten der Bautätigkeit. Darüber hinaus liegt die Entwicklung des Verwaltungskostensatzes im Fokus der monatlichen Betrachtungen.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Das Risikomanagementsystem des Konzerns hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten. Die Muttergesellschaft verfolgt die Entwicklung der Finanzkrise zeitnah, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Immobilien der Muttergesellschaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen zu erkennen.

Überdies besteht im Rahmen der Sanierungsvereinbarung die Verpflichtung zu einem Konzeptcontrolling, dem die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH durch die Beauftragung eines externen Beraters nachkommt. Mit dem Abschluss der Sanierungsvereinbarung konnte für die Muttergesellschaft durch die Bereitschaftserklärung der Banken zur Bereitstellung von Investitionskrediten kurz- und mittelfristig die Planungssicherheit für weitere Maßnahmen erzielt werden.

Die Berichterstattung und der Abgleich mit dem Konzept erfolgt jährlich gegenüber den Hauptgläubigerbanken und dem Gesellschafter.

Für das Geschäftsjahr 2010 stimmten die Gläubigerbanken im Ergebnis der Berichterstattung im Juni 2011 darin überein, dass die Konsolidierung der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich vorangeschritten ist und die Risikotragfähigkeit des Unternehmens deutlich verbessert werden konnte.

Vor diesem Hintergrund ist die weitere Umsetzung der im Sanierungskonzept geplanten Abriss- und Investitionstätigkeit fortzuführen. Darüber hinaus ist für den zeitlichen Verlauf der Sanierungsvereinbarung die Umsetzung von Sondertilgungen zu überprüfen, mit dem Ziel, die Sanierungsvereinbarung entsprechend zu modifizieren.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH musste sich auch im Laufe des Geschäftsjahres 2011 weiter darauf einstellen, dass trotz guter wirtschaftlicher Rahmendaten der Gesellschaft die Neuaufnahme von Krediten erschwert ist. Durch die vorrangige Einbindung der KfW als Refinanzierungsbank sowie die anhaltend günstige Zinsentwicklung konnten Verteuerungen im Zinssatz vermieden werden. Die nach Auslauf der Zinsfestschreibungen anstehenden Prolongationen verliefen planmäßig und konnten durch langfristige Kapitalmarktdarlehen gesichert werden. Das einerseits positiv wirkende niedrige Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen hat zur Folge, dass sich die Verzinsung im Anlagebereich weiterhin auf einem niedrigen Niveau befindet. So liegen insbesondere im Monatsgeldbereich die Zinssätze bei durchschnittlich 1 % und führen damit zu geringeren Zinserträgen für die Muttergesellschaft.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

13

Nachtragsbericht

Auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 192/13/10 der Stadtvertretung war die Umwandlung des Städtischen Pflegeheims „Max Adrion“ in eine gemeinnützige GmbH mit anschließender Veräußerung der Gesellschaftsanteile an die NEUWOGES vorgesehen. In der Stadtvertreterversammlung am 03.11.2011 wurde mit dem Beschluss Nr. 341/23/11 die Übernahme der Gesellschafteranteile des Pflegeheimes durch die NEUWOGES beschlossen. In der Folge wurde am 14.11.2011 der Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag, die Umwandlung des Eigenbetriebes Städtisches Pflegeheim „Max Adrion“ in eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der NEUWOGES notariell beurkundet. Mit Schreiben vom 18.11.2011 wurde durch das Innenministerium M-V die Genehmigung gemäß § 56 Abs. 6 Ziffer 3 KV M-V erteilt. Im Ergebnis dieser Umwandlung erfolgte zum 01.01.2012 die Eingliederung der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH in den Konzern - NEUWOGES -. Bis zur Eintragung im Handelsregister wird die Gesellschaft als Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH i.G. geführt.

Im Zusammenhang mit der Beihilfebeschwerde bei der Europäischen Kommission zum Rechtsstreit BAVARIA wurde zwischenzeitlich am 09.01.2012 durch das EuGH die Nichtigkeits- und Untätigkeitsklage der NEUWOGES gegen die Europäische Kommission abgewiesen. Die NEUWOGES legte am 21.03.2012 fristgemäß Revision ein. Am 20.03.2012 kündigte die Europäische Kommission im Fall BAVARIA die Eröffnung des förmlichen Beihilfeverfahrens an.

Darüber hinaus traten nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 keine Ereignisse ein, die für die Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen könnten.

HV

Die Geschäftsentwicklung 2012 schließt bei den Konzernunternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an.

Prognosebericht

Die Entwicklung des Konzerns wird in Zukunft weiterhin maßgeblich von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg und im Umland beeinflusst werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und den darauf aufbauenden weiteren Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist in den kommenden Jahren mit einem, wenn auch verhaltenen, Rückgang der Haushaltszahl und damit verbunden einem steigenden Überangebot von Wohnraum zu rechnen. Eine wesentliche Einflussgröße auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage hat neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung auch die Anzahl und Struktur der privaten Haushalte. Darüber hinaus wirken das gegenwärtige Haushaltsbildungsverhalten und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten auf die Entwicklung des Leerstandes. Aus den sich verändernden Lebensformen und Familienstrukturen ergeben sich auch neue Herausforderungen für die Wohnungsmärkte.

So wird die Anpassung an veränderte, senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld die Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren weiter wesentlich prägen.

Trotz schwierig werdender Rahmenbedingungen stabilisiert sich die Marktposition der Konzernunternehmen weiter und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.

Abweichend zur bisherigen Unternehmensstrategie beabsichtigt die Muttergesellschaft, in den Jahren 2012 bis 2014 aufwandswirksame Maßnahmen der Instandhaltung zu forcieren. Damit soll künftig ein breiteres Spektrum an Objekten mit kleineren und dennoch erlöswirksamen Modernisierungs- und Instandsetzungspaketen realisiert werden. Dies führt unweigerlich dazu, dass im ausgewiesenen Zeitraum die höheren Instandhaltungsaufwendungen das Jahresergebnis negativ beeinflussen, sichert jedoch langfristig die Vermietbarkeit eines umfangreicheren Bestandes.

Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass beginnend ab 2015 die Erwirtschaftung positiver Ergebnisse langfristig gesichert ist und die Abführung an den Gesellschafter in der derzeit geplanten Höhe von jährlich 1,5 Mio. € aus dem Jahresergebnis generiert werden kann.

Neubrandenburg, 27.04.2012

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH



Frank Benischke

AS

**1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

Aktivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	Vorjahr <u>EURO</u>
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		493.102,48	163.794,08
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	368.303.782,64		373.873.858,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.651.496,99		21.745.072,88
Grundstücke ohne Bauten	5.873.734,05		5.423.258,72
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.139.729,23		2.306.137,12
Bauten auf fremden Grundstücken	206.031,82		252.498,86
Technische Anlagen und Maschinen	3.986.116,26		174.963,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.520,98		367.822,16
Geleistete Anzahlungen	<u>224.953,83</u>	402.854.365,80	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>300.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
Anlagevermögen gesamt		403.647.468,28	404.607.405,79
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	851.637,89		1.039.713,78
Grundstücke mit fertigen Bauten	873.747,13		953.535,69
Unfertige Leistungen	19.482.504,32		19.275.598,59
andere Vorräte	<u>27.271,22</u>	21.235.160,56	29.086,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.175.336,27		1.097.175,36
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	106.158,68		207.526,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.807,05		19.190,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	293.747,28		244.371,45
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.292.285,68</u>	9.885.334,96	6.747.310,11
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.303.887,39	14.987.868,12
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>15.210,16</u>	<u>45.970,59</u>
Bilanzsumme		<u>451.087.061,35</u>	<u>449.254.752,23</u>
Treuhandguthaben		8.343.113,26	8.636.190,19

AG

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		12.964.190,23	12.964.190,23
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	99.134.197,66		99.134.197,66
Bauerneuerungsrücklage	6.725.568,70		5.056.850,68
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	<u>13.805.043,20</u>	120.093.826,54	15.313.362,26
<u>Jahresüberschuss</u>		<u>952.348,13</u>	<u>160.398,96</u>
Eigenkapital gesamt		151.905.664,90	150.953.316,77
Sonderposten aus Investitionszulage		4.599.617,94	4.715.549,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Drohverluste	104.794,21		212.827,27
Steuerrückstellungen	192.122,00		628.465,00
Sonstige Rückstellungen	<u>7.846.776,71</u>	8.143.692,92	8.064.138,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	246.675.098,42		247.762.849,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.846.912,34		6.942.362,48
Erhaltene Anzahlungen	20.396.022,65		19.513.731,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	315.727,21		234.172,63
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.309,38		4.437,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.305.334,21		8.213.590,97
Sonstige Verbindlichkeiten	639.884,65		714.237,95
dav. aus Steuern	(99.114,19)		(228.713,55)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(4.360,72)</u>	285.183.288,86	(10.643,50)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.254.796,73</u>	<u>1.295.071,86</u>
Bilanzsumme		<u>451.087.061,35</u>	<u>449.254.752,23</u>
Treuhandverbindlichkeiten		8.343.113,26	8.636.190,19

TV

**2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.560.158,94		58.537.729,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	191.076,00		70.164,00
c) aus Betreuungstätigkeit	560.411,41		589.827,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.501.949,11</u>	61.813.595,46	1.389.173,50
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		118.679,86	-773.937,17
Sonstige betriebliche Erträge		5.754.107,94	8.279.982,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.155.269,14		25.360.039,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	67.107,05		94.834,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.771.055,27</u>	<u>27.993.431,46</u>	<u>1.667.119,14</u>
Rohergebnis		39.692.951,80	40.970.947,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.556.882,25		8.358.620,67
b) soziale Abgaben	<u>1.732.381,57</u>	10.289.263,82	1.642.974,34
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.456.925,02		14.398.312,78
b) auf Sonderverlustkonto	<u>0,00</u>	10.456.925,02	125.701,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.022.065,45	5.714.016,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		335.713,87	3.080.313,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>12.661.171,51</u>	<u>11.915.790,29</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.599.239,87	1.895.844,92
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>60.232,00</u>
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-60.232,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		174.645,50	196.969,25
Sonstige Steuern		1.472.246,24	1.478.244,71
Jahresüberschuss		<u>952.348,13</u>	<u>160.398,96</u>

18

E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

83 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 4. Mai 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der

**Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,**

aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des

61

Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

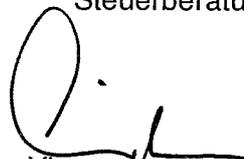
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 4. Mai 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer


Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

20

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Lagebericht 2011
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Nachdem Deutschland im Jahr 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5,1 Prozent erlebt hat, war das Jahr 2011 durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet. Für das Jahr 2012 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts weiter im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesregierung ein Wachstum von 0,7 %.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Die Energie verteuerte sich 2011 spürbar um 10 Prozent.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 in Deutschland positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Die Anzahl der Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist kräftig um ca. 535.000 Personen gewachsen. Im Jahr 2011 betrug die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie damit um 0,6 Prozent gesunken.

In Mecklenburg-Vorpommern war sie auch 2011 mit 12,5 Prozent nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Die Arbeitslosenquote weist im Vergleich zum Vorjahr auch für die Stadt Neubrandenburg einen positiven Trend aus. Ausgehend von einem Niveau von 14,9 % zum Jahresbeginn 2011 beträgt sie zum Jahresende 12,9 % (2010 – 14,9 %, 2009 – 13,9 %, 2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %) und liegt damit weiterhin über dem Durchschnitt des Landes.

V2

2. Entwicklung der Branche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 425 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Die Branche der organisierten Wohnungswirtschaft hat auch im Jahr 2011 ihre Marktposition erfolgreich gehalten. Durch kontinuierliche Investitionstätigkeit in die Bestände und zunehmend auch in den Neubau von Wohnungen sowie die Erweiterung des Angebotes an zusätzlichen Serviceleistungen rund um das Wohnen konnte sie sich als Marktführer behaupten. In Mecklenburg-Vorpommern leben etwa 2/3 aller Einwohner im städtischen Umfeld, das maßgeblich von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen bestimmt wird.

Trotz anhaltendem Bevölkerungsrückgang zeigten sich die Wohnungsteilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern nach regionaler Ausprägung stabil. Indikatoren sind ein auf dem Vorjahresniveau gehaltenes Vermietungsergebnis bei leicht gestiegenen Nettokaltmieten.

So konnte die Leerstandquote im Landesdurchschnitt per 31.12.2011 mit rund 7,0 bzw. 6,8 % auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Es sind jedoch in Abhängigkeit von der Region Tendenzen feststellbar, die auf eine zunehmende Verschlechterung der Marktbedingungen für die dort agierenden Unternehmen hindeuten. Insbesondere in den ländlichen Regionen steigen trotz aller Anstrengungen die Leerstände weiter an und ziehen auch das erzielbare Mietniveau nach unten. Gewinner dieser Entwicklung sind die Grund-, Mittel und Oberzentren. Verbesserte Vermietungsquoten und erzielbare Durchschnittskaltmieten von über 5,00 €/m² belegen dort den Wandel vom einstigen Mieter- zum Vermietermarkt.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und auch deutlich sichtbar verbessert. Trotz eines hohen Sanierungsstandes der Bestände wird in diese zunehmend nochmals investiert und alten- bzw. altersgerecht umgerüstet. Nachrüstung von Personenaufzügen, Balkonanbauten, Schaffung von Barrierefreiheit sowie mehr Energieeffizienz in den Wohnungen machen diese Wohnungen nicht nur für ältere Mieter attraktiv.

Die Nettokaltmieten sind landesdurchschnittlich leicht gestiegen. Mit durchschnittlich 4,76 €/m² erhöhte sich der Vorjahreswert um rund 6 Cent.

Im Zuge der Planung von Investitionsmaßnahmen wird der Umfang der geplanten Arbeiten im Zusammenhang mit der wirtschaftlich notwendigen Miete nach Modernisierung für bestimmte Objekte auch am Bedarf von Wohnungen für ALG II-Empfänger ausgerichtet. Der Anteil von ALG II-Empfängern und Empfängern der Grundsicherung betrug im Jahr 2011 bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 32,2 % (Vorjahr 35,8 %).

Ein Risikofaktor für das Unternehmen bleibt weiterhin die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Auch dieser Anteil an den Neuvermietungen ist rückläufig und betrug im Jahr 2011 durchschnittlich 17,6 % (Vorjahr 18,5 %).

22

3. Umsatzentwicklung

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Neubrandenburg und gleichzeitig der größte Vermieter innerhalb der Stadt. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Neubrandenburg hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig von 33,6 % auf 33,8 % erhöht.

Ziel und kommunalpolitische Aufgabe der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist und bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Der Mieter steht als Kunde im Mittelpunkt der täglichen Arbeit; seinen Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Anliegen des Unternehmens.

Das Kerngeschäft der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH umfasst die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen und angemieteten Wohnungsbestandes. Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 bewirtschaftete die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH folgende Bestände:

	31.12.2010		31.12.2011	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
<u>Wohnungen</u>				
eigene	12.494	711.170	12.377	704.826
gepachtete/angemietete	95	4.686	92	4.548
<u>gewerblich genutzte Objekte</u>				
eigene	336	49.555	328	45.240
gepachtete	1	107	1	107
<u>Garagen</u>				
eigene	1.697	0	1.537	0
<u>Stellplätze</u>				
eigene	1.754	0	1.836	0
gepachtete	92	0	89	0
	<u>16.469</u>	<u>765.518</u>	<u>16.260</u>	<u>754.721</u>

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Weiterführung des ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen -. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 128 Wohneinheiten durch Stilllegung bzw. durch Abriss vom Markt genommen. Darüber hinaus wurden 5 Eigentumswohnungen veräußert. Im Zuge des Umbaus von 8 leerstehenden Gewerbeeinheiten entstanden 15 nachgefragte Wohneinheiten. Außerdem bewirtschaftet die Gesellschaft 351 Internats- und Wohnheimplätze (Vorjahr: 482 Plätze).

23

Ungeachtet des Flächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 1,4 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummieten um 1,2 % erhöht. Der Rückgang der Erträge für Gewerbeobjekte von 0,7 % geht mit einem Rückgang der Fläche in Höhe von 2,8 % einher und ist weitestgehend das Resultat der Umnutzung von Gewerbeeinheiten in Wohnungen.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der Umsatzerlöse sind die auf der Grundlage des seit dem 1. März 2010 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels in 2011 realisierten bestandsweiten Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sowie die Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Darüber hinaus wurden Anpassungen entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Mietanpassungen haben die Entwicklung der durchschnittlichen Kaltmiete für Wohnungen positiv beeinflusst.

	2011	2010	2009	2008	2007
Ø Kaltmiete WE € je m ² monatlich	4,41	4,30	4,22	4,14	3,96

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen eingeschränkt.

Für den Versorgungsbereich Neubrandenburg sind die Preise für Brennstoffe gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Die Strompreise sind für die Mieter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH konstant geblieben und liegen weiterhin unter dem allgemeinen Tarif, da zwischen dem Versorger, der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, und der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH individuelle Konditionen vereinbart sind. Im Jahr 2012 wird mit einem Anstieg der umlagefähigen Kosten für Strom gerechnet.

Mit dem Einsatz des Betriebskosten-Benchmark wird im Unternehmen seit 2007 ein aktives Betriebskostenmanagement betrieben. Im Ergebnis der Analysen und Auswertungen werden für das Unternehmen Schlussfolgerungen getroffen und zukünftige Maßnahmen festgelegt. 2011 wurden die Leistungen für Grünlandpflege und Winterdienst neu ausgeschrieben. Auf Grund der sich ergebenden Preis- und Leistungsstrukturen ist mit einer umlagefähigen Mehrbelastung für die Mieter zu rechnen.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 97 gestiegen. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 210 wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,2 % hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter ist grundsätzlich als positiv einzuschätzen, die der gewerblichen Mieter nur bedingt. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH weiterhin gezielt durch Sozialbetreuer betreut. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Beratung und der Unterstützung mit dem Ziel des Abbaus von Mietschulden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote für Wohnungen (flächenmäßig) beträgt 5,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein weiterer Rückgang des Leerstandes um 0,8 % erreicht werden. Zum Stichtag 31.12.2011 sind 6,0 % des gesamten Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2010 noch 7,0 %. Diese positive Entwicklung wurde durch den Rückgang der Kündigungen, die Erhöhung der Neuabschlüsse und den erfolgten Rückbau bzw. die Stilllegung wegen Rückbau erzielt.

hr

Im Verlauf des IV. Quartales 2011 ist ein leichter Anstieg des ungewollten, vermietungsbedingten Wohnungsleerstandes festzustellen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem rückläufigen Angebot an nachgefragten Wohnungen. Schwierig zu vermieten sind nach wie vor unmodernisierte bzw. unzureichend ausgestattete Wohnungen und Bestände. Durch umfassende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnungen, die auf Grund ihres Zustandes bereits über einen längeren Zeitraum leer stehen, soll dieser Entwicklung zukünftig verstärkt entgegengewirkt werden.

Der Bedarf nach gefragten kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen kann noch nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund wurde der Umbau von Gewerbeeinheiten in Wohnungen im Geschäftsjahr 2011 fortgeführt und soll auch weiterhin in der kurz- und mittelfristigen Investitionsplanung berücksichtigt werden.

Neben ihren eigenen Beständen verwaltet die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH treuhänderisch Fremdeigentum im Rahmen der Hausverwaltung für Dritte. Darüber hinaus erzielt die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH Erlöse aus der Übernahme von Geschäftsbesorgungen.

Die aus der Betreuungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Erträge liegen mit T€ 599 um T€ 197 unter dem Niveau des Vorjahres. Der durch diesen Unternehmensbereich verwaltete Bestand von Dritten hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Kündigung eines Verwaltervertrages verändert.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 121 resultieren aus Verträgen zur Erbringung von Leistungen der Buchhaltung für die Tochtergesellschaften und andere Dritte. Durch die Ausgliederung der Personalverwaltung sowie der IT-Betreuung entwickeln sich diese Erträge im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

4. Investitionen

Die langfristige Unternehmensstrategie der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH berücksichtigt die aktuelle Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und stellt bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere ab.

Im Rahmen des Stadtumbaus werden Bestände, die langfristig nicht mehr am Markt platziert werden können, reduziert. Dies erfolgt vorrangig durch den kompletten Abriss der Gebäude.

Im Geschäftsjahr 2011 lag wie in den Jahren zuvor der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in der Realisierung von Maßnahmen des Stadtumbaus und der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter, Mieter mit Betreuungsbedarf und junger Familien.

In der Neubrandenburger Oststadt wurde mit der Sanierung des Objektes Joliot-Curie-Str. 1 - 9 die Umsetzung eines Programms zur Bestandsentwicklung dieses Stadtgebietes fortgeführt.

Des Weiteren wurden nachfragebezogene und damit zweckgebundene bauliche Maßnahmen in leerstehenden Gewerbeeinheiten realisiert. Ein Großteil der aus 3 Gewerbeeinheiten neu geschaffenen 9 Wohnungen in der S.-Allende-Straße 1 - 3 und 5 - 7 wurde für die Betreuung von schwerstbehinderten Kindern und Komapatienten (Beatmungsgruppe) hergerichtet, die dort in ambulanter Pflege betreut werden. In der Neustrelitzer Straße 51 erfolgte der Umbau von 2 Gewerbeeinheiten zu einem Hort.

Der in der Innenstadt 2009 in der Pfaffenstraße realisierte Umbau von 3 leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss in Wohnungen fand 2011 in der Behmenstraße 2 - 8 und 11 seine Fortsetzung. So entstanden 6 neue Wohneinheiten mit hohem Wohnkomfort.

Insgesamt investierte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2011 T€ 10.933 in ihre Bestände. Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 7.387 aktivierungspflichtige Investitionen und in Höhe von T€ 3.546 Maßnahmen der mittleren Instandsetzung. So wurden T€ 2.207 in die komplexe Modernisierung von 50 Wohnungen und in die Gestaltung von Außenanlagen, T€ 4.564 in die mittlere Instandsetzung und Teilmodernisierung investiert sowie Planungsleistungen für das HKB mit einem Volumen von T€ 266 ausgeführt. Die weitere Verschiebung des Baubeginns am HKB führte zu einer geringeren Inanspruchnahme des geplanten Budgets in 2011.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 17.08.2011 hat die Gesellschafterin für das Vorhaben „Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden der NEUWOGES“ ihre Zustimmung zur Durchführung des Vorhabens gegeben. Auf dieser Grundlage wurden in diesem Geschäftsjahr 54 Anlagen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von T€ 3.896 errichtet und in Betrieb genommen.

Darüber hinaus wurden für Rückbaumaßnahmen T€ 533 eingesetzt, davon für den physischen Abriss von 280 Wohneinheiten T€ 495.

5. Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2011 waren 92 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt.

Die Vergütung erfolgte mit Tarifbindung.

Im Geschäftsjahr gab es keine personellen Veränderungen in der Geschäftsführung.

Die Aufwendungen für Personal konnten im Vergleich zum Vorjahr durch die beginnend ab dem 01.01.2011 erfolgte Ausgliederung der Personal- und Informationsabteilung in eine Tochtergesellschaft reduziert werden.

Abweichend zur ursprünglichen Planung werden um T€ 295 höhere Aufwendungen ausgewiesen. Diese resultieren aus der stufenweisen Anpassung des Urlaubsgeldes sowie einem zusätzlichen Kapazitätsbedarf aus der Umsetzung der Maßnahmen zur Optimierung von Geschäftsprozessen im Kerngeschäft.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 9 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeitvereinbarungen.

Zur Sicherung der mittelfristigen Stellennachbesetzung der qualifizierten Sachbearbeiterebene sowie in der Managementebene konnte vereinbarungsgemäß das mit 9 Nachwuchskräften im Jahr 2009 begonnene Personalentwicklungsprogramm in 2011 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Auf Grund der positiven Resonanz wurde wie in den vergangenen Jahren zur Förderung der abteilungs- und konzernübergreifenden Kommunikation und Weiterbildung aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch im Geschäftsjahr 2011 ein ganztägiger Weiterbildungstag durchgeführt.

26

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH will sich weiterhin als führender Wohnungsanbieter in der Region den Herausforderungen stellen, die sich aus sich verändernden Lebensformen und Familienstrukturen ergeben. So hat die Gesellschaft auch in 2011 an der Umsetzung ihres Produktlinienkonzeptes festgehalten. Es sieht vor, spezielle Wohnformen und Angebote für ganz bestimmte Zielgruppen anzubieten und weiterzuentwickeln.

Strategisches Ziel ist es, durch die Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten eine langfristige Kundenbindung zu sichern und eine Attraktivitätssteigerung für die Wohnungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zu erlangen. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern werden die Dienstleistungen und Angebote weiterentwickelt und erfolgreich vermarktet.

So wurden für Familien Ausstattungspakete angeboten, die sich an den Lebensphasen der Kinder orientieren. Diese „Wohnprodukte“ sind erkennbar und zum Teil auch individuell bestellbar. Die Angebotspalette für das Produkt „Junges Wohnen“ wurde durch die nachgefragte Vermietung von möblierten Zimmern erweitert.

Die seit Jahren bestehende Angebotspalette für Senioren sowie Personengruppen mit Betreuungsbedarf steht ständig auf dem Prüfstand. In diesem Zusammenhang wurde auf Grund seiner Objektspezifik die Clara-Zetkin-Straße 53 als Projekt etabliert. Ziel ist es, das Objekt unter Einhaltung betriebswirtschaftlicher Kriterien als Seniorenhaus herzurichten sowie die Betreuung im Haus bei überwiegender Einhaltung der sozialhilferechtlichen Angemessenheitsgrenzen anzubieten. Neben dem Erhalt der kleinen Wohnungen in den oberen Etagen ist der Umbau von Wohnungen für Wohngemeinschaften sowohl für Demenzkranke als auch Senioren geplant. Die Betreuung der Tagespflege und der Begegnungsstätte durch einen Träger sowie die Betreuung für das gesamte Haus durch eine Concierge soll die Synergien mit dem Pflegedienst effizient nutzen.

Die 2010 begonnene Untersuchung der Aufbau- und Ablauforganisation des Kernbereiches mit dem Ziel der Optimierung der Abläufe und der damit verbundenen Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie der Erhöhung der wirtschaftlichen Objektverantwortung des einzelnen Mitarbeiters konnte 2011 in die Praxis umgesetzt werden.

Um für unsere Kunden besser erreichbar zu sein, hat das Unternehmen in einem ersten Schritt in der Neubrandenburger City ein neues Vermietungsbüro eröffnet. Die moderne Ausstattung, optimale Arbeitsbedingungen und verbesserte Servicezeiten ermöglichen unseren Mitarbeitern, im Bereich der Vermietung Neukunden optimal zu beraten, Angebote zu unterbreiten und Sofortbesichtigungen zu vereinbaren.

Das neue Servicekonzept der Gesellschaft „Immer der richtige Ansprechpartner“ wird im neu gestalteten Kundenzentrum in der Heidenstraße umgesetzt.

t2

Mit Gesellschafterbeschluss vom 10.3.2011 ordnete der Oberbürgermeister als Vertreter in der Gesellschafterversammlung der NEUWOGES hinsichtlich von Feststellungen aus dem Prüfbericht des Landesrechnungshofes für die Jahre 2004 bis 2010, der Ende 2010 vorgelegt wurde, eine Sonderprüfung der Gesellschaft an. Gleichzeitig beschloss er, die Be- und Anstellung des Geschäftsführers zunächst nicht über den 31.3.2012 hinaus zu verlängern. Mit Beschluss der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 06.04.2011 wurde der Oberbürgermeister angewiesen, den Gesellschafterbeschluss vom 10.3.2011 aufzuheben. Dieser Anweisung hat der Oberbürgermeister mit Gesellschafterbeschluss vom 17.5.2011 Folge geleistet. Entsprechend den Vorschlägen des Aufsichtsrates und den darauf basierenden Beschlüssen der Stadtvertretung wurden die relevanten zusätzlichen Prüfungspunkte durch den Abschlussprüfer mit geprüft.

Die Ergebnisse der Zusatzprüfung wurden zusammen mit dem Jahresabschluss 2010 durch die Stadtvertretung im August 2011 zur Kenntnis genommen. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die durch den Aufsichtsrat vorgenommene Verlängerung der Bestellung des Geschäftsführers der NEUWOGES bis zum 31.8.2016 wurde durch die Stadtvertretung ebenfalls genehmigt.

Seit dem 29.12.2006 befindet sich die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH mit den Fondsgesellschaften der BAVARIA im Rechtsstreit. Im Kern geht es dabei um die Frage, ob die - die NEUWOGES erheblich defizitär belastenden - Generalverwalterverträge aus dem Jahr 1998, die mit zwei BAVARIA-Objektgesellschaften geschlossen worden waren, rechtlich bindend sind. Nach dem Text dieser hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit umstrittenen Generalverwalterverträge hat die NEUWOGES für einen Zeitraum von 30 Jahren das Bewirtschaftungsrisiko übernommen und sich verpflichtet, jährlich um 2,5 % ansteigende Garantiezahlungen zu erbringen sowie auf Sonderkonten Instandhaltungsrücklagen zu bilden, die bei Vertragsende an die BAVARIA auszukehren sind. Das Landgericht Rostock hatte die NEUWOGES erstinstanzlich zur Zahlung der Garantiebeträge verurteilt, die Vereinbarung zur Bildung der Instandhaltungsrücklagen jedoch für unwirksam gehalten. Das vor dem Oberlandesgericht Rostock laufende Berufungsverfahren nimmt derzeit keinen Fortgang. Das Oberlandesgericht hat auf Anfrage der Berufungsbeklagten mitgeteilt, durch andere zeitlich vorrangige Verfahren beansprucht zu sein, die Sache aber in den nächsten Monaten aufgreifen zu wollen.

Darüber hinaus hatte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH mit Blick auf die defizitären Generalverwalterverträge eine Beihilfebeschwerde bei der Europäischen Kommission eingereicht und vorgetragen, dass nach dem Text der Verträge von der kommunalen NEUWOGES an die BAVARIA-Gesellschaften staatliche Beihilfen erbracht werden müssten, die wegen nicht erfolgter Anmeldung bei der Europäischen Kommission einem gesetzlichen Durchführungsverbot unterlägen und deshalb nichtig seien. Gegen eine als abschlägige Entscheidung der Europäischen Kommission auszulegende Mitteilung vom 29.07.2009 ist am 09.10.2009 eine Klage der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH bei dem Gericht der Europäischen Union eingereicht worden. Auch dieses Verfahren war zum 31.12.2011 noch nicht abgeschlossen.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH arbeitet seit 2006 im Rahmen der mit den Kerngläubigerbanken abgeschlossenen Sanierungsvereinbarung. Die in der Vereinbarung getroffenen Beiträge der Beteiligten wurden von den beteiligten Banken und dem Land Mecklenburg-Vorpommern eingehalten. Die Vorgaben an die NEUWOGES für den Verwaltungskostensatz des 2011 aktualisierten Controllings zum Sanierungskonzept konnten aufgrund der Entwicklung der Personalaufwendungen nicht vollumfänglich erfüllt werden. Der

ermittelte Verwaltungskostensatz in Höhe von 341 € je anrechenbarer Einheit weicht damit 2011 geringfügig um 8 € je anrechenbarer Einheit von den Vorgaben ab.

II. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

	31.12.2010		31.12.2011		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	396.324	90,9	396.132	90,5	-192	0,0
kurzfristig gebundenes Vermögen	39.655	9,1	41.414	9,5	1.759	4,4
Gesamtvermögen	435.979	100,0	437.546	100,0	1.567	0,4
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	251.208	57,6	249.501	57,0	-1.707	-0,7
kurzfristiges Fremdkapital	42.372	9,7	44.463	10,2	2.091	4,9
Eigenkapital	142.399	32,7	143.582	32,8	1.183	0,8
Gesamtkapital	435.979	100,0	437.546	100,0	1.567	0,4

Die dargestellte Bilanzsumme hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um T€ 1.567 (0,4 %) erhöht. Die Erhöhung trat dabei im kurzfristig gebundenen Vermögen ein. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Anteil von 9,5 % (Vorjahr 9,1 %) an der Bilanzsumme um T€ 1.759 erhöht. Diese Erhöhung resultiert vorwiegend aus dem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln. Von den flüssigen Mitteln dienen T€ 5.721 Sicherheitsaspekten. Der Bestand an sonstigen Vermögensgegenständen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Die Vermögensstruktur der Bilanz der Gesellschaft ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens in Höhe von 89,3 % (Vorjahr 89,7 %) gekennzeichnet. Der ausgewiesene geringe Werteverzehr im langfristigen Bereich ist das saldierte Ergebnis aus Bestandsabgängen wegen Abrissmaßnahmen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen auf der Grundlage von aktuellen Ertragswertermittlungen. Darüber hinaus wurden Zugänge aus den im Geschäftsjahr realisierten komplexen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden der Gesellschaft wirksam.

Bei der Kapitalstruktur trat die Bilanzerhöhung im kurzfristigen Fremdkapitalbereich und im Eigenkapital ein. Im Vergleich zu den Vorjahren erhöhten sich 2011 die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital hat sich erhöht. Damit wird das mittel- und langfristige Vermögen zu 99,2 % (Vorjahr 99,3 %) durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens beträgt unverändert 32,8 % (Vorjahr 32,7 %) und kann im

Branchenvergleich als solide betrachtet werden. Der Verschuldungskoeffizient der Gesellschaft liegt zum Jahresabschluss 2011 bei 55,4 % (Vorjahr 56,1 %).

2. Finanzlage

In der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH besteht ein umfassendes Finanzmanagement mit einem zentralen Cash-Management. Die Liquidität unterliegt der laufenden Kontrolle durch einen täglichen bzw. wöchentlichen Liquiditätsstatus. Die folgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft:

Kapitalflussrechnung:

	2009 T€	2010 T€	2011 T€	Veränderung Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit				
Jahresergebnis	487	1.669	1.299	-370
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen und Sonderverlustkonto	17.158	12.875	7.989	-4.886
+/- Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-6.396	-6.410	62	6.472
+/- Veränderung Sonderposten	-116	-99	-116	-17
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	33	477	286	-191
= Cashflow	11.166	8.512	9.520	1.008
+/- Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1.412	-903	-882	21
+/- Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	128	-74	40	114
+/- Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	-912	1.883	-746	-2.629
+/- Zu-/Abnahme sonstige Passiva	172	-468	2.367	2.835
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	9.142	8.950	10.299	1.349
- planmäßige Tilgung	-8.152	-8.590	-8.921	-331
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	990	360	1.378	1.018
II. Investitionsbereich				
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	394	1.853	931	-922
- Auszahlung für Finanzanlagevermögen	0	-198	-218	-20
- Auszahlungen für Sachanlageinvestitionen und immaterielle Vermögensgegenstände	-11.004	-2.089	-8.376	-6.287
= Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-10.610	-434	-7.663	-7.229
III. Finanzierungsbereich				
+ Kapitaleinlagen	0	0	0	0
+ Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	9.376	4.088	8.269	4.181
- Auszahlungen für Kredittilgungen	-658	-1.016	-512	504
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	8.718	3.072	7.757	4.685
IV. Finanzmittelfonds				
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-902	2.998	1.472	-1.526
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.118	11.216	14.214	2.998
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.216	14.214	15.686	1.472

30

Der Bestand an flüssigen Mitteln der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.472 erhöht und beträgt zum Stichtag 31.12.2011 T€ 15.686. Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss von T€ 10.299 aus der laufenden Geschäftstätigkeit; diesem Zahlungsmittelzufluss wurden – wie branchenüblich – die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 8.921 gegengerechnet. Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten dabei vollständig aus, um die Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Im Geschäftsjahr durch die Gesellschaft getätigte Nettoinvestitionen wurden im Wesentlichen durch Fremdmittel finanziert.

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Unter Berücksichtigung der unfertigen Leistungen und anderer Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich für die Liquidität 3. Grades eine Unterdeckung von T€ 3.049 (Vorjahr T€ 2.717). Im Vergleich mit den Vorjahren ist weiterhin ein positiver Trend der Deckungsgrade zu verzeichnen.

Dieser anhaltende positive Trend ist das Ergebnis der konsequenten Umsetzung des Sanierungskonzeptes. Die mit den Hauptgläubigerbanken im Rahmen der Sanierungsvereinbarung festgeschriebenen Prämissen zur Stabilisierung der Liquiditätssituation der Gesellschaft sind weiter einzuhalten, um die künftige Zahlungsfähigkeit zu sichern.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen befristet zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.000 zur Verfügung. In 2011 erfolgte keine Inanspruchnahme.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte per 31.12.2011 ein positives Jahresergebnis von T€ 1.299 und erwirtschaftete damit einen EBITDA von T€ 22.105.

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Funktionsbereich</u>	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2011</u> <u>T€</u>	<u>Veränderung</u> <u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	512	1.444	932
Betreuung/Wohnungsverwaltung	-84	-172	-88
Betriebsergebnis	428	1.272	844
Beteiligungsergebnis	1.979	423	-1.556
Finanzergebnis	126	-224	-350
Neutrales Ergebnis	-864	-172	692
	1.669	1.299	-370

31

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Diese Entwicklung wurde im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse und geringere Erlösschmälerungen beeinflusst.

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit betraf die durch die Gesellschaft ausgeübte Fremdverwaltung von Wohnungen und Gewerbeobjekten für Dritte. Die in diesem Bereich erzielten Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr durch die Kündigung eines Verwaltervertrages für 529 Einheiten rückläufig entwickelt. Bei gleichzeitiger tariflicher Erhöhung der Personalaufwendungen wurde das Teilergebnis um T€ 88 negativ beeinflusst.

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2011 wesentlich aus der positiven Entwicklung in der Hausbewirtschaftung sowie den positiven Ergebnissen im Rahmen der Beteiligungen. Das neutrale Ergebnis wird durch die vorgenommene bilanzielle Vorsorge im Zusammenhang mit der BAVARIA beeinflusst und wirkt negativ auf das Jahresergebnis.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von € 1.299.272,22 entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrages in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Diese Rücklage dient der Deckung von zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen.

III. Risikobericht

Die Geschäftsleitung stellt aktuell keine Risiken fest, die den Bestand der Gesellschaft akut gefährden.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH verwendet zur Sicherung ihrer Vermögenswerte und dauerhaften Zahlungsfähigkeit ein Risikofrüherkennungssystem.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Fachbereichen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen sowohl externe als auch interne Risikobereiche.

Ein erhöhtes externes Risikopotenzial für die Gesellschaft könnte sich mittel- und langfristig aus der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Wohnraum nachfragenden Haushalte ergeben. Diese Themen sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle. Im Rahmen der Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden die aktuellen Marktentwicklungen berücksichtigt.

Schwerpunkte bei der Überwachung der internen Risiken bilden die Miet- und Leerstandsentwicklung, die Liquidität, die Budgeteinhaltung sowie die Kosten der Bautätigkeit. Darüber hinaus liegt die Entwicklung des Verwaltungskostensatzes im Fokus der monatlichen Betrachtungen.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Das Risikomanagementsystem der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage auswirken könnten. Die Gesellschaft verfolgt die Entwicklung der Finanzkrise zeitnah, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Immobilien der Gesellschaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen zu erkennen.

Überdies besteht im Rahmen der Sanierungsvereinbarung die Verpflichtung zu einem Konzeptcontrolling, dem die Gesellschaft durch die Beauftragung eines externen Beraters nachkommt. Mit dem Abschluss der Sanierungsvereinbarung konnte für die Gesellschaft durch die Bereitschaftserklärung der Banken zur Bereitstellung von Investitionskrediten kurz- und mittelfristig die Planungssicherheit für weitere Maßnahmen erzielt werden.

Die Berichterstattung und der Abgleich mit dem Konzept erfolgt jährlich gegenüber den Hauptgläubigerbanken und dem Gesellschafter.

Für das Geschäftsjahr 2010 stimmten die Gläubigerbanken im Ergebnis der Berichterstattung im Juni 2011 darin überein, dass die Konsolidierung der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich vorangeschritten ist und die Risikotragfähigkeit des Unternehmens deutlich verbessert werden konnte.

Vor diesem Hintergrund ist die weitere Umsetzung der im Sanierungskonzept geplanten Abriss- und Investitionstätigkeit fortzuführen. Darüber hinaus ist für den zeitlichen Verlauf der Sanierungsvereinbarung die Umsetzung von Sondertilgungen zu überprüfen, mit dem Ziel, die Sanierungsvereinbarung entsprechend zu modifizieren.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH musste sich auch im Laufe des Geschäftsjahres 2011 weiter darauf einstellen, dass trotz guter wirtschaftlicher Rahmendaten der Gesellschaft die Neuaufnahme von Krediten erschwert ist. Durch die vorrangige Einbindung der KfW als Refinanzierungsbank sowie die anhaltend günstige Zinsentwicklung konnten Verteuerungen im Zinssatz vermieden werden. Die nach Auslauf der Zinsfestschreibungen anstehenden Prolongationen verliefen planmäßig und konnten durch langfristige Kapitalmarktdarlehen gesichert werden. Das einerseits positiv wirkende niedrige Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen hat zur Folge, dass sich die Verzinsung im Anlagebereich weiterhin auf einem niedrigen Niveau befindet. So liegen insbesondere im Monatsgeldbereich die Zinssätze bei durchschnittlich 1 % und führen damit zu geringeren Zinserträgen für die Gesellschaft.

IV. Nachtragsbericht

Auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 192/13/10 der Stadtvertretung war die Umwandlung des Städtischen Pflegeheims „Max Adrion“ in eine gemeinnützige GmbH mit anschließender Veräußerung der Gesellschaftsanteile an die NEUWOGES vorgesehen. In der Stadtvertreterversammlung am 03.11.2011 wurde mit dem Beschluss Nr. 341/23/11 die Übernahme der Gesellschafteranteile des Pflegeheimes durch die NEUWOGES beschlossen. In der Folge wurde am 14.11.2011 der Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag, die Umwandlung des Eigenbetriebes Städtisches Pflegeheim „Max Adrion“ in eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der NEUWOGES notariell beurkundet. Mit Schreiben vom 18.11.2011 wurde durch das Innenministerium M-V die Genehmigung gemäß § 56 Abs. 6 Ziffer 3 KV M-V erteilt. Im Ergebnis dieser Umwandlung erfolgte zum 01.01.2012 die Eingliederung der Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH in den Konzern - NEUWOGES -. Bis zur Eintragung im Handelsregister wird die Gesellschaft als Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH i.G. geführt.

Im Zusammenhang mit der Beihilfebeschwerde bei der Europäischen Kommission zum Rechtsstreit BAVARIA wurde zwischenzeitlich am 09.01.2012 durch das EuGH die Nichtigkeits- und Untätigkeitsklage der NEUWOGES gegen die Europäische Kommission abgewiesen. Die NEUWOGES legte am 21.03.2012 fristgemäß Revision ein. Am 20.03.2012 kündigte die Europäische Kommission im Fall BAVARIA die Eröffnung des förmlichen Beihilfeverfahrens an.

Darüber hinaus traten nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 keine Ereignisse ein, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen könnten.

V. Prognosebericht

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch in Zukunft weiterhin maßgeblich von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg beeinflusst werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und den darauf aufbauenden weiteren Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist in den kommenden Jahren mit einem, wenn auch verhaltenen, Rückgang der Haushaltszahl und damit verbunden einem steigenden Überangebot von Wohnraum zu rechnen. Eine wesentliche Einflussgröße auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage hat neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung auch die Anzahl und Struktur der privaten Haushalte. Darüber hinaus wirken das gegenwärtige Haushaltsbildungsverhalten und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten auf die Entwicklung des Leerstandes. Aus den sich verändernden Lebensformen und Familienstrukturen ergeben sich auch neue Herausforderungen für die Wohnungsmärkte.

So wird die Anpassung an veränderte, senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld die Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren weiter wesentlich prägen.

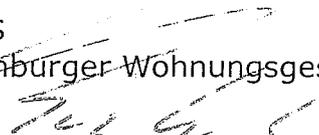
Trotz schwierig werdender Rahmenbedingungen stabilisiert sich die Marktposition des Unternehmens weiter und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.

Abweichend zur bisherigen Unternehmensstrategie beabsichtigt die Gesellschaft, in den Jahren 2012 bis 2014 aufwandswirksame Maßnahmen der Instandhaltung zu forcieren. Damit soll künftig ein breiteres Spektrum an Objekten mit kleineren und dennoch erlöswirksamen Modernisierungs- und Instandsetzungspaketen realisiert werden. Dies führt unweigerlich dazu, dass im ausgewiesenen Zeitraum die höheren Instandhaltungsaufwendungen das Jahresergebnis negativ beeinflussen, sichert jedoch langfristig die Vermietbarkeit eines umfangreicheren Bestandes.

Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass beginnend ab 2015 die Erwirtschaftung positiver Ergebnisse langfristig gesichert ist und die Abführung an den Gesellschafter in der derzeit geplanten Höhe von jährlich 1,5 Mio € aus dem Jahresergebnis generiert werden kann.

Neubrandenburg, 21.03.2012

NEUWOGES
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH


Frank Benischke
Geschäftsführer

34

**Bilanz zum 31. Dezember 2011
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

Aktivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		490.287,48	160.089,08
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	358.163.980,20		363.489.660,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.296.601,18		18.252.446,60
Grundstücke ohne Bauten	5.873.734,05		5.423.258,72
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.139.729,23		2.306.137,12
Bauten auf fremden Grundstücken	74.851,39		95.265,40
Technische Anlagen und Maschinen	3.925.543,27		70.234,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.769,65		284.558,16
Geleistete Anzahlungen	<u>224.953,83</u>	389.080.162,80	142.600,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.488,00		666.488,00
Beteiligungen	<u>300.000,00</u>	<u>966.488,00</u>	<u>300.000,00</u>
Anlagevermögen gesamt		390.536.938,28	391.190.737,95
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	809.229,89		974.049,78
Grundstücke mit fertigen Bauten	873.747,13		953.535,69
Unfertige Leistungen	<u>19.457.858,32</u>	21.140.835,34	19.090.965,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.174.588,91		1.077.543,48
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	106.158,68		207.526,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.807,05		19.190,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.133,71		25.556,47
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	552.861,55		1.493.246,63
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.246.346,98</u>	10.176.896,88	6.690.485,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.685.750,03	14.214.335,16
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.002,71</u>	<u>42.014,29</u>
Bilanzsumme		<u>437.546.423,24</u>	<u>435.979.186,94</u>
Treuhandguthaben		8.342.488,47	8.635.615,90

35

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		13.499.268,57	13.499.268,57
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBiG		99.134.197,66	99.134.197,66
Bauerneuerungsrücklage		6.725.568,70	5.056.850,68
Andere Gewinnrücklagen		429.016,98	429.016,98
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss		<u>1.299.272,22</u>	<u>1.668.718,02</u>
Eigenkapital gesamt		138.982.624,13	137.683.351,91
Sonderposten aus Investitionszulage		4.599.617,94	4.715.549,63
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	192.122,00		628.465,00
Rückstellungen für Drohverluste	104.794,21		212.827,27
Sonstige Rückstellungen	<u>6.881.391,69</u>	7.178.307,90	7.157.182,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	246.369.442,37		247.437.458,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.846.912,34		6.942.362,48
Erhaltene Anzahlungen	20.396.022,65		19.513.731,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	315.727,21		234.172,63
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.309,38		4.437,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.080.344,27		8.019.982,96
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.034.996,16		1.572.507,16
Sonstige Verbindlichkeiten	511.607,89		587.619,81
dav. aus Steuern	(71.429,91)		(198.115,05)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(1.310,81)</u>	285.559.362,27	(4.278,97)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.226.511,00</u>	<u>1.269.538,12</u>
Bilanzsumme		<u>437.546.423,24</u>	<u>435.979.186,94</u>
Treuhandverbindlichkeiten		8.342.488,47	8.635.615,90

36

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.952.001,90		57.873.726,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	191.076,00		70.164,00
c) aus Betreuungstätigkeit	599.177,07		796.320,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>320.066,89</u>	60.062.321,86	305.100,77
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		122.284,36	-778.794,71
Sonstige betriebliche Erträge		5.620.386,03	6.292.996,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.113.681,38		29.278.913,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	67.107,05		94.834,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.256.463,66</u>	<u>33.437.252,09</u>	<u>2.123.756,52</u>
Rohergebnis		32.367.740,16	33.062.009,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.860.972,85		4.455.693,35
b) soziale Abgaben	<u>776.525,84</u>	4.637.498,69	811.293,16
Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	9.966.570,43		12.748.709,04
b) auf Sonderverlustkonto	<u>0,00</u>	9.966.570,43	125.701,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.943.013,09	4.697.574,12
Erträge aus Ergebnisabführung		423.476,06	1.979.253,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		332.722,05	3.080.769,36
dav. aus verbundenen Unternehmen		(3.839,64)	(6.526,73)
dav. Abzinsung		(71.922,70)	(2.855.883,73)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.642.193,11	11.897.244,80
dav. an verbundene Unternehmen		(3.428,58)	(4.898,04)
dav. Aufzinsung		<u>(454.425,78)</u>	<u>(63.229,88)</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.934.662,95	3.385.816,76
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	52.991,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		174.645,50	196.969,25
Sonstige Steuern		<u>1.460.745,23</u>	<u>1.467.138,49</u>
Jahresüberschuss		<u>1.299.272,22</u>	<u>1.668.718,02</u>

37

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

72 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 27. April 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

38

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 Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 27. April 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

30

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

Lagebericht
der
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft
Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (IDG) wurde zum 01. Januar 1993 unter dem Namen Neubrandenburger Wohnheimbetriebsgesellschaft mbH als selbstständige GmbH und 100%ige Tochter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH gegründet. Mit der umfassenden Umstrukturierung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2005 wurde das Leistungsspektrum der Geschäftstätigkeit des Unternehmens inhaltlich und umfänglich erweitert. Dieser Entwicklung wurde 2007 mit der Umfirmierung Rechnung getragen.

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2011, basierend auf vertraglich gebundenen Leistungen mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, zu einem modernen Dienstleister auf dem Sektor immobilienbezogener, kaufmännischer und personeller Dienstleistungen positiv weiterentwickelt. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft als Dienstleister im Immobilienvertrieb, der Sachbearbeitung von Versicherung, im Marketing, der pädagogische Betreuung von Schülern und Auszubildenden, der Erstausbildung, der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung.

Im Bereich des Neukundengeschäfts werden neben der Vermietung von Wohnungen, PKW-Stellplätzen der Muttergesellschaft sowie Dritter auch Aktivitäten bei Rückbaumaßnahmen organisiert und durchgeführt.

Durch das Marketing wurden die Prioritäten insbesondere in der Mediengestaltung sowie der Vorbereitung und Begleitung weiterer Produktentwicklungen gesetzt.

Neu ist die Konzentration der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung für alle Konzernunternehmen in der IDG. Die Bündelung dieser Aufgaben, beginnend ab dem 01.01.2011, in der IDG erfolgte vor dem Hintergrund, Synergien zu nutzen und einen einheitlichen Qualitätsstandard für alle Konzernunternehmen zu sichern.

Das Konzept der Verbundausbildung für alle Konzernunternehmen in der IDG im Rahmen der Erstausbildung hat sich bewährt. Es sichert die rechtzeitige Nachwuchsgewinnung über die Erstausbildung und sichert gleichfalls eine sehr hohe Qualität der praktischen Ausbildung, in die alle Konzernunternehmen eingebunden sind.

40

2. Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2011 waren in der Gesellschaft Mitarbeiter zur Sicherung des Immobilienvertriebs, zur pädagogischen Betreuung, zur Sachbearbeitung von Versicherungsfällen, für das Marketing, für die Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie die Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung angestellt.

Die IDG ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge der Überleitung von Aufgaben aus der NEUWOGES in die IDG übergeleitet wurden, bleiben einzelvertraglich an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes besteht seit 2009 in der IDG ein Vertrag zur Altersteilzeit.

Zum Stichtag 31.12.2011 waren 47 Mitarbeiter (per 31.12.2010: 37 Mitarbeiter) im Unternehmen beschäftigt. Hinzu kommen 17 Auszubildende (per 31.12.2010: 22 Auszubildende)

Von den 17 Auszubildenden werden 10 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann, 6 in der Ausbildungsrichtung Kauffrau für Bürokommunikation und ein Fachinformatiker ausgebildet.

Zusätzlich absolviert eine Umschülerin eine überbetriebliche Erstausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation und 2 Umschüler eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

47

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über kein Anlagevermögen. Das zum 31.12.2011 vorhandene Vermögen ist als kurzfristig angesehen worden.

	31.12.2010		31.12.2011		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>1.034,8</u>	<u>100,0</u>	<u>239,0</u>	<u>100,0</u>	<u>- 795,8</u>	<u>-76,9</u>
Gesamtvermögen	<u>1.034,8</u>	<u>100,0</u>	<u>239,0</u>	<u>100,0</u>	<u>- 795,8</u>	<u>-76,9</u>
Fremdkapital						
mittel- und langfristige Rückstellungen	30,6	3,0	27,9	11,7	- 2,7	-8,8
kurzfristige Rückstellungen	21,3	2,1	49,1	20,5	27,8	> 100,0
übriges Fremdkapital	905,9	87,5	85,0	35,6	- 820,9	-90,6
Eigenkapital	<u>77,0</u>	<u>7,4</u>	<u>77,0</u>	<u>32,2</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Gesamtkapital	<u>1.034,8</u>	<u>100,0</u>	<u>239,0</u>	<u>100,0</u>	<u>-795,8</u>	<u>- 76,9</u>

Die Veränderung des kurzfristigen Vermögens wird im Wesentlichen durch den Abbau der Forderungen gegenüber der Gesellschafterin beeinflusst.

Die Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen im Geschäftsjahr resultiert aus der Personalentwicklung und der damit verbundenen Erhöhung der Berufsgenossenschaftsbeiträge.

3.2. Finanzlage

Die Aufstellung der nachfolgenden Kapitalflussrechnung hat als Ausgangspunkt einen Finanzmittelfonds, der sämtliche Zahlungsmittel des Unternehmens mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als 3 Monaten umfasst.

	2010 T€	2011 T€	Veränderung Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	1.582,4	70,4	-1.512,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1.045,8	-2,7	1.043,1
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	2,6	1,4	-1,2
= Cashflow	539,2	69,1	-470,1
+/- Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-158,0	27,8	185,8
+/- Verlust aus Abgang des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
+/- Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	-1.058,5	2.194,6	3.253,1
+/- Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	1.031,4	-891,3	-1.922,7
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	354,1	1.400,2	1.046,1
- planmäßige Tilgung	0,0	0,0	0,0
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	354,1	1.400,2	1.046,1
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen	0,0	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0
III. Finanzierungsbereich			
Ergebnisabführung/Verlustdeckung	-128,9	-1.582,4	-1.453,5
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-128,9	-1.582,4	-1.453,5
IV. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	225,2	-182,2	-407,4
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	121,6	346,8	225,2
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	346,8	164,6	-182,2

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Ergebnisabführung in Höhe von T€ 70,4 erzielt. Im Vorjahr wurde das Ergebnis noch maßgeblich durch die vollständige Auflösung von Rückstellungen für Risiken aus dem Internatslastenausgleich beeinflusst. Der Bestand an flüssigen Mitteln wurde im Vergleich zum Vorjahr durch die Zahlungsflüsse im Rahmen der vertraglich geregelten Geschäftsbesorgungen im Konzernverbund bestimmt und beträgt zum Stichtag 31.12.2011 T€ 164,6.

3.3. Liquidität

	31. Dezember		Veränderung T€
	2010 T€	2011 T€	
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	346,8	164,6	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-182,2
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	688,0	74,4	-613,6
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	-1,4	-3,6	-2,2
Rückstellungen	-21,3	-49,1	-27,8
Übriges	-904,5	-81,4	823,1
Überdeckung I	107,6	104,9	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-2,7
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Lstg. u. a. Vorräte/RAP	0,0	0,0	0,0
erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0,0
Überdeckung II	107,6	104,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-2,7

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen termingerecht zu erfüllen.

3.4. Ertragslage

Die funktionale Ergebnisrechnung weist Folgendes aus:

	2010 T€	2011 T€	Veränderung T€
Funktionsbereich			
Dienstleistungen (Vertrieb)	28,9	104,2	75,3
Betreuungsleistungen	-39,6	-43,8	- 4,2
Betriebsergebnis	- 10,7	60,4	71,1
Finanzergebnis	4,3	2,3	- 2,0
Neutrales Ergebnis	1.588,8	7,7	-1.581,1
	1.582,4	70,4	-1.512,0
Ergebnisabführung/ Verlustausgleich	-1.582,4	- 70,4	1.512,0
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0

Das Betriebsergebnis von T€ 60,4, resultierend aus den Betreuungsleistungen und dem Vertrieb, wird maßgeblich durch die Erhöhung der Umsatzerlöse beeinflusst.

Gemäß Ergebnisabführungsvertrag ist der erzielte Jahresüberschuss an die Gesellschafterin abzuführen.

47

4. Investitionen

Die Gesellschaft hat in 2011 keine Investitionen in Sach- oder Finanzanlagen vorgenommen.

5. Risiko- und Prognosebericht

Mittel- und langfristig wird die Entwicklung des Unternehmens im Wesentlichen durch die von der Muttergesellschaft benötigte Vertriebsleistung, die künftige Nachfrage nach Internatskapazitäten und den Bedarf an Personal- und IT-Dienstleistungen innerhalb des Konzerns bestimmt.

Die Kreisgebietsreform hatte für die Internatskapazität am Standort Badeweg keine negativen Auswirkungen. Mit Überleitung des Betreibervertrages der NEUWOGES für dieses Internat an den Landkreis ist auch langfristig die Nachfrage nach pädagogischer Betreuungsleistung gesichert. Der Standort Markscheiderweg wird durch die NEUWOGES auf Grund sinkender Nachfrage und betriebswirtschaftlicher Gesichtspunkte zum 31.07.2012 für die Internatsunterbringung für Schüler und Auszubildende aufgegeben. Damit entfällt dort der Bedarf an pädagogischen Betreuungsleistungen. Vor diesem Hintergrund sind im Geschäftsjahr 2012 personelle Kapazitäten abzubauen.

Mit der Weiterführung der mit dem Ausbildungsjahr 2007/2008 begonnenen Verbundausbildung konnte die Anzahl Ausbildungsplätze für die Erstausbildung gehalten werden.

Die für das Geschäftsjahr 2011 geplante Erweiterung der kaufmännischen Geschäftstätigkeit der IDG durch die Übernahme von Dienstleistungen für die Personalabrechnung und Personalbetreuung sowie die Betreuung der Informationstechnik wurde erfolgreich umgesetzt.

Mit Überleitung des Städtischen Pflegeheims „Max Adrion“, bisheriger Eigenbetrieb der Stadt Neubrandenburg, ab dem 01.01.2012 in den Konzern NEUWOGES als Tochtergesellschaft, erhöht sich der Bedarf an Personalverwaltungs-, Personalbetreuungs- und Entgeltabrechnungsleistungen.

Der Wirtschaftsplan 2012 prognostiziert für das Geschäftsjahr ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Die IDG ist auf Grund der Geschäftsbesorgung in das konzerninterne Risikofrüherkennungssystem der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH eingebunden.

Konkrete bestandsgefährdende und entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

Neubrandenburg, 17.02.2012

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft
Neubrandenburg mbH


Frank Benischke

45

**Bilanz zum 31. Dezember 2011
der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH,
Neubrandenburg**

Aktivseite	<u>EURO</u>	Vorjahr <u>EURO</u>
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	88,61	480,21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.287,54	13.865,01
Forderungen gegen Gesellschafter	56.816,46	649.920,27
Sonstige Vermögensgegenstände	9.146,05	23.727,88
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	164.549,51	346.835,54
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.145,07</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme	<u><u>239.033,24</u></u>	<u><u>1.034.828,91</u></u>

46

Passivseite	<u>EURO</u>	Vorjahr <u>EURO</u>
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	77.000,00	77.000,00
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	77.015,86	51.886,86
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.637,02	1.367,51
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	77.121,67	900.012,05
Sonstige Verbindlichkeiten	3.838,69	4.562,49
dav. aus Steuern	(907,55)	(511,46)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(822,71)	(1.426,38)
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>420,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme	<u><u>239.033,24</u></u>	<u><u>1.034.828,91</u></u>

47

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011
der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH,
Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.742.412,47		1.555.918,96
Sonstige betriebliche Erträge	<u>89.343,63</u>	2.831.756,10	2.028.113,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		<u>51.081,03</u>	<u>18.600,00</u>
Rohergebnis		2.780.675,07	3.565.432,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.794.758,07		1.082.268,55
b) soziale Abgaben	<u>360.087,80</u>	2.154.845,87	246.443,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		557.798,75	656.019,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.829,17	4.307,44
dav. aus verbundenen Unternehmen		(1.097,67)	(2.239,22)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.463,00	1.026,40
dav. aus Abzinsung		<u>(1.463,00)</u>	<u>(1.023,00)</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		70.396,62	1.583.982,34
außerordentliche Aufwendungen		0,00	1.584,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-1.584,00
Aufwendungen aus Gewinnabführung		<u>70.396,62</u>	<u>1.582.398,34</u>
Jahresergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

58

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

47 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 24. Februar 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

49

wiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Berlin, den 24. Februar 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer

50

BRG Bau-Regie GmbH

Lagebericht der BRG Bau-Regie GmbH für das Geschäftsjahr 2011

A Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Das Unternehmen im Markt

Die BRG Bau-Regie GmbH ist eine Dienstleistungsgesellschaft, die alle Bereiche des technischen Facility-Managements abdeckt. Sie gehört dem Konzern der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) an und erbringt ihre Leistungen zum überwiegenden Teil für die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft ist innerhalb des Konzerns für das komplette Baumanagement im Sinne einer technischen Betriebsabteilung verantwortlich und agiert vornehmlich als Generalplaner und Geschäftsbesorger für den gesamten Prozess der Modernisierung, Instandsetzung und laufenden Instandhaltung.

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft sind somit sehr eng mit den Investitionsschwerpunkten der Muttergesellschaft verbunden. Diese lagen im Jahr 2011 vornehmlich in der Neubrandenburger Oststadt. Hier wurden mehrere Gebäude u. a. in der Joliot-Curie-Straße, der Ziolkowskistraße und der Einsteinstraße mit einem Investitionsvolumen von ca. 4,6 Mio. EUR modernisiert. In den anderen Stadtteilen investierte die Wohnungsgesellschaft weitere 1,5 Mio. €.

Ein Brennpunkt im investiven Geschehen war auch der Umbau leer stehender Ladenlokale. So konnte der Umbau in der Behmenstraße 2-4 und 11 fertig gestellt und der Hort in der Neustrelitzer Straße 51 erweitert werden. In der Allendestraße 1 – 7 wurden diverse Ladengeschäfte zu barrierefreien Wohnungen umgebaut. Eine Tagespflegeeinrichtung in der Wilhelm-Ahlers-Straße konnte übergeben werden, eine weitere Einrichtung in der Oststadt befindet sich in der Planung.

Bis zum Ende des Jahres 2011 wurden durch die Gesellschaft insgesamt 267 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 15.477 qm zurückgebaut und 70 Garagen im Gleisdreieck abgerissen. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der NEUWOGES übernahm die Gesellschaft kurzfristig die Projektsteuerung. 56 Anlagen gingen noch 2011 an das Netz. Für 2012 sind weitere Anlagen geplant.

Die Planungen für den Umbau des HKB Neubrandenburg befinden sich kurz vor der Fertigstellung. Für den Turm wurde zum Ende des Berichtsjahres die Baugenehmigung erteilt. Sofern die Finanzierung gesichert ist, soll im März 2012 mit dem Bau begonnen werden. Für die Gesellschaft, die das Projekt als Projektsteuerer federführend betreut, ist diese Maßnahme nicht nur aufgrund der Umsatzgröße die bedeutsamste Maßnahme der kommenden Jahre.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Gesellschaft realisierte im Geschäftsjahr 2011 einen Gesamtumsatz von 2,977 Mio. € (Vorjahr 2,590 Mio. €). Die Umsatzerlöse lagen damit ca. 193 T€ über dem Plan. Hintergrund sind Umsatzsteigerungen im Bereich der Planungs- und Projektsteuerleistungen (+ 308 T€) bei gleichzeitiger Bestandsminderung von 160 T€ und einem geringfügigen Umsatzrückgang im Technischen Kundendienst. Die tatsächlich realisierte Betriebsleistung stellt sich aus der Betriebsabrechnung nach Bereichen wie folgt dar:

VS

Sparte	2011		2010		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Technischer Kundendienst	1.502	52,4	1.510	55,7	-8	-0,5
Instandsetzung	253	8,8	166	6,1	87	52,4
Projektentwicklung +Bauleitung	1.058	36,9	750	27,7	308	41,1
Verwaltung	164	5,8	164	6,1	0	0,0
Bestandsveränderung	-160	-5,6	86	3,2	-246	-286,0
Sonstige betriebliche Erträge	47	1,7	34	1,2	13	38,2
gesamt	2.864	100,0	2.710	100,0	154	5,7

Beim Vergleich der Jahresscheiben ist die im 4. Quartal durchgeführte Strukturveränderung zu beachten. Aus den Abteilungen Technischer Kundendienst und Instandsetzung wurde eine neue Abteilung, die Technische Hotline, ausgegliedert. Weiterhin wurden die Abteilungen Projektentwicklung und Bauleitung zur Abteilung Planung verschmolzen. Diese hat wiederum Arbeitsaufgaben der Abteilung Instandsetzung übernommen.

Trotz stabiler Auftragslage konnte die Betriebsleistung im Technischen Kundendienst gegenüber 2010 nicht verbessert werden. Da ca. 88 % der Leistungen gegenüber der Muttergesellschaft zu Festpreisabkommen erbracht werden, gibt es kaum Preiserhöhungsspielräume. Trotz insgesamt gestiegener Auftragsfrequenz konnten kaum höhere Umsätze realisiert werden.

In den anderen produzierenden Bereichen stiegen die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr teils erheblich. Seit Beginn des Berichtsjahres werden die Planungsleistungen nach der neuen HOAI 2009 vergütet. Die im Durchschnitt um 15 % gestiegenen Honorare und die verbesserte Auftragslage führten zu dieser nachhaltig positiven Entwicklung.

Die Betriebsleistung der Verwaltung ist im Wesentlichen auf konzerninterne Dienstleistungen für die Holding und für die ihr angeschlossenen Unternehmen zurück zu führen.

3. Personal- und Sozialbereich

Zum Jahresbeginn 2011 waren 44 Mitarbeiter in der BRG Bau-Regie GmbH beschäftigt, davon 16 gewerbliche Arbeitnehmer und 28 Angestellte. Zum 31.12.2011 erhöhte sich die Zahl der Angestellten um eine Person. 3 Mitarbeiter beendeten ihre aktive Berufslaufbahn auf Grund von Altersteilzeit und Renteneintritt. Zwei Stellen wurden nachbesetzt. 2 Einstellungen tragen vorübergehenden Charakter, da sie durch Vertretung wegen Krankheit bzw. Mutterschutz bedingt sind. Eine Mitarbeiterin wurde bis Ende November im Rahmen einer konzerninternen Arbeitnehmerüberlassung in der BRG Bau-Regie GmbH vorübergehend eingesetzt.

Im Rahmen eines konzerninternen Kooperationsvertrages zur Berufsausbildung werden regelmäßig bis zu 3 Auszubildende zeitgleich in verschiedenen Betriebsabteilungen eingesetzt. Von ihnen konnten im Berichtsjahr allein 3 Absolventen teils befristet eingestellt werden. Die Zusammenarbeit zahlt sich aus, da die Auszubildenden bereits in der Lehrzeit so gut eingearbeitet werden, dass sie nahtlos übernommen werden können.

Gegenüber dem Vorjahr stieg der bezahlte Krankenstand erheblich auf 6,25 % (Vorjahr 4,82 %) an. Insbesondere die längerfristigen Krankschreibungen, darunter auch zunehmend mit psychosomatischem und kardiologischem Hintergrund, nehmen altersbedingt zu.

Im 2. Halbjahr des Berichtsjahres wurde im Konzern ein größeres Veränderungsprojekt hinsichtlich der Neuausrichtung des gesamten operativen Geschäftes abgeschlossen. In diesem Zusammenhang hat sich die Gesellschaft neu strukturiert, um den gestiegenen Serviceanforderungen besser gewachsen zu sein. Die Abteilung Technischer Kundendienst wurde in 2 Bereiche, in die Hotline und den Kundendienst aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte auf Wunsch der Muttergesellschaft und soll den unterschiedlichen Funktionen, der Auftraggeberschaft einerseits und der handwerklichen Dienstleistung andererseits, besser entsprechen.

Da die Planungsanforderungen immer vielfältiger und kleinteiliger werden, wurde eine eigene Planungsabteilung gegründet, in der die bisherigen Abteilungen Bauleitung und Projektentwicklung zu einer Einheit zusammengefasst wurden. Die neue Abteilung gliedert sich in die operativen Bereiche Planen, Wohnen und Gewerbe. Für den Bereich Planen wurde im 2. Halbjahr 2011 eine Zeichnerin und zu Beginn des Jahres 2012 ein Architekt angestellt. Zwischenzeitlich wurden bis zu 2 freie Mitarbeiter in die Projektbearbeitung einbezogen.

4. Einkauf

Der Einkauf von Fremdleistungen ist im Vergleich zum Vorjahr mit 45,9 % deutlich angestiegen. Der Leistungsanteil von Fremdplanern betrug jedoch mit 236 T€ nur ca. 22 % (Vorjahr 20 %) der auf die Planungsleistungen entfallenen Umsätze.

Leicht zugenommen hat auch der Einkauf von gewerblichen Fremdleistungen. Er stieg im Verhältnis zum Vorjahr um 19 T€ an. Hintergrund sind die leicht gestiegenen Umsätze mit Dritten, die in der Regel im Bereich der Badmodernisierungen und kleineren Umbauten Komplettangebote nachfragen.

Der Materialeinsatz blieb gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Einkaufspreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur unerheblich.

5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt 16,6 T€ investiert. Ein Teil der geplanten Investitionen in die Computerausstattung konnte nicht realisiert werden, da die technischen Voraussetzungen innerhalb des Konzerns noch nicht geschaffen werden konnten. Im Bereich der Planungsabteilung wurde ein neues EDV-Programm implementiert, das die Angebots- und Rechnungsbearbeitung auf Basis der HOAI erleichtert und zur Erfassung und Überwachung der unmittelbaren Projektkosten, wie den eigenen Stundenaufwand und fremden Planungskosten dient. Eine Umstellung in der Finanzbuchhaltung und Betriebsabrechnung ist damit allerdings nicht verbunden.

Anlagenzugänge und Abgänge sind im Anhang dargestellt.

6. Finanzierungsmaßnahmen

Die Finanzierung des Unternehmens war im Berichtsjahr jederzeit aus eigener Liquidität gesichert. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Cash-Management-Vertrag, über den regelmäßig überschüssige Liquidität abgeführt und festverzinslich angelegt wird.

B Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum Stichtag 31.12.2011 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung 2010-2011 T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	528,5	32,7	566,0	32,3	-37,5
Umlaufvermögen					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonstige Vermögensgegenstände	9,2	0,5	11,3	0,7	-2,1
	537,7	33,2	577,3	33,0	-39,6
<u>kurzfristig</u>					
Vorräte	94,3	5,8	279,4	15,9	-185,1
Forderungen	773,1	47,8	741,9	42,4	31,2
Sonst. Vermögensgegenstände + RAP	8,1	0,5	5,4	0,3	2,7
Flüssige Mittel	204,9	12,7	147,2	8,4	57,7
	1.080,4	66,8	1.173,9	67,0	-93,5
	1.618,1	100,0	1.751,2	100,0	-133,1
Passiva					
Eigenkapital	936,8	57,9	936,8	53,5	0,0
Fremdkapital					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonstige Rückstellungen	23,0	1,4	29,0	1,6	-6,0
Verbindlichkeiten	285,0	17,6	305,7	17,5	-20,7
	308,0	19,0	334,7	19,1	-26,7
<u>kurzfristig</u>					
Übrige Rückstellungen	100,6	6,2	79,2	4,5	21,4
Verbindlichkeiten	272,7	16,9	400,5	22,9	-127,8
	373,3	23,1	479,7	27,4	-106,4
	1.618,1	100,0	1.751,2	100,0	-133,1

54

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Es verringerte sich auf Grund des Saldos aus planmäßigen Abschreibungen (54,1 T€) und Zugängen aus Anlageninvestitionen (16,6 T€).

Im langfristigen Umlaufvermögen sind die Forderungen aus Körperschaftsteuerguthaben ausgewiesen. Das kurzfristige Umlaufvermögen der Gesellschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch den Abbau des Bestandes an unfertigen Leistungen und die Veräußerung eines Teiles des zum Verkauf vorgesehenen Grundstückes. Dem steht eine leichte Erhöhung der flüssigen Mittel und der Forderungen gegenüber.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich wegen der Ergebnisabführung nicht verändert. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich durch die Verringerung der Bilanzsumme. Sie betrug zum Stichtag 57,9 % (Vorjahr: 53,5 %).

Im Bereich der langfristigen Rückstellungen wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit mit den bestehenden Sicherungsbeträgen zur Insolvenzversicherung saldiert. Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich größtenteils durch ausstehende Fremdplanerrechnungen erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten resultieren überwiegend aus Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages (111,3 T€). Dazu kommen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (47,8 T€) sowie sonstige Verbindlichkeiten z. B. gegenüber der Belegschaft (89,8 T€).

2. Finanzlage

Die Entwicklung der Finanzlage ist in folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2011	2010	Veränderung 2010-2011
	T€	T€	T€
1. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	111,3	97,8	
2. Abschreibungen Anlagevermögen	54,1	52,4	
3. Abnahme langfristige Rückstellungen	-6,0	-2,4	
Cash flow	159,4	147,8	11,6
4. Ab- / Zunahme kurzfristige Rückstellungen	21,4	14,6	
5. Verlust aus Anlageabgängen	0,0	0,3	
6. Ab- / Zunahme sonstige Aktiva	153,2	-113,7	
7. Ab- / Zunahme sonstige Passiva	-142,2	28,3	
Mittelzu- /- abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	191,8	77,3	114,5
8. Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	5,7	
9. Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-16,6	-16,4	
Mittelzu- /- abfluss aus der Investitionstätigkeit	-16,6	-10,7	-5,9
10. Ergebnisausgleich	-97,8	-136,5	
11. Auszahlungen für Kredittilgungen	-19,7	-22,2	
Mittelzu- /- abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-117,5	-158,7	41,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	57,7	-92,1	
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	147,2	239,3	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	204,9	147,2	57,7

55

Der Cash-Flow hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % verbessert.

Die Kapitalflussrechnung weist am Ende eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 57,7 T€ aus, stellt jedoch den im Ausweis der Forderungen bereits saldierten

Finanzmittelbestand in Höhe von 500 T€ nicht dar, der der Muttergesellschaft im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung gestellt wurde.

Die Liquiditätssituation stellt sich stichtagsbezogen zum 31.12.2011 wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung 2010-2011
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	204,9	147,2	+57,7
	<u>204,9</u>	<u>147,2</u>	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			+57,7
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	781,2	747,2	+34,0
Kurzfristiges Fremdkapital	373,3	337,0	+36,3
Überdeckung I	<u>612,8</u>	<u>557,4</u>	
Veränderung des Nettogeldvermögens			+55,4
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und Vorräte	94,3	279,4	-185,1
erhaltene Anzahlungen	0,0	142,6	-142,6
Überdeckung II	<u>707,1</u>	<u>694,2</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			+12,9

Die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind zum 31.12.2011 deutlich überdeckt.

Nach Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte ergibt sich ebenfalls eine Überdeckung des Nettoumlaufvermögens von 707,1 T€. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich damit das Nettoumlaufvermögen um 12,9 T€, was zu einer Verbesserung des working capitals von 245 % (Vorjahr) auf 289 % im Berichtsjahr führte.

Die Reduzierung des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus den verringerten unfertigen Leistungen.

Prozentual stellte sich die Liquidität der Gesellschaft stichtagsbezogen wie folgt dar:

		31.12.2011	31.12.2010
Liquidität 1. Grades	$\frac{\text{frei verfügbare liquide Mittel}}{\text{kurzfristige Schulden}}$	55%	31%
Liquidität 2. Grades	$\frac{\text{frei verfügbare liquide Mittel/ Vorräte und Forderungen}}{\text{kurzfristige Schulden}}$	289%	245%

Ertragslage

Für die Darstellung der Erfolgsrechnung ist die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert worden. Den Aufwendungen und Erträgen des Berichtsjahres wurden die entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	2011		2010		Änderung
	T€	%	T€	%	2010-2011 T€
Umsatzerlöse	2.976,9	104,0	2.589,7	95,6	387,2
Bestandsveränderung	-160,0	-5,6	85,9	3,2	-245,9
Andere betriebliche Erträge	46,6	1,6	33,7	1,2	12,9
Betriebsleistung	2.863,5	100,0	2.709,3	100,0	154,2
Materialaufwand	668,4	23,3	557,3	20,6	111,1
Personalaufwand	1.565,7	54,7	1.533,1	56,6	32,6
Abschreibungen	54,1	1,9	52,4	1,9	1,7
Betriebssteuern	4,3	0,2	3,7	0,1	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	458,6	16,0	451,2	16,7	7,4
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.751,1	96,1	2.597,7	95,9	153,4
Betriebsergebnis	112,4	3,9	111,6	4,1	0,8
Finanzergebnis	-14,1	-0,5	-14,7	-0,5	0,6
Ordentliches Ergebnis	98,3	3,4	96,9	3,6	1,4
Neutrales Ergebnis	13,0		0,9		12,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0		0,0		0,0
Ergebnisausgleich	-111,3		-97,8		-13,5
Bilanzgewinn	0,0		0,0		0,0

Das Ergebnis hat sich auf Grund der positiven Umsatzentwicklung und des gestiegenen Rohertrages gegenüber dem Plan (98 T€) positiv entwickelt und liegt um etwa 14 % über dem des Vorjahres.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung (11,9 T€) und der Bildung (1,0 T€) von Rückstellungen und aus Versicherungserstattungen. Durch die Gesellschaft wurden Spenden in Höhe von 1,2 T€ an steuerbegünstigte Einrichtungen zugewandt.

57

C Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig negativ beeinflussen können und die bisherigen Darstellungen in Frage stellen.

D Risikobericht

Die Beurteilung der Risiken erfolgt regelmäßig auf der Basis eines seit mehreren Geschäftsjahren vorhandenen und bewährten Risikomanagementsystems, mit dessen Hilfe insbesondere Risiken aus der normalen Geschäftstätigkeit überwacht werden. Hierzu zählen Soll-Ist-Analysen der laufenden Baustellen, das Forderungsmanagement und die laufende Berichterstattung über Risiken aus dem Personalbereich.

Durch die enge Verschmelzung der Geschäftsprozesse mit der Muttergesellschaft wirken dortige positive wie negative Veränderungen direkt und unmittelbar auf die Tochtergesellschaft. Der Einfluss auf die Entwicklung bei der Muttergesellschaft ist begrenzt. Alternative Marktpotentiale stehen nur in geringem Umfang zur Verfügung.

Alle sonstigen Risiken wurden in ausreichendem Umfang versichert bzw. sind durch bilanzielle Vorsorge abgesichert. Auch wenn keine Garantie dafür besteht, dass trotz aller Vorsorge Schäden entstehen können, ist davon auszugehen, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertragssituation der Gesellschaft haben, die deren Existenz gefährden.

E Prognosebericht

Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren fast ausschließlich in den Dienst der Muttergesellschaft gestellt, was zur Folge hat, dass der private Markt nur noch von mittelbarer Bedeutung ist. Drittumsätze werden nur noch in Form von Ergänzungsprodukten zu bestehenden Projekten oder Produkten der Muttergesellschaft oder durch Serviceverträge mit anderen Hausverwaltern generiert. Hier blieb die erwartete Belebung bisher aus.

Die Planung für die Geschäftsjahre 2012 bis 2019, die im 3. Quartal erstellt wurde, basiert im Wesentlichen auf den Zahlen aus der Investitionsplanung der Muttergesellschaft. Die Betriebsleistung wird für das Jahr 2012 mit 2,97 Mio. € etwa so hoch wie im Berichtsjahr prognostiziert. Davon entfallen auf den Planungsbereich etwa 1,2 Mio. €. Da die Bauvorhaben immer kleinteiliger werden und Fremdkapazitäten nicht mehr unbegrenzt zur Verfügung stehen, soll das eigene Leistungsspektrum um Architekturleistungen und Tragwerksplanung ausgebaut werden. Hierzu sind zu Jahresbeginn bereits entsprechende Personalentscheidungen getroffen worden.

Im Bereich der technischen Hotline ist die Arbeitsweise stark von begleitenden EDV-Investitionen der Muttergesellschaft abhängig. Gestiegene Leistungsanforderungen bei unveränderter Infrastruktur werden kurzfristig zu einer personellen Verstärkung und Erhöhung des Personalaufwandes führen. Dieser wird in die entsprechende Vergütung einzupreisen sein und zu einer wenn auch minimalen Umsatzsteigerung führen.

Im Technischen Kundendienst sind keine nennenswerten Veränderungen geplant. Hier stehen die Reduzierung des Krankenstandes und die weitere Verbesserung der Arbeitsproduktivität durch geringinvestive Maßnahmen im Vordergrund.

Im Planjahr 2012 sind Investitionen in Höhe von 50 T€ vorgesehen. Neben Ersatzinvestitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen neue EDV-Programme für die Kalkulation kleinerer Aufträge und eine mobile Handwerkeranbindung zur Übermittlung von Arbeitsaufträgen und Abrechnungen im Investitionsplan. Mit den Investitionen sollen sich insbesondere die Qualität bei der Auftragsbearbeitung und der Aufwand für die Abrechnung im Technischen Kundendienst reduzieren. Weitreichende finanzielle Auswirkungen auf die Folgejahre sind daraus nicht ersichtlich.

Die Finanzierung des Unternehmens kann planmäßig weiter aus eigener Liquidität gesichert werden. Darüber hinaus stehen Fremdfinanzierungsquellen in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Neubrandenburg, den 10.02.2012

BRG Bau-Regie GmbH



Frank Nötzel
Geschäftsführer



Frank Benischke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2011
 der Firma
BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

AKTIVSEITE				PASSIVSEITE			
	€	€	Vorjahr T€		€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00		200,0
EDV-Software		2.815,00	2,5	II. Kapitalrücklage	716.175,06		716,2
II. <u>Sachanlagen</u>				III. Gewinnvortrag	20.621,14		20,6
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	473.375,34		508,6	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>0,00</u>	936.796,20	0,0
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>52.349,00</u>	525.724,34	54,9				
				B. Rückstellungen			
				sonstige Rückstellungen		123.607,54	108,2
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305.656,05		325,4
1. Grundstücke ohne Bauten	42.408,00		65,7	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.770,16		53,1
2. unfertige Leistungen	24.646,00		184,6	3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	114.428,55		242,6
3. andere Vorräte	<u>27.271,22</u>	94.325,22	29,1	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>89.839,53</u>	557.694,29	85,1
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				davon aus Steuern € 12.310,50 (T€ 13,6)			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.128,38		18,9	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 935,13 (T€ 0,9)			
2. Forderungen gegen Gesellschafter	747.970,61		723,0				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.395,60</u>	786.494,59	13,6				
III. <u>Flüssige Mittel</u>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		204.887,36	147,2				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.851,52</u>	<u>3,1</u>				
		<u>1.618.098,03</u>	<u>1.751,2</u>			<u>1.618.098,03</u>	<u>1.751,2</u>
Treuhandguthaben		624,79	0,6	Treuhandverbindlichkeiten		624,79	0,6

BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011**

	€	€	Geschäftsjahr 2010 T€
1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.976.910,40	2.589,7
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen		<u>-159.987,08</u>	<u>85,9</u>
Gesamtleistung		2.816.923,32	2.675,6
3. sonstige betriebliche Erträge		62.639,89	37,7
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Materialaufwand	313.612,99		314,1
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>354.811,85</u>	<u>668.424,84</u>	<u>243,2</u>
Rohergebnis		2.211.138,37	2.156,0
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.305.637,29		1.276,3
b) soziale Abgaben	<u>260.049,63</u>	1.565.686,92	256,8
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		54.132,20	52,4
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		461.558,14	453,1
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.985,44	3,9
davon Gesellschafter		2.330,91	2,7
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		18.106,57	18,6
davon aus Abzinsung		<u>1.815,00</u>	<u>1,1</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftigkeit		115.639,98	102,7
10. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1,2
11. sonstige Steuern		4.338,21	3,7
12. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		<u>111.301,77</u>	<u>97,8</u>
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>0,00</u>	<u>0,0</u>

V9

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

60 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 17. Februar 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**BRG Bau-Regie GmbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

22

wiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Berlin, den 17. Februar 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer

63

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH

Lagebericht
der
ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg (ISG) als hundertprozentige Tochter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) konnte im zurückliegenden Wirtschaftsjahr ihre positive Entwicklung stabilisieren.

Der ISG obliegt es, vor allem Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements für die NEUWOGES, für Wohnungs- und Grundstückseigentümer sowie für städtische Gesellschaften zu erbringen.

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2011 war geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie dem gezielten Ausbau der Tätigkeiten für andere Unternehmen und Eigentümer.

Die Geschäftstätigkeit umfasst immobiliennahe Dienstleistungen mit folgendem Leistungsspektrum:

Im Geschäftsfeld Hausmeisterdienste und Spezieller Immobilienservice werden klassisch objektbezogene Hausmeisterdienstleistungen sowie die Pflege von Spielplätzen durch einen eigenen Personalstamm erbracht. Des Weiteren wird eine Vielzahl von Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements organisiert, die über den üblichen Leistungsumfang der Hausmeistertätigkeit hinausgehen. Die Leistungserbringung erfolgt sowohl durch eigenes Personal als auch durch vertraglich gebundene unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen aus der Region Neubrandenburg.

Im Geschäftsfeld Parkraum bewirtschaftet die ISG Stellplatzanlagen im Auftrag Dritter für Kurzzeit- und Dauerparker auf fremden Grundstücken sowie eigene angemietete Stellplätze.

Auf der Grundlage bestehender Verträge sowie der Übernahme weiterer Aufgaben waren für die ISG auch für das Geschäftsjahr 2011 solide Arbeitsgrundlagen gegeben.

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftstätigkeit sowie die Steigerung der Umsätze mit Dritten spiegelt sich im positiven Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von T€ 241,8 wider.

An diesem Ergebnis sind die Geschäftsfelder Hausmeisterdienste, Spezieller Immobilienservice und Parkraumbewirtschaftung gleichermaßen beteiligt.

Mit der Übernahme weiterer Hausmeisterleistungen für Dritte sowie dem Ausbau der Leistungen im infrastrukturellen Objektmanagement wurde das Betätigungsfeld der ISG im Verlaufe des Geschäftsjahres erweitert.

64

2. Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2011 waren in der Gesellschaft Hausmeister sowie Mitarbeiter zur Sicherung des infrastrukturellen Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt.

Die Vergütung erfolgte ohne Tarifbindung.

Zum Stichtag 31.12.2011 waren in der Gesellschaft 62 Mitarbeiter (per 31.12.2010: 64 Mitarbeiter) beschäftigt. Die Aufwendungen für Personal stiegen durch die planmäßige Anpassung der Löhne und Gehälter zum 01.01.2011 (3%) um T€ 58,3.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen 2 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeit in der ISG, davon endete für ein Arbeitsverhältnis die Passivphase.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

	31.12.2010		31.12.2011		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	291,5	29,3	227,2	24,8	-64,3
Umlaufvermögen	704,7	70,7	689,3	75,2	-15,4
Gesamtvermögen	996,2	100,0	916,5	100,0	-79,7
Eigenkapital	89,5	9,0	89,5	9,8	0,0
Lang- und mittelfristiges FK					
Rückstellungen	45,3	4,6	35,0	3,8	-10,3
Verbindlichkeiten	65,0	6,5	18,3	2,0	-46,7
kurzfristiges FK					
Rückstellungen	166,5	16,7	194,7	21,2	28,2
Verbindlichkeiten/RAP	629,9	63,2	579,0	63,2	-50,9
Gesamtkapital	996,2	100,0	916,5	100,0	-79,7

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um T€ 79,7 verringert. Das mittel- und langfristige Anlagevermögen mit einem Anteil von 24,8 % an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 64,3 gemindert und das kurzfristige Umlaufvermögen mit einem Anteil von 75,2 % an der Bilanzsumme liegt um T€ 15,4 unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert aus den planmäßigen Abschreibungen.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert aus der vereinbarten jährlichen Tilgung des Gesellschafterdarlehens und die der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter, resultierend aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das mittel- und langfristige Vermögen ist zu 39,4 % durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 62,9 % durch Eigenmittel und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gestiegen und beträgt 9,8 % (Vorjahr 9,0 %).

65

Der Verschuldungskoeffizient verbesserte sich im Geschäftsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr weiter und liegt bei 2,0 %.

Die Höhe der offenen Forderungen aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von T€ 413,1 beruhen auf dem späten Abrechnungstermin der Hausmeisterleistungen und der Rechnungslegung gegenüber Dritten, die erst zum 31.12. des Jahres möglich sind.

3.2. Finanzlage

Die Aufstellung der nachfolgenden Kapitalflussrechnung hat als Ausgangspunkt einen Finanzmittelfonds, der sämtliche Zahlungsmittel des Unternehmens mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als 3 Monaten umfasst.

	2010 T€	2011 T€	Veränderung Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	299,1	241,8	-57,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	88,9	89,3	0,4
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-4,8	-10,3	-5,5
= Cashflow	383,2	320,8	-62,4
+/- Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	21,0	28,2	7,2
+/- Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	-64,2	-15,0	49,2
+/- Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	40,9	12,4	-28,5
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	380,9	346,4	-34,5
- planmäßige Tilgung	-71,7	-53,0	18,7
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	309,2	293,4	-15,8
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen	-66,2	-25,0	41,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-66,2	-25,0	41,2
III. Finanzierungsbereich			
Ergebnisabführung	-308,8	-299,1	9,7
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-308,8	-299,1	9,7
IV. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-65,8	-30,7	35,1
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	345,2	279,4	-65,8
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	279,4	248,7	-30,7

66

Der Bestand an flüssigen Mitteln wurde im Vergleich zum Vorjahr durch die Investitionstätigkeit gemindert und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 248,7. Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 346,4. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichten vollständig aus, die Tilgungsraten und die Investitionen des Geschäftsjahres zu bedienen.

3.3. Liquidität

	2010 T€	2011 T€	Veränderung T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	279,4	248,7	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-30,7
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	425,3	440,6	15,3
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	139,2	173,6	34,4
Rückstellungen	166,5	194,7	28,2
Übriges	490,7	405,4	-85,3
Unterdeckung I	-91,7	-84,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			7,3
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Lstg. u. a. Vorräte/RAP	0,0	0,0	0,0
erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0,0
Unterdeckung II	-91,7	-84,4	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			7,3

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im gesamten Geschäftsjahr sichergestellt. Externe Finanzierungsquellen wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden Rückstellungen im Wesentlichen für ausstehende Verpflichtungen der ISG gegenüber der Berufsgenossenschaft (T€ 25,0), für die Überschussabführung an das Klinikum (T€ 112,2), die Überschussabführung gegenüber der Stadt Neubrandenburg (T€ 21,0) sowie für Personalkosten (T€ 25,2) gebildet. Diese Abgrenzungen werden auch in den folgenden Geschäftsjahren erforderlich sein.

Auf Grundlage des abgelaufenen Geschäftsjahres wird das Unternehmen im Jahr 2012 kontinuierlich über eine Liquiditätsausstattung in Höhe von zirka einem Monatsumsatz verfügen.

Die Planung 2012 und das angelaufene Geschäftsjahr lassen keine wesentlichen Abweichungen von der Liquiditätsprognose erwarten.

3.4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr wurde ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von T€ 241,8 erwirtschaftet.

67

Der im Geschäftsjahr erzielte Überschuss setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Funktionsbereich</u>	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2011</u> <u>T€</u>	<u>Veränderung</u> <u>T€</u>
Immobilienervice	220,4	164,0	-56,4
Parkraumbewirtschaftung	94,5	73,1	-21,4
Betriebsergebnis	314,9	237,1	-77,8
Finanzergebnis	-3,8	-4,2	-0,4
neutrales Ergebnis	-12,0	8,9	20,9
	299,1	241,8	-57,3

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 77,8 verringert.

Umsatzerlöse wurden in Höhe von T€ 4.150,9 realisiert. Sie liegen damit um 8,3 % über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2011. Der Anteil der Umsatzerlöse aus konzerninternen Leistungen an der Gesamtleistung beträgt 60,2 %. Die Aufschlüsselung der Umsatzerlöse zeigt eine Erfüllung der konzerninternen Leistungen von 105,9 % (T€ 2.500,4) und Leistungen für Dritte von 112,1 % (T€ 1.650,5).

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich in Leistungen gegenüber der NEUWOGES, Eigentümergemeinschaften sowie anderen Unternehmen auf.

Auf der Grundlage der bestehenden Hausmeister- und Serviceverträge zwischen der ISG und der NEUWOGES sowie Dritten wurden folgende Leistungen im Geschäftsjahr abgerechnet:

Erlöse Objektbewirtschaftung NEUWOGES	2.446,2 T€
Erlöse Objektbewirtschaftung Dritte	773,8 T€
Erlöse Bewirtschaftung Parkplätze	146,3 T€
Gesamtergebnis:	3.366,3 T€

Die erzielten Ergebnisse entsprechen dem im Wirtschaftsplan 2011 angesetzten Leistungsumfang.

Zur Absicherung des gesamten Leistungsspektrums wurden mit Drittfirmen für die Grünlandpflege, die Gebäudereinigung und den Wachschatz Verträge geschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 731,0 beruhen auf den erzielten Parkeinnahmen der neun bewirtschafteten Parkplätze. Die Steigerung der Parkeinnahmen um T€ 22,1 resultiert aus der Erhöhung der Parkeinnahmen auf den Parkplätzen Stargarder Tor (+T€ 16,4) und Tiefgarage Stadtringtreff (+T€ 11,8), Parkplatz IHK (+T€ 7,9) sowie dem Parkplatz HKB (+T€ 7,7); die Einnahmen aus den anderen Parkplätzen sind zurückgegangen.

58

Den Erlösen aus der Bewirtschaftung der Parkplätze Pferdemarkt, Am Stargarder Tor, Woldegker Straße und dem Parkplatz Tilly-Schanzen-Straße stehen erstmals Aufwendungen aus der vertraglich vereinbarten Überschussabführung an die Stadt in Höhe von T€ 21,0 gegenüber. Für den Parkplatz Klinikum wird ein Überschuss in Höhe von T€ 112,2 abgeführt.

4. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden T€ 2,2 in den Parkplatz Stargarder Tor investiert. Darüber hinaus wurde neue Parkraumtechnik in Höhe von 5,9 T€ für die Tiefgarage Stadtringtreff angeschafft.

Weiterhin erfolgte die Ersatzbeschaffung von Arbeitsmitteln für die Tätigkeit der Hausmeister und der Mitarbeiter Parkraumbewirtschaftung.

5. Risiko- und Prognosebericht

Die Geschäftsleitung sieht auf Grund des erreichten Entwicklungsstandes gegenwärtig keine wesentlichen Risiken, die den Bestand der Gesellschaft akut gefährden. Mittel- und langfristig kann die Entwicklung des Unternehmens vom weiter sinkenden Wohnungsbestand der NEUWOGES und dem damit verbundenen Auftragsrückgang negativ beeinflusst werden.

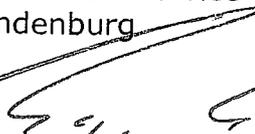
Auf der Grundlage der regelmäßigen Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung lag im Geschäftsjahr 2011 der Schwerpunkt besonders auf dem Ausbau der Leistungserbringung für Dritte. Diese Zielsetzung wurde erreicht und wird durch die Umsatzsteigerung gegenüber Dritten im Vergleich zum Vorjahr bestätigt.

Im Jahre 2012 und in den darauf folgenden Jahren gilt es, diese Entwicklung fortzuführen sowie das Serviceangebot für die Mieter der NEUWOGES und für die Eigentümergemeinschaften weiter auszubauen.

In der mittelfristigen Planung bis 2015 sind jährlich Überschüsse prognostiziert.

Neubrandenburg, 02.03.2012

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg


Frank Benischke
Geschäftsführer

69

**Bilanz zum 31. Dezember 2011
der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg, Neubrandenburg**

Aktivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr EURO</u>
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.160,00
Sachanlagen			
Bauten auf fremden Grundstücken	131.180,43		157.233,46
Technische Anlagen und Maschinen	60.572,99		104.729,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>35.402,33</u>	<u>227.155,75</u>	28.345,00
Anlagevermögen gesamt		227.155,75	291.467,50
Umlaufvermögen			
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	658,75		19.151,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.197,65		186.071,37
Forderungen gegen Gesellschafter	230.209,09		199.623,67
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>23.397,05</u>	436.462,54	19.533,83
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>248.700,49</u>	<u>279.448,01</u>
Umlaufvermögen gesamt		685.163,03	703.828,55
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>4.210,86</u>	<u>881,12</u>
Bilanzsumme		<u>916.529,64</u>	<u>996.177,17</u>

of

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage		64.488,00	64.488,00
Jahresüberschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital gesamt		89.488,00	89.488,00
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		229.683,28	211.759,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.582,76		139.191,75
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	361.311,33		493.195,59
Sonstige Verbindlichkeiten	34.598,54		37.008,99
davon aus Steuern	(14.466,23)		(16.484,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(1.292,07)</u>	569.492,63	(4.061,26)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>27.865,73</u>	<u>25.533,74</u>
Bilanzsumme		<u>916.529,64</u>	<u>996.177,17</u>

vt

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	731.046,70		708.948,64
b) aus Betreuungstätigkeit	53.613,74		48.102,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.366.287,37</u>	4.150.947,81	3.209.836,35
Sonstige betriebliche Erträge		98.210,33	74.821,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	668.057,82		638.583,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.069.136,91</u>	<u>1.737.194,73</u>	<u>834.118,43</u>
Rohergebnis		2.511.963,41	2.569.007,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.595.514,04		1.544.404,50
b) soziale Abgaben	<u>335.718,30</u>	1.931.232,34	328.466,60
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		89.298,30	88.877,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.260,68	288.809,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.445,43	2.787,03
davon aus Abzinsung		(229,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.677,05	10.348,33
davon aus verbundenen Unternehmen		(3.839,64)	(6.526,73)
davon aus Abzinsung		<u>(2.817,00)</u>	<u>(3.790,00)</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		248.940,47	310.887,36
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	4.445,00
Sonstige Steuern		7.162,80	7.383,80
Aufwendungen aus Ergebnisabführung		<u>241.777,67</u>	<u>299.058,56</u>
Jahresüberschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

22

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

49 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. März 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

33

wiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Berlin, den 9. März 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer

ht

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Das kräftige Wirtschaftswachstum um 3,0% in der Bundesrepublik Deutschland aus dem Jahre 2011 ist im Geschäftsgebiet der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH mit etwas geringerer Dynamik beobachtet worden. Allerdings haben der Arbeitsmarkt und die Beschäftigungssituation sich auch in der Region leicht positiv entwickelt. Einer weiterhin negativen demografischen Entwicklung steht insbesondere in der Stadt Neubrandenburg eine sich stabilisierende Kaufkraft der Einwohner gegenüber. Die Standortattraktivität wird zum bedeutenden Gradmesser für alle Investitionsentscheidungen.

Gemäß den Beobachtungen des Gutachterausschusses der Stadt Neubrandenburg ist die Anzahl der Verkäufe für unbebaute Baugrundstücke annähernd konstant. Nach einem kontinuierlichen leichten Rückgang der Bodenpreise in den vergangenen Jahren ist ab 2010 eine Stabilisierung zu konstatieren. Der Bodenpreisindex 2010 ist im Vorjahresvergleich um 1,27% gestiegen. Die erwarteten Grundstückspreise können in der Regel erzielt werden. Einschränkungen gibt es nur bezüglich individueller Lagekriterien (z. B. Hanggrundstücke).

Das Grundstücksangebot in der Stadt Neubrandenburg insgesamt ist derzeit rückläufig, so dass die Vermarktungssituation am Wohngebiet „Steep“ von dieser Entwicklung profitierte. Neuere größere Erschließungsmaßnahmen sind in einer vergleichbaren Ausführung nicht vorgesehen. Alternativen auf dem Grundstücksmarkt bilden in der Regel nur noch Rest- und Einzelbebauungsgrundstücke. Darüber hinaus steht dagegen eine Vielzahl von neu zu errichtenden Eigentumswohnungen als Alternative zur Verfügung, welche jedoch in der Regel eine andere Kundengruppe ansprechen. Vor diesem Hintergrund konnte die Vermarktung von Einzelhausgrundstücken weit vorangetrieben werden. Nach deren vollständigem Abverkauf und der Verfeinerung des Konzeptes wird auch die Veräußerbarkeit der noch verbleibenden Reihenhausstandorte erwartet.

Unsicherheiten der Verbraucher bezüglich der Finanzmärkte im Allgemeinen sowie ein historisch niedriges Zinsniveau begünstigen positiv die Immobiliennachfrage und die Investition in Sachwerte. Objekte innerhalb der Stadt Neubrandenburg stehen dabei deutlich stärker im Fokus der Interessenten als die umliegenden Orte und Gemeinden.

ST

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft beschränkt sich auf die Grundstückerschließung und Grundstücksvermarktung in Neubrandenburg und Umgebung. Die Gesellschaft betätigt sich dabei in den Erschließungsgebieten „Am Steep“ und „Weitin - Zum Dorfteich“ in Neubrandenburg sowie „Am großen Stadtsee I“ in Penzlin.

Insgesamt konnten 27 Grundstücke erlöswirksam im Geschäftsjahr veräußert werden.

	„Steep“	„Weitin - Zum Dorfteich“	„Am großen Stadtsee I“	Greifswald "Am Boddenweg"
Anzahl verkaufte Grundstücke 2011	25	1	1	
Verkaufserlöse 2011 (EUR)	842.771,00	39.104,00	24.800,00	27.975,00

Die Vermarktung von Grundstücken zur Einzel- bzw. Doppelhausbebauung „Am Steep“ und „Weitin - Zum Dorfteich“ ist weitestgehend abgeschlossen. Die Gesellschaft konzentriert sich im Wesentlichen auf die Vermarktung der Reihenhausgrundstücke „Am Steep“ sowie auf die Erschließung und der Vermarktung der Grundstücke in Penzlin. Aktivitäten zur Generierung neuer Vorhaben sind derzeit nicht vorgesehen.

3. Investitionen

Investitionen erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierungen der Erschließungsgebiete erfolgen durch die finanzierenden Banken und sind zunächst bis zum 31.12.2014 bzw. bis zum 31.12.2015 befristet. Die Darlehensvereinbarungen wurden bei Bedarf in der Vergangenheit regelmäßig verlängert.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigt keine Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin wird im Rahmen ihres Anstellungsvertrages bei der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg, (Betriebsführer) tätig.

76

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr war geprägt von der Vermarktung der Grundstücke „Am Steep“.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist wesentlich durch die zum Verkauf bestimmten, im Umlaufvermögen ausgewiesenen, Grundstücke und deren Finanzierung durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten geprägt und stellte sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	3.110	4.357	-1.247
Anlagevermögen	1.280	1.348	-68
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.583	2.505	-922
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	72
übriges Umlaufvermögen und aRAP	247	504	-257
Eigenkapital	609	826	-217
Sonderposten	353	371	-18
Langfristiger Rechnungsabgrenzungsposten	358	375	-17
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.213	1.914	-701
Rückstellungen für Erschließungsleistungen	314	392	-78
übrige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und pRAP	263	479	-216

tt

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel reduziert.

Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen für das Amtshaus verringert.

Der Rückgang bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken resultiert aus den Verkäufen im Berichtsjahr.

Die Veränderungen im Eigenkapital resultieren aus dem negativen Jahresergebnis.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus der Rückführung kurzfristiger Kredite aus der Erschließungstätigkeit durch Verkäufe.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (unter Berücksichtigung eines 70 %igen Anteils des Sonderpostens) hat sich im Vergleich aufgrund der beschriebenen Entwicklungen zum Vorjahr von 24,9 % auf 27,5 % weiter verbessert.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Netto-Umlaufverbindlichkeiten von TEUR 16 (im Vorjahr Netto-Umlaufvermögen TEUR 25).

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	163	755	-592
betriebliche Aufwendungen	-231	-851	620
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	-68	-96	28
Abschreibung	-66	-66	0
Finanzergebnis	-79	-218	139
Steuern	-4	-30	26
außerordentliches Ergebnis	0	48	-48
Gesamtergebnis	-217	-362	145

Der Rückgang der Gesamtleistung resultiert aus einem deutlichen Rückgang der Umsatzerlöse aus der Vermarktung der Grundstücke im Vergleich zu den gebuchten Bestandsveränderungen. Im gleichen Maße konnten die betrieblichen Aufwendungen gesenkt werden.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern verbesserte sich auf TEUR - 68.

Das Finanzergebnis verbesserte sich zum Einen aufgrund gesunkener Zinsaufwendungen für Darlehen bei Kreditinstituten und zum Anderen aufgrund der Verbesserung des Ergebnisses der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

Im Ergebnis erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag von TEUR 217 (Vj. 362).

87

C. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Risiken

Die Geschäftsführung bedient sich aufgrund des geringen Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der Instrumentarien der Wirtschaftsplanung sowie des Rechnungswesens zur Risikoüberwachung und Risiko-steuerung.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Unternehmensrisiko: | Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar. |
| Risiken im Marktumfeld: | Mögliche Risiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach den durch die Gesellschaft erschlossenen Grundstücken. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch eine differenzierte Festlegung der Verkaufspreise. |
| Finanzwirtschaftliche Risiken: | Dem Risiko der Verschlechterung der Konditionen für die Erschließungsmaßnahmen begegnet die Gesellschaft durch einen engen Kontakt zu den finanzierenden Banken. Darüber hinaus beschleunigt die Gesellschaft die Vermarktung der Grundstücke. |

6f

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Hauptaufgabe der Gesellschaft in 2012 wird die weitere Vermarktung der in den Vorjahren erworbenen und erschlossenen Grundstücke, insbesondere der Reihenhausgrundstücke „Am Steep“ sowie der Erschließung und Vermarktung der Grundstücke in Penzlin sein. Die Erschließung neuer Gebiete ist derzeit nicht geplant.

Mittelfristig ist die Gesellschaft auf Basis der Planzahlen auf externe Liquiditätszufuhr oder auf Veräußerung von Anlagevermögen angewiesen.

Neubrandenburg, den 30. März 2012


Sabine Daetz

Geschäftsführerin

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.156,96	7.062,46
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.196.229,00		1.239.035,00
2. technische Anlagen und Maschinen	38.072,00		44.083,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.241,50	1.277.542,50	57.810,50
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		0,50	0,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		1.583.064,94	2.505.146,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.276,18		313.214,30
Übertrag		2.862.764,90	4.166.351,90

V28

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		2.862.764,90	4.166.351,90
2. sonstige Vermögensgegenstände	10.579,95	29.856,13	12.197,56
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		216.789,07	167.799,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.030,00	10.242,52
AKTIVSEITE		3.110.440,10	4.356.591,00

82

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
PASSIVSEITE			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	900.000,00		900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen	220.061,40		220.061,40
III. Verlustvortrag/Gewinnvortrag	-293.855,09		67.849,17
IV. Jahresfehlbetrag	<u>-217.350,48</u>	608.855,83	-361.704,26
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		353.053,61	370.974,37
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	430,00		1.500,67
2. sonstige Rückstellungen	<u>380.182,00</u>	380.612,00	464.907,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.213.041,93		1.913.650,52
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		2.284,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.671,24		54.388,95
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.710,62		210.502,81
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.847,68</u>	1.287.271,47	9.961,40
- davon aus Steuern (GJ 2.842,88 / VJ 7.647,65)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		358.347,19	375.014,47
Übertrag		2.988.140,10	4.229.391,00

83

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		2.988.140,10	4.229.391,00
F. Passive latente Steuern		122.300,00	127.200,00
Summe PASSIVSEITE		<u>3.110.440,10</u>	<u>4.356.591,00</u>

h2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		935.210,32	1.604.776,47
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-922.081,20	-1.074.056,44
3. sonstige betriebliche Erträge		163.122,69	224.477,75
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		13.301,67
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>126.670,36</u>	<u>126.670,36</u>	466.312,51
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		140.807,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	23.918,54
6. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		65.817,00	66.118,65
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		118.423,64	206.397,72
8. Erträge aus Beteiligungen		8.247,00	17.151,14
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		69.175,38	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.198,21	7.709,23
Übertrag		-47.038,60	-136.798,04

25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		-47.038,60	-136.798,04
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (GJ 8.715,00 / VJ 5.484,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		166.265,15	211.431,45
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	31.863,70
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-213.303,75	-380.093,19
14. außerordentliche Erträge	0,00		90.016,93
- davon Erträge aus der Anwendung der Übergangsvorschriften BilMoG (GJ 0,00 / VJ 90.016,93)			
15. außerordentliche Aufwendungen	0,00		41.941,77
- davon Aufwendungen aus der Anwendung der Übergangsvorschriften BilMoG (GJ 0,00 / VJ 41.941,77)			
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.906,61	18.559,15
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern (GJ 0,00 / VJ 15.500,00)			
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern (GJ 4.900,00 / VJ 0,00)			
17. sonstige Steuern		8.953,34	11.127,08
18. Jahresfehlbetrag		-217.350,48	-361.704,26

88

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

56 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 1. Juni 2012 den folgenden uneingeschränkten, mit einem Hinweis zu den wirtschaftlichen Verhältnissen versehenen Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

87

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 der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung derzeit noch keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich aus der Finanzplanung für die Jahre 2014 und 2015 ergibt, dass negative Finanzmittelbestände in diesen Jahren nur durch zusätzliche externe Liquiditätszuführungen, z. B. Kreditaufnahmen durch Gesellschafterstützungsmaßnahmen, oder durch die Veräußerung von Vermögenswerten verhindert werden können.“

Berlin, den 1. Juni 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Biskup
Biskup
Wirtschaftsprüfer

88

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Das Wirtschaftswachstum in der Bundesrepublik Deutschland aus dem Jahre 2011 um 3% wurde im Geschäftsgebiet der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH mit etwas geringerer Dynamik beobachtet. Allerdings haben der Arbeitsmarkt und die Beschäftigungssituation sich auch in der Region leicht positiv entwickelt. Einer weiterhin negativen demografischen Entwicklung steht insbesondere in der Stadt Neubrandenburg eine sich stabilisierende Kaufkraft der Einwohner gegenüber. Die Standortattraktivität wird zum bedeutenden Gradmesser für alle Investitionsentscheidungen.

Alternativen zum Immobilienmarkt bilden die Grundstücksangebote in Neubrandenburg und Umgebung. Das Grundstücksangebot in der Stadt Neubrandenburg selbst ist insgesamt derzeit rückläufig und in der Regel nur noch vom Erwerb von Rest- und Einzelbebauungsgrundstücken geprägt. Neuere größere Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Darüber hinaus steht eine Vielzahl von neu zu errichtenden Eigentumswohnungen als Alternative zur Verfügung, welche jedoch in der Regel eine andere Kundengruppe ansprechen.

Unsicherheiten der Verbraucher bezüglich der Finanzmärkte im Allgemeinen sowie ein historisch niedriges Zinsniveau begünstigen positiv die Immobiliennachfrage und die Investition in Sachwerte. Objekte innerhalb der Stadt Neubrandenburg stehen dabei deutlich stärker im Fokus der Interessenten als die umliegenden Orte und Gemeinden. Nach wie vor ist regional über alle Alters- und Bevölkerungsgruppen der verstärkte Trend zum Rückzug aus dem Umland in die Stadt Neubrandenburg zu verzeichnen.

Die im Bestand der Gesellschaft befindlichen Wohnimmobilien sind zum Stichtag vollvermietet.

28

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Vermietung eigener Immobilien in Neubrandenburg sowie auf den Abverkauf von Grundstücken in Woggersin „Alte Gärtnerei“. Die Umsatzentwicklung ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke in Woggersin und dem Verkauf einzelner im Bestand befindlicher Wohnungen.

3. Investitionen

Investitionen in das Anlagevermögen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Kreditneuaufnahmen erfolgten im Berichtsjahr nicht. Die Konditionen bei bestehenden und verhandelbaren Darlehensverbindlichkeiten mit der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin wurden optimiert.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte keine Mitarbeiter. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (neu.ste). Die Geschäftsführerin wird im Rahmen ihres Anstellungsvertrages bei der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Betriebsführer der neu.ste) tätig.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit hat die Gesellschaft in Umsetzung der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung zum 1. April 2011 Mietpreisanpassungen für die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen im Wesentlichen erfolgreich umgesetzt. Durch die Mietpreisanpassung konnten Mehreinnahmen von knapp 6 T€ erzielt werden, welche damit hinter den Erwartungen (13 T€) blieben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zeitliche Verschiebung der Anpassung auf den 01.04.2011 aufgrund der notwendig einzuhaltenden Vorankündigungsfristen, der Verkauf einer Wohnung und der vollständigen Umsetzung der Mietanpassung maßgebliche Faktoren sind, die die Annahmen beeinflussten und die Abweichungen begründen. Aus dem Wohnungsverkauf konnte ein Erlös von 80 T€ erzielt werden. Alle im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen werden zwischenzeitlich durch die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, einer 100%-igen Tochter der Stadt Neubrandenburg, verwaltet.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellte sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	2.667	2.910	-243
Anlagevermögen	2.340	2.471	-131
Forderungen gegen Gesellschafter	41	211	-170
Übriges Umlaufvermögen	286	228	58
Eigenkapital	2	2	0
Sonderposten	393	404	-11
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.191	2.316	-125
Übrige kurzfristige Fremdmittel	81	188	-107

Die Vermögenslage ist geprägt durch die im Anlagevermögen gehaltenen vermieteten Wohnungen und deren Finanzierung durch Darlehen bei Kreditinstituten. Der Rückgang der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Wohnung in Neubrandenburg, der Auflösung einer Rückstellung sowie der Abbewertung der Grundstücke in Woggersin.

Bestehende Forderungen gegenüber der Muttergesellschaft, der neu.ste, aus dem 2003 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag sowie aus Darlehensverbindlichkeiten konnten in Höhe von 97 T€ beglichen werden. Die Forderungen gegenüber der Muttergesellschaft belaufen sich auf nunmehr 41 T€ (Vorjahr: 211 T€).

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung von 70 % des Sonderpostens 10,4 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist vor dem Hintergrund des mit der neu.ste bestehenden Ergebnisabführungsvertrages und unter Berücksichtigung der liquiden Mittel geordnet.

16

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	376	299	77
betriebliche Aufwendungen	-124	-133	9
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	252	166	86
Abschreibung	-62	-64	2
Finanzergebnis	-116	-129	13
Steuern	-5	-5	0
Gesamtergebnis	69	-32	101

Die Erhöhung der Gesamtleistung um TEUR 77 resultiert aus sonstigen betrieblichen Erträgen infolge aufgelöster Rückstellungen.

C. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Risiken

Die Geschäftsführung bedient sich aufgrund des geringen Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der Instrumentarien der Wirtschaftsplanung sowie des Rechnungswesens zur Risikoüberwachung und Risiko-steuerung.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Mögliche Risiken werden insbesondere im Leerstand bei den zur Vermietung bestimmten Immobilien der Gesellschaft sowie in der Nichtvermarktung der Grundstücke in Woggersin gesehen. Den Risiken begegnet die Gesellschaft

22

durch eine differenzierte Festlegung der Mieten bzw. durch Beobachtung des Marktes unter Einbindung des Vertriebspartners, der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin, und Anpassung der Grundstückspreise an die Marktlage.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Dem Risiko der Verschlechterung der Konditionen für die Erschließungsmaßnahmen begegnet die Gesellschaft durch einen engen Kontakt zu den finanzierenden Banken und der Möglichkeit der frühzeitigen Sicherung günstiger Zinsen und Konditionen. Darüber hinaus bedient sich die Gesellschaft breitgefächerter Vertriebsinstrumentarien, die die Vermarktung der Grundstücke vorantreiben.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Hauptaufgabe der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren die Bestandshaltung des derzeitigen Immobilienbestandes im Wohngebiet „An der Landwehr“ in Neubrandenburg und die Veräußerung der Grundstücke in Woggersin sein.

23

Neubrandenburg, den 30. März 2012


Sabine Daetz

Geschäftsführerin

BILANZAnlage I
Seite 1-11

zum 31. Dezember 2011

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.338.991,69		2.470.601,64
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161,50	2.339.153,19	323,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	30.215,00		55.050,00
2. unfertige Leistungen	51.975,68	82.190,68	51.995,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		8.229,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.710,62		210.502,81
3. sonstige Vermögensgegenstände	89.513,65	131.224,27	73.175,58
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		114.380,41	39.816,49
Summe AKTIVSEITE		2.666.948,55	2.909.694,56

hg

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

Anlage I
Seite 2**Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH**

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
PASSIVSEITE			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	61.355,03		61.355,03
II. Kapitalrücklage	233.000,00		233.000,00
III. Bilanzverlust	<u>-292.038,96</u>	2.316,07	-292.038,96
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		393.279,00	404.098,00
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		8.153,00	114.053,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.191.026,28		2.316.185,09
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	64.846,87		70.534,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.684,46		297,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>1.642,87</u>	2.263.200,48	2.210,65
Summe PASSIVSEITE		<u>2.666.948,55</u>	<u>2.909.694,56</u>

95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

Anlage I
Seite 3

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	20.675,00
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-24.854,42	-42.694,11
3. sonstige betriebliche Erträge		400.782,24	320.527,75
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		595,50	983,83
5. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.208,49	64.470,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		123.177,15	131.008,33
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.279,86	8.746,30
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (GJ 730,00 / VJ 677,00)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		123.010,86	137.279,64
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		74.215,68	-26.486,86
10. sonstige Steuern		5.040,30	5.376,84
11. Erträge aus Verlustübernahme		0,00	31.863,70
Übertrag		69.175,38	0,00

sc

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

Anlage I
Seite 4

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr 2010
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		69.175,38	0,00
12. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		<u>69.175,38</u>	<u>0,00</u>
13. Jahresüberschuss		0,00	0,00
14. Verlustvortrag aus Vorjahr		<u>-292.038,96</u>	<u>-292.038,96</u>
15. Bilanzverlust		<u>-292.038,96</u>	<u>-292.038,96</u>

TS

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

57 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 1. Juni 2012 den folgenden - mit einem Zusatz zu den wirtschaftlichen Verhältnissen versehenen - uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Durch § 13 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

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

98

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 der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Die Eigenkapitalausstattung ist unzureichend. Das betriebswirtschaftliche, um neutrale Ergebniseffekte bereinigte, Geschäftsergebnis ist erneut trotz des in 2011 erzielten Jahresüberschusses negativ; es besteht mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH ein Ergebnisabführungsvertrag.“

Berlin, den 1. Juni 2012



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Biskup
Biskup
Wirtschaftsprüfer

99

KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

Lagebericht

der KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2011

I. Gesamtwirtschaftliche Situation

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Nachdem Deutschland im Jahr 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 5,1 % erlebt hat, war das Jahr 2011 durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet. Für das Jahr 2012 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts weiter im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesregierung ein Wachstum von 0,7 %.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Die Energie verteuerte sich 2011 spürbar um 10 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2011 in Deutschland positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Die Anzahl der Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist kräftig um ca. 535.000 Personen gewachsen. Im Jahr 2011 betrug die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 7,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie damit um 0,6 % gesunken.

In Mecklenburg-Vorpommern war sie auch 2011 mit 12,5 % nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Die Arbeitslosenquote weist im Vergleich zum Vorjahr auch für die Stadt Neubrandenburg einen positiven Trend aus. Ausgehend von einem Niveau von 14,9 % zum Jahresbeginn 2011 beträgt sie zum Jahresende 12,9 % (2010 - 14,9 %, 2009 - 13,9 %, 2008 - 15,1 %, 2007 - 17,6 %, 2006 - 20 %) und liegt damit weiterhin über dem Durchschnitt des Landes.

100

2. Entwicklung der Branche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 425 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

In Mecklenburg-Vorpommern leben etwa 2/3 aller Einwohner im städtischen Umfeld, das maßgeblich von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen bestimmt wird.

Trotz anhaltendem Bevölkerungsrückgang zeigten sich die Wohnungsteilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern nach regionaler Ausprägung stabil. Indikatoren sind ein auf dem Vorjahresniveau gehaltenes Vermietungsergebnis der gesamten Wohnungswirtschaft bei leicht gestiegenen Nettokaltmieten.

So konnte die Leerstandquote im Landesdurchschnitt per 31.12.2011 mit rund 7,0 % bzw. 6,8 % auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Es sind jedoch in Abhängigkeit von der Region Tendenzen feststellbar, die auf eine zunehmende Verschlechterung der Marktbedingungen hindeuten. Insbesondere in den ländlichen Regionen steigen trotz aller Anstrengungen die Leerstände weiter an und ziehen auch das erzielbare Mietniveau nach unten. Gewinner dieser Entwicklung sind die Grund-, Mittel- und Oberzentren. Verbesserte Vermietungsquoten und erzielbare Durchschnittskaltmieten von über 5,00 €/m² belegen dort den Wandel vom einstigen Mieter- zum Vermietermarkt.

Vor diesem Hintergrund ist in den Städten eine wachsende Wohnungsnachfrage zu verzeichnen, so dass zum Teil noch geplante Rückbauvorhaben, wie in den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten verankert, überdacht bzw. durch entsprechenden preiswerten Ersatzwohnraum für die Freizeiter ermöglicht werden muss.

Die Finanzausstattung der Kommunen des Landes ist angespannt. Somit können die erforderlichen Investitionen in die stadtstrukturelle Entwicklung und die Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich verändernden soziodemografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht im ausreichenden Umfang getätigt werden.

Die Kommunen sind auf die finanzielle Unterstützung durch Bund und Land angewiesen. Einen wesentlichen Beitrag dabei leistet die Städtebauförderung – zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune getragen. Die auf Bundesebene vorgenommene erhebliche Kürzung dieses Programms, verbunden mit der Verlagerung des Schwerpunktes von den neuen auf die alten Bundesländer, erschwert die mittel- und langfristige Planung von Investitionen mit Unterstützung dieses Programms für die Kommunen. Damit verschlechtern sich die Rahmenbedingungen für stadtstrukturelle Entwicklungen in Mecklenburg-Vorpommern deutlich.

II. Lage der Gesellschaft

1.1 Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2011

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2011 die Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres nicht stabilisieren können. Die Treuhändertätigkeit ist weiterhin als tragende Säule der Gesellschaft zu sehen.

Die Akquise für die Sparte Projektmanagement und -steuerung hat im Geschäftsjahr nicht zu Vertragsabschlüssen geführt.

Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft im Jahr 2011 waren die Abwicklung der Aufgaben innerhalb der Stadterneuerungsmaßnahmen in Neubrandenburg:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“
- Stadtumbaumaßnahme „Reitbahnviertel“
- Stadtumbaumaßnahme „Oststadt“
- Stadtumbaumaßnahme „Datzeberg“

als treuhänderischer Beauftragter/Entwicklungsträger der Stadt Neubrandenburg,

- Stadtumbaumaßnahme „Südstadt der Hansestadt Anklam“

und

- Sanierungsmaßnahme „Altstadt einschließlich Erweiterungsgebiet Vor dem Treptower Tor“ Neubrandenburg
- „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“, inkl. dem Programm „Die Soziale Stadt“

jeweils im Namen und für Rechnung der BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg.

Die für die Jahre ab 2012 nur noch in deutlich reduziertem Umfang durch den Bund bereitgestellten Finanzhilfen führen insbesondere in den neuen Bundesländern, so auch in Mecklenburg- Vorpommern, zu stark rückläufigen Programmvolumen für die Aufgaben der Stadterneuerung in allen Programmen der Programmfamilie der Städtebauförderung.

102

Diese Entwicklung schlägt sich mittel- und langfristig direkt auf die Umsätze in diesem Tätigkeitsfeld nieder. Für die folgenden Jahre sind demgemäß zur Stabilisierung der Gesellschaft die Akquise von Budgets innerhalb der Förderprogramme, die Akquise neuer Programme für Neubrandenburg und der Ausbau der Tätigkeit der Gesellschaft auf neuen Geschäftsfeldern, wie z. B. dem Projektmanagement und der Projektsteuerung, erforderlich.

1.2 Akquisition

Insgesamt ist auch zukünftig die Akquise neuer Aufgaben zwingend erforderlich.

Die Bemühungen um neue Aufträge sind insbesondere im Bereich des Projektmanagements und der Projektsteuerung zu verstärken.

Dazu ist auch die Qualifizierung der Mitarbeiter ergänzend erforderlich.

1.3 Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag 31.12.2011 4,75 Vollbeschäftigtenäquivalente (VBÄ).

Beschäftigte nach Altersstruktur:

25 bis 34 Jahre	0,75
35 bis 44 Jahre	2
45 bis 54 Jahre	1
55 bis 65 Jahre	1

Die Gesellschafter, die BIG-STÄDTEBAU GmbH und die Stadt Neubrandenburg, stellen je einen Geschäftsführer.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist durch das Umlaufvermögen bestimmt und stellt sich per 31.12.2011 zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	Veränderung TEUR
Bilanzsumme	256	264	-8
Anlagevermögen	5	6	-1
Umlaufvermögen	251	258	-7
Eigenkapital	172	166	+6
Rückstellungen	65	84	-19
Andere Verbindlichkeiten	19	14	+5

Die Eigenkapitalquote betrug 67,4 % (Vorjahr 62,9 %).

2.2 Finanzlage

Die Gesellschaft hat keinerlei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Finanzinstrumente werden zurzeit nicht eingesetzt. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben und ist auch für 2012 zu erwarten.

Cash-flow	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	27	46	-19
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2	3	-1
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-25	31	-56
Cash-flow	4	80	-76
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	5	-3	8
Gewinn/Verlust aus Abgang AV	0	0	0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-26	-1	-25
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	4	-4	8
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13	72	-85
Planmäßige Tilgungen	0	0	0
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-13	72	-85

h0v

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Investitionsbereich			
Erlöse Abgang Anlagevermögen	0	0	0
Investitionen	0	-2	2
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	0	-2	2
Finanzierungsbereich			
Gewinnausschüttung	-20	-34	14
Kreditaufnahmen	0	0	0
Erhaltene Zuschüsse/Zulagen	0	0	0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-20	-34	14
Zahlungswirksame Veränderungen Finanzmittel	-33	+36	-69
Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderung	-33	+36	-69
Finanzmittelbestand 01.01.	194	158	36
Finanzmittelbestand 31.12.	161	194	-33

2.3 Ertragslage

Das abgeschlossene Geschäftsjahr erbrachte einen Jahresüberschuss von 27 TEUR (Vorjahr 46 TEUR).

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	741	781	-40
Betriebliche Aufwendungen	698	718	20
EBITDA	43	63	-20
Abschreibungen	2	3	1
Finanzergebnis	-2	2	-2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39	62	-23
Außerordentliches Ergebnis	0	5	-5
Steuern	12	21	9
Jahresergebnis	27	46	-19

Die Umsatz- und Aufwandsstrukturen sind wesentlich durch die geschäftlichen Beziehungen zu den Gesellschaftern bestimmt.

SOV

III. Risikomanagement

Das frühzeitige Erkennen und Bewerten von Risiken sowie ein effizientes Gegensteuern sind wichtige Voraussetzungen für die Sicherung des Unternehmenserfolges.

Daher wird derzeit unter Nutzung der Strukturen des Gesellschafters BIG-STÄDTEBAU GmbH, wie im Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, in der Gesellschaft nach einem Projektcontrollingsystem gearbeitet, welches aufgrund der Struktur der Gesellschaft zugleich wesentliche Funktionen des Risikomanagement-Systems übernimmt. Ziel ist es, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken zu erkennen, zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen zu steuern.

Die Gesellschaft hat 2011 das Zertifizierungsverfahren nach DIN EN ISO 9001 : 2008 durchlaufen und mit Datum vom 14.09.2011 die Anerkennung erhalten.

IV. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft / Wesentliche Chancen und Risiken

Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Neubrandenburg bei der Bewältigung der Aufgaben der Stadtentwicklung in den anstehenden Themenstellungen.

Die Gesellschaft ist bestmöglich für den Wettbewerb bei der Umsetzung von Stadterneuerungsaufgaben, Projektmanagement und Projektsteuerungsaufgaben in Neubrandenburg und der Region aufgestellt.

Für die zukünftigen Programmjahre sieht der Bundeshaushalt 2012 eine erhebliche Reduzierung der Bundesfinanzhilfen für alle Programme der Programmfamilie der Städtebauförderung vor.

Diese wird für Mecklenburg-Vorpommern noch durch die Veränderung der Zuteilungsquoten verschärft. Damit stehen in Mecklenburg-Vorpommern, sofern nicht durch ein eigenes Landesprogramm die Lücke zumindest anteilig geschlossen wird, nur noch Finanzmittel in deutlich reduziertem Umfang zur Verfügung.

Die langfristigen Auswirkungen auf die Oberzentren im Land, als Motor der Entwicklung, sind derzeit noch nicht abzuschätzen. Bisher sind die Mittelzuweisungen des Landes für Neubrandenburg in unveränderter Höhe zu verzeichnen gewesen. Dies bedarf aber einer genauen Beobachtung und bei eintretenden Veränderungen umgehender Reaktion der Gesellschaft, da die Umsatzerlöse davon wesentlich mit bestimmt werden.

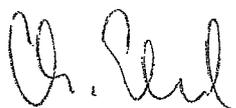
106

Die Gesellschaft erwartet daher für 2012 und 2013 noch konstante Umsatzerlöse aus der Treuhänder-
tätigkeit, danach aber voraussichtlich in den Folgejahren einen spürbaren Rückgang bei selbigen. Die
geplanten Jahresergebnisse werden über eine kontinuierliche Anpassung der Kosten und die Erschlie-
bung neuer Aufgabenfelder erreicht.

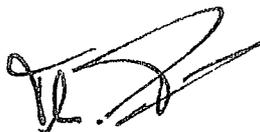
Die in der Stadt Neubrandenburg zur Lösung anstehenden Aufgaben, auch über den Bereich der Stadt-
erneuerungsmaßnahmen hinaus, lassen auf eine gesunde Entwicklung der Gesellschaft schließen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass trotz der schwierigen wirtschaftlichen Situation im Land
Mecklenburg-Vorpommern die Gesellschaft über ausreichend Entwicklungspotentiale verfügt, um sich
positiv zu entwickeln.

Neubrandenburg, den 3. Mai 2012



Christina Ebel
Geschäftsführerin



Thomas Riemer
Geschäftsführer

707

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011
der
KEG - Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

AKTIVSEITE	2011		2010
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3,00	240,00
Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.513,00	6.181,00
Umlaufvermögen			
Vorräte Noch nicht abgerechnete Leistungen		0,00	3.915,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	548,22		0,00
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	60.011,42		38.755,31
Sonstige Vermögensgegenstände	27.611,24	88.170,88	20.364,60
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		161.401,20	193.684,42
Rechnungsabgrenzungsposten		1.587,55	983,15
		255.675,63	264.123,48
Treuhandvermögen		62.436,29	78.958,48

PASSIVSEITE	2011		2010
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	45.829,67		19.888,88
Jahresüberschuss	26.562,61	72.392,28	45.940,79
		172.392,28	165.829,67
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	400,00		400,00
Sonstige Rückstellungen	64.339,10	64.739,10	83.831,54
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	8.847,65		1.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.226,41		2.172,41
Sonstige Verbindlichkeiten	470,19		7.473,20
davon aus Steuern	(0,00)		(6.495,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	18.544,25	(395,42)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.916,66
		255.675,63	264.123,48
Treuhandverbindlichkeiten		62.436,29	78.958,48

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011
der KEG - Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

	2011 €	€	2010 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Betreuungstätigkeit	642.343,19		709.638,09
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>51.304,31</u>	693.647,50	54.601,29
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		-3.915,00	3.915,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		51.310,42	12.652,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		373.162,70	422.247,23
5. Rohergebnis		367.880,22	358.559,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	176.412,50		128.575,62
b) Soziale Abgaben	<u>33.728,56</u>	210.141,06	26.919,74
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.209,79	2.794,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		115.440,90	140.246,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.367,21	1.788,02
davon Abzinsungen von Rückstellungen		(0,00)	(843,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.788,07	0,00
davon Aufzinsungen von Rückstellungen		(2.783,00)	(0,00)
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		38.667,61	61.810,71
12. Außerordentliche Erträge		0,00	4.619,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		12.105,00	20.488,92
14. Jahresüberschuss		26.562,61	45.940,79

60V

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 50 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 1. Juni 2012 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

OVV

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 Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Schwerin, den 1. Juni 2012

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Schwerin



Kobarg
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer

VWV

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Konzern)

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branchen, Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Das Jahr 2011 wurde durch drei Entwicklungen geprägt, die weltweite Auswirkungen nach sich zogen. Zum Beginn des Jahres kam es in mehreren afrikanischen und arabischen Staaten zu Volksaufständen gegen bis dahin regierende autoritäre Regime. Der sogenannte „Arabische Frühling“ führte in den meisten betroffenen Ländern zu Regierungswechseln oder -umbildungen und zum Teil zu demokratischen Strukturen, aber auch zu einer bisher nicht gekannten Instabilität. Aufgrund der zum Teil nicht unbedeutenden Erdölvorkommen in den betroffenen Ländern wirkten sich die innenpolitischen Unruhen auch spürbar auf die Erdölpreise am Weltmarkt aus. Insbesondere in Syrien dauern die innenpolitischen Unruhen bis heute an.

Im März 2011 führte die durch ein Erdbeben und einen Tsunami ausgelöste Nuklearkatastrophe im Atomkraftwerk der japanischen Stadt Fukushima zu einer weltweiten Diskussion über die Risiken der weiteren Nutzung der Kernenergie. In Folge der Ereignisse in Fukushima machte der Deutsche Bundestag am 30. Juni 2011 die erst im Herbst 2010 vereinbarte Laufzeitverlängerung für Atomkraftwerke rückgängig und beschloss die endgültige Abschaltung der letzten Kernkraftwerke in Deutschland bis spätestens 2022.

Das zweite Halbjahr 2011 war geprägt durch permanente Versuche der europäischen Regierungen, einen Staatsbankrott Griechenlands und ein Scheitern des Euro zu verhindern. Infolge dieser Staatsschuldenkrise kam es im Jahresverlauf zu einer deutlichen Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar wodurch der Anstieg der an den Weltmärkten in US-Dollar notierten Rohstoffpreise im Euro-Raum noch deutlicher spürbar wurde.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus.

Insbesondere der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie und insbesondere die Energieversorger. In der Folge stiegen

NR

die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an.

Auf die Geschäftsentwicklung des Konzerns hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur begrenzten Einfluss. Die Entwicklung des Wirtschaftswachstums schlägt sich vor allem in der Energienachfrage bei Industriekunden nieder. Der Energieverbrauch von Haushaltskunden wird in erster Linie von den Witterungsverhältnissen beeinflusst. Allerdings wirkt sich hier der anhaltende Trend zum Einsatz energiesparender Technologien mindernd auf den Absatz aus.

Der Bruttostromverbrauch in Deutschland sank im Jahr 2011 leicht um 0,3 % auf 608,5 Mrd. kWh. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus um 1,4 % geringeren Stromverbräuchen der Haushalte, die durch den Anstieg im verarbeitenden Gewerbe (+0,6 %) und im Handel (+0,3 %) nicht kompensiert wurden.

Die Bruttostromerzeugung in Deutschland lag im Jahr 2011 mit rund 614,5 Mrd. kWh um 2,2 % unter dem Vorjahresniveau. Aufgrund des beschlossenen Atomausstieges ergaben sich im Berichtsjahr deutliche Verschiebungen zwischen den Energieträgern. Insbesondere verringerte sich die Stromproduktion aus Kernenergie um 31,4 Mrd. kWh bzw. 23,2 %, wohingegen die Stromproduktion aus erneuerbaren Energieträgern um 19,2 Mrd. kWh (18,7 %) deutlich zunahm.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Stromerzeugung für alle Energieträger, bis auf Mineralöle. Besonders hoch war der Anstieg bei Steinkohle (+ 8,1 Mrd. kWh) und bei erneuerbaren Energien (+ 7,4 Mrd. kWh). Vorrangiger Energieträger für die Stromproduktion in Deutschland ist damit nach wie vor die Braunkohle mit einem Anteil von 24,9 %, nun gefolgt von den erneuerbaren Energien (19,9 %), der Steinkohle (18,6 %), der Kernenergie (17,6%) und Erdgas (13,7 %).

Der deutsche Fernwärmemarkt weist keinen direkten Wettbewerb von Wärmeversorgern untereinander auf, da die Wärmenetze, im Gegensatz zu den Versorgungsnetzen für Strom und Gas, nicht miteinander verbunden sind, sondern reine Insellösungen darstellen. Die Liberalisierung bzw. Regulierung, wie sie im Strom- bzw. Gasmarkt von der Europäischen Union bzw. von der Bundesregierung vorangetrieben wird, ist für den Fernwärmemarkt derzeit nicht in der Diskussion. Die Fernwärme steht allerdings in direktem Wettbewerb zu anderen Energieträgern, wie z. B. Heizöl und Erdgas, wobei zu beachten ist, dass in Neubrandenburg die Wärmeproduktion gerade von diesen beiden konkurrierenden Medien als Primärenergieträger abhängig ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Wärmeversorgung in Neubrandenburg generell durch einen Rückgang der angeschlossenen Leistung und des Absatzes infolge von Modernisierungen, Einwohnerrückgängen und Wohnungsrückbauten bzw. -leerständen gekennzeichnet ist. Das Erschließungsgebiet „Steep“, an dem zumeist kleinere Eigenheime entstehen, konnte diesen Trend nicht kompensieren.

M3

Die Fernwärmeproduktion erfolgt in Neubrandenburg nahezu ausschließlich im Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk als Koppelprodukt zur Stromproduktion auf Erdgasbasis. Deshalb wirken sich Änderungen der Bezugskosten für Kraftwerksgas mit einem zeitlichen Versatz direkt auf die Herstellungskosten der Fernwärme aus.

Für die Deckung des Erdgasbedarfs ist eine dauerhafte Versorgungssicherheit Grundvoraussetzung. Um diese zu gewährleisten, nutzt die Erdgaswirtschaft in Deutschland verschiedene Bezugsquellen, wobei der Importanteil mit rd. 89 % des Gesamtbedarfs den der heimischen Förderung (rd. 11 %) deutlich übersteigt. Rund 31 % der Importe werden in den russischen Gasfeldern gefördert, gefolgt von Lieferungen aus Norwegen mit 28 % und den Niederlanden mit 21 %.

Die Bezugssituation für den Primärenergieträger Gas konnte der Konzern im Berichtsjahr durch eine aktive, insbesondere auf den Stromabsatz ausgerichtete Beschaffungspolitik, positiv gestalten. So sanken die Bezugskosten für das im Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk (GuD) in Neubrandenburg eingesetzte Kraftwerksgas bei einem Rückgang der Bezugsmenge um 8,9 % im Vergleich zum Vorjahr um 15,0 % auf rd. 22,9 Mio. EUR.

Die deutschen Wasserversorger sind vielfach mit einer sinkenden Nachfrage bei unverändert hohen Aufwendungen für den Betrieb der Versorgungsanlagen konfrontiert. Hinzu kommt eine wachsende Sensibilität der Öffentlichkeit im Hinblick auf die Preisgestaltung. Gerade in strukturschwachen Regionen mit demographischen Abwanderungstendenzen wird die Wasserversorgung, als elementare kommunale Daseinsvorsorge, vor neue Aufgaben gestellt. Hierbei ist zu beachten, dass in Deutschland für die Versorgung mit Wasser und dessen Qualität weltweit die höchsten Standards gelten.

HWV

Im Wasserversorgungsgebiet des Konzerns, welches neben der Stadt Neubrandenburg auch die umliegenden Gemeinden erfasst, entstehen immer weitere Eigenheimsiedlungen, was dazu führt, dass die Anschlussdichte immer geringer wird. Hinzu kommt, dass der nach wie vor ungebrochene Trend hin zum Einsatz von wassersparender Technik zu einem kontinuierlichen Absatzrückgang führt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten der Europäischen Union (EU) wird in Deutschland das Abwasser fast flächendeckend mit den höchsten EU-Reinigungsstandards behandelt. Längere Unterbrechungen im Bereich der Abwasserentsorgung sind in Deutschland unbekannt. Gründe dafür sind die hohen technischen Standards bei der Aufbereitung sowie auch der Verteilung und der im europäischen Vergleich gute Zustand der Netze.

Die Abwasserentsorgung ist in Deutschland ebenfalls Kernaufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge in der Zuständigkeit der Städte und Gemeinden. Die Träger dieser Aufgaben nehmen neben der eigenen Entsorgungstätigkeit Aufgaben wahr, die dem Gewässer- und Grundwasserschutz und damit letztendlich der lebensnotwendigen Ressource Wasser insgesamt dienen. Preise, Qualität und Umweltfaktoren als

ganzheitliches Leistungsspektrum unterliegen strenger staatlicher Kontrolle, wobei die hierfür entstehenden Kosten durch entsprechende Gebühreneinnahmen gedeckt werden müssen.

Auf Basis des mit der Stadt Neubrandenburg geschlossenen Abwasserentsorgungsvertrages ist der Konzern derzeit als sog. „beauftragter Dritter“ zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe „Abwasserentsorgung“ in deren Auftrag tätig. Die Gebührenhoheit obliegt dabei weiterhin der Stadt Neubrandenburg.

Zum Gegenstand des Konzerns gehört auch die Durchführung von Linienverkehren des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), von Sonderverkehren sowie sonstigen Personentransportleistungen, von Schienenersatzverkehr und Gütertransporten, von Fahrgastschifffahrten auf Binnengewässern sowie Serviceleistungen im Zusammenhang mit Personen- und Gütertransporten und von Werbung.

Auch im Jahr 2011 ist es dem bundesdeutschen Gesetzgeber nicht gelungen, das Personenbeförderungsgesetz (PBefG) mit den Anforderungen der EG-Verordnung 1370 zu harmonisieren. Die Bundesregierung hat im Dezember 2011 eine Gegenäußerung zu den Beschlüssen des Bundesrates vom 23. September 2011 zum PBefG beschlossen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene programmatische Stärkung der Aufgabenträger und des Nahverkehrsplanes in § 8 Abs. 3 PBefG lehnt die Bundesregierung ab und betont, dass die Genehmigungsbehörde weiterhin als „Schiedsrichter“ fungieren solle. Als Entscheidungsmaßstab für den Vorrang eigenwirtschaftlicher Verkehre hatte der Bundesrat die Vergabebekanntmachung durch den Aufgabenträger vorgesehen. Auch dies wird von der Bundesregierung abgelehnt. Vom Bundesrat beschlossene Klarstellungen zur Zulässigkeit der Direktvergabe werden von der Bundesregierung ebenfalls abgelehnt und als nicht erforderlich angesehen. Dass die Bundesregierung mangels „Erforderlichkeit“ diese als wichtige von den Verkehrsverbänden geforderte Klarstellung zur Direktvergabe ablehnt, ist unklar und verunsichert die Verkehrsunternehmen zunehmend, zumal die Bundesregierung in ihrer Gesetzesbegründung selbst von der Zulässigkeit der Direktvergaben spricht. Umso wichtiger wird es sein, dass der Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV), wie zugesichert, weitere Gespräche mit Bundestagsabgeordneten sowohl der Koalition als auch der Opposition sowie mit den Ländern führt, um im Interesse der Verkehrsunternehmen im Jahr 2012 eine breite Einigung zu erreichen.

In Mecklenburg-Vorpommern war der öffentliche Personennahverkehr im Jahr 2011 geprägt von der Diskussion über die Finanzierung durch die öffentlichen Auftraggeber. Vor dem Hintergrund anhaltender Finanzmittelkürzungen durch die öffentliche Hand legte der Landesfachausschuss Öffentlicher Personennahverkehr Mecklenburg Vorpommern (LFA-ÖPNV- MV) den Schwerpunkt 2011 auf dieses Thema, ohne jedoch nachhaltige positive Effekte für die Unternehmen erzielen zu können.

Durch die potentiell weiter rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Bedienungsgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung des Altersdurchschnitts ergeben sich mittel- bis langfristig zum Teil deutlich veränderte An-

SVV

forderungen an die Anbieter von ÖPNV-Leistungen. Das bedeutet auch für den Konzern, neue Systeme von bedarfsgerechten, aber auch finanziell tragbaren Bedienungsangeboten konzeptionell zu entwickeln.

Auf der Suche nach geeigneten Mitteln zur Erreichung einer verbesserten Kostendeckung gerät der Fahrgast verstärkt ins Blickfeld, denn die Nutzerfinanzierung des ÖPNV wird voraussichtlich an Bedeutung gewinnen. Eine wesentliche Zielsetzung für ÖPNV-Unternehmen muss es daher sein, die Wirtschaftlichkeit der Verkehrsleistungen zu erhöhen und gleichzeitig die Attraktivität und Qualität des Angebotes beizubehalten.

Im Bereich der kabelgestützten Versorgung mit Fernsehen und Telekommunikationsdienstleistungen führen die neuen technischen Möglichkeiten zur Bereitstellung von digitalen Radio- und Fernsehsignalen und Internetzugängen über herkömmliche Telefonleitungen des Endkunden sowie der sich verschärfende Wettbewerb im Bereich der Festnetztelefonie zu einem Wechsel der Geschäftsmodelle vom reinen Infrastrukturbetrieb zum „Komplettdienstleister“.

Die Kabelnetzbetreiber stellen sich den Herausforderungen dieses verstärkten Wettbewerbs in ihrem klassischen Marktumfeld mit neuen Angeboten zur Konvergenz von Unterhaltungs-, Kommunikations- und Informationsmedien.

Der Kundenstamm des Konzerns erstreckt sich räumlich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Neubrandenburg und teilweise auf angrenzende Gemeinden. Die Versorgung innerhalb der Stadt Neubrandenburg erfolgt mittels eines eigenen Breitbandkabel- bzw. Lichtwellenleiternetzes. Die umliegenden Gemeinden werden teilweise über dieses Netz bzw. über eigene Kopfstationen versorgt.

Zurzeit liegt der Marktanteil im Bereich der Kabelfernsehversorgung im Hauptabsatzgebiet „Stadt Neubrandenburg“ noch bei über 90 %. Infolge der zu erwartenden Verschärfung des Wettbewerbs ist jedoch noch nicht absehbar, in welchem Umfang dieser Marktanteil gehalten werden kann.

Im Bereich der Kabelfernsehversorgung besteht der Kundenstamm im Wesentlichen aus Privatkunden und -haushalten. Im Bereich der Nebenleistungen Datenverkehr bzw. Datendurchleitung / Standortvernetzung besteht der Kundenstamm ausschließlich aus Gewerbekunden.

Weitere Geschäftsbereiche des Konzerns im Jahr 2011 bestanden in der Betriebsführung des GuD-Heizkraftwerks und des Heizwerks Nord für den Eigentümer VASA und der Betriebsführung der Kläranlage Neubrandenburg. Darüber hinaus betreibt der Konzern in Neubrandenburg das Krematorium, die Schwimmhalle und die Straßenbeleuchtung und bietet IT-Dienstleistungen und Fuhrparkleistungen an.

AVG

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die konsolidierte Entwicklung des Kundenabsatzes in den wesentlichen Sparten des Konzerns:

	ME	2011	2010	Veränderung
Stromabsatz	MWh	358.623	404.499	-45.876
davon Stromversorgung	MWh	217.015	264.317	-47.302
davon Stromhandel	MWh	141.608	140.182	1.426
Fernwärme	MWh	286.961	351.736	-64.775
Erdgasversorgung	MWh	268.656	295.865	-27.209
Trinkwasserversorgung	m³	3.528.136	3.668.069	-139.933
Schmutzwasserentsorgung	m³	2.744.400	2.789.180	-44.780
Regenwasserentsorgung	m³	1.877.379	1.868.353	9.026
Kabelfernsehversorgung	Kunden- abnahme- stellen Anzahl in	34.399	34.517	-118
Personenbeförderungen	Tsd.	3.716	4.092	-376
Kremationen	Anzahl	5.795	5.995	-200

Der Stromabsatz lag mit 358.623 MWh um 45.876 MWh unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang der insgesamt in der Stromversorgung an Endkunden verkauften Strommengen resultiert aus dem Rückgang in der Stromversorgung. Während in der Stromversorgung im eigenen Netzgebiet ein leichter Rückgang der abgesetzten Mengen um 8.239 MWh auf 175.058 MWh zu verzeichnen war, sank der Stromabsatz außerhalb des eigenen Netzgebietes durch Kundenverluste um 39.063 MWh auf 41.957 MWh.

Der Umsatz im Stromsegment sank gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.531 (7,4 %) auf TEUR 44.211. Dies korrespondiert mit dem Rückgang der an Endkunden verkauften Strommengen. Die Preise der Grund- und Ersatzversorgung und die Preise für die Privatstromprodukte wurden im Berichtsjahr zum 1. Januar und zum 1. Juni erhöht.

Der Fernwärmeabsatz sank im Wesentlichen witterungsbedingt deutlich um 64.775 MWh auf 286.961 MWh.

Die Fernwärmepreise wurden aufgrund der vertraglich vereinbarten Preisgleitklausel zum 1. Januar 2011 und zum 1. Juli 2011 angepasst. Der Fernwärmeumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.674 (6,3 %) auf TEUR 24.919. Der gemessen am Absatzrückgang relativ geringe Rückgang der Erlöse resultiert aus Preissteigerungen, da die Bezugskostenentwicklung des Vorjahres zeitlich versetzt an die Kunden weitergegeben wird.

137

Bei der Erdgasversorgung ist im direkten Jahresvergleich ein deutlicher Rückgang des Endkundenabsatzes um 27.209 MWh (9,2 %) zu verzeichnen. Hierbei macht sich insbesondere die milde Witterung im Berichtsjahr bemerkbar. Während im eigenen Netz ein Rückgang des Gasabsatzes um 32.440 MWh (-11,8 %) zu verzeichnen war, konnten in fremden Netzen 5.231 MWh mehr (+24,5 %) abgesetzt werden. Der Anteil der durch Dritte Anbieter versorgten Kunden blieb im Berichtsjahr mit 9,7 % (im Vorjahr: 9,5 %) nahezu unverändert.

Die Umsatzerlöse aus dem Erdgasgeschäft sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 675 (5,2 %) auf TEUR 12.289. Insofern konnten durch Preisanpassungen die Absatzrückgänge teilweise kompensiert werden. Die Preise der Grund- und Ersatzversorgung sowie in den Privatgasprodukten wurden zum 1. Dezember 2011 erstmals seit Juli 2009 angehoben.

Der Wasserabsatz betrug im Berichtsjahr 3.528 Tm³ (Vj. 3.668 Tm³) und liegt somit um 3,8 % unter dem Vorjahr. Der Umsatz liegt mit TEUR 6.655 um 2,7 % unter Vorjahresniveau. Die Preise blieben im Berichtsjahr unverändert.

2010 betrug das Abwasseraufkommen an Schmutzwasser 2.744 Tm³ und liegt somit um 45 Tm³ unter Vorjahresniveau. Das Regenwasseraufkommen betrug im Berichtsjahr insgesamt 1.877 Tm³ und liegt somit um 9 Tm³ über Vorjahresniveau. Die Erlöse der Abwasserentsorgung betrugen im Berichtsjahr TEUR 7.641 (im Vorjahr: TEUR 7.523).

Im ÖPNV ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang an beförderten Personen um 9,2 % zu verzeichnen.

Bei der Kabelfernsehversorgung liegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2011, bedingt durch den Anstieg bei der Vermarktung der Multimediaprodukte, mit TEUR 5.768 um TEUR 257 über dem Wert des Vorjahres (TEUR 5.511).

Im Krematorium sank der Absatz gegenüber dem Vorjahr um 200 Kremationen, was einem Rückgang von 3,3 % entspricht. Die Umsatzerlöse des Krematoriums sanken um TEUR 46 auf TEUR 1.119.

3. Investitionen

Im Berichtsjahr investierte der Konzern TEUR 8.262.

Die Investitionen betreffen mit TEUR 7.956 das Sachanlagevermögen und mit TEUR 306 Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Sparten:

8W

	Investitionen
	TEUR
Wasser/Abwasser	2.767
Strom	849
IT	800
Kabelfernsehen/Multimedia	699
Gas	688
ÖPNV	685
Fernwärme	521
Straßenbeleuchtung	418
übrige Anlagen	835
Summe	8.262

Investitionen in Finanzanlagen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

4. Finanzierungsmaßnahmen und -vorhaben

Die Finanzierung der Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erfolgte mit TEUR 1.144 durch empfangene Investitionszuschüsse, durch Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 383 und darüber hinaus aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit des Konzerns.

5. Personal- und Sozialbereich

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer im Konzern (bis auf NVB und NOTAM) bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Für die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe gelten seit dem 1. April 2009 ein eigener Manteltarif- und Entgelttarifvertrag. Dieser Entgelttarifvertrag wurde zum 31. Dezember 2009 gekündigt. In der Folge wurden Tarifverhandlungen geführt, so dass im Juni 2010 ein Verhandlungsergebnis erzielt werden konnte. Bislang wurde der entsprechende Entgelttarifvertrag durch ver.di jedoch noch nicht unterzeichnet. Im Sinne der Beschäftigten wurde das Verhandlungsergebnis durch die NVB dennoch umgesetzt.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Mitarbeiter Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld entsprechend dem vorbenannten Verhandlungsergebnis gezahlt.

6VV

Für die Auszubildenden der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der organschaftlich verbundenen Unternehmen bildet der 2003 zwischen den Tarifparteien abgeschlossene Manteltarifvertrag für Auszubildende die Grundlage. Mit Wirkung zum 1. März 2009 wurde ein neuer Ausbildungsvergütungstarifvertrag verabschiedet. Der Entgelttarifvertrag wurde zum 31. August 2010 und der Manteltarifvertrag zum 31. Dezember 2010 gekündigt. Im Jahr 2011 wurden Verhandlungen mit ver.di zu den beiden Tarifverträgen geführt. Am 20. Juli 2011 wurde eine Einigung zu einem neuen Entgelttarifvertrag mit Wirkung ab 1. September 2011 erzielt.

Im Jahr 2011 stieg die Mitarbeiterzahl (ohne Geschäftsführung) im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich 389 auf 395. Die Zahl der Auszubildenden hat sich konzernweit auf durchschnittlich 42 erhöht. Mit Beginn des Ausbildungsjahres 2011/2012 im September 2011 wurde ein Stand von 50 Auszubildenden erreicht.

(Angabe der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl)	2011	2010
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw)	281	278
Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH (NVB)	75	75
neu-medianet GmbH	17	15
Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH (NKG)	6	7
neu-itec GmbH	15	13
neu-mobil GmbH	1	1
NOTAM Beteiligungs GmbH & Co. Vermietungs-KG	0	0
Summe	395	389

Im Rahmen der Aus- und Weiterbildung wird allen Mitarbeitern angeboten, sich inner- oder außerbetrieblich weiter zu qualifizieren. Zentrale Themen der Weiterbildung waren 2011 die Fortführung der Schulungen nach dem Berufskraftfahrerqualifikationsgesetz, Schulungen für Mitarbeiter in kundennahen Bereichen des Konzerns sowie Schulungen zum Erhalt und zur Erweiterung der Fachkenntnisse der Mitarbeiter im Bereich der Technischen Netzbetriebe. Darüber hinaus wurden in allen Bereichen umfangreiche Schulungen sowohl für die Mitarbeiter als auch für die Führungskräfte durchgeführt.

neu.sw förderte auch 2011 junge Nachwuchskräfte unter anderem durch die Finanzierung eines dualen Studienganges an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Zusätzlich wurden mehrere Arbeitnehmer in ihrer beruflichen Fortbildung oder beim Studium unterstützt. Im Jahr 2011 konnten vier Fach- und Führungskräfte einen neuen berufsbegleitenden Masterstudiengang „Kommunalwirtschaft“ an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde erfolgreich beenden.

6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 unterbreitete die DONG Naturgas A/S, Hørsholm, neu.sw ein Angebot zum Aktienankauf der von neu.sw gehaltenen 274.998 Aktien an der DONG Energy Germany AG, Leipzig, zu einem Preis von 3,63 EUR je Aktie. neu.sw hat dieses Angebot nach Zustimmung durch die Stadt Neubrandenburg als Gesellschafter mit Schreiben vom 18. Februar 2011 angenommen.

Im Berichtsjahr wurde die Bodensanierung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes Neubrandenburg abgeschlossen. Im Verlauf der bereits 1993 eingeleiteten Maßnahme wurden insgesamt rund 5.000 t kontaminierter Bauschutt entsorgt und rund 26.000 t Boden ausgetauscht. Die Gesamtkosten der Maßnahme beliefen sich auf TEUR 3.222, wobei TEUR 2.873 durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt im Rahmen der Freistellung von der Altlastenhaftung getragen wurden.

Wesentliche Veränderungen haben sich aus dem 2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Neuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landkreisneuordnungsgesetz - LNOG M-V vom 10. September 2010) ergeben. Seit dem 4. September 2011 ist die Stadt Neubrandenburg nicht mehr kreisfrei, sondern gehört dem neuen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte an. Die bisherige Aufgabenträgerschaft für den ÖPNV der Stadt Neubrandenburg wäre im Rahmen der Funktionsnachfolge des LNOG M-V auf den Landkreis übergegangen, wurde jedoch auf vertraglicher Basis an die Stadt Neubrandenburg zurück übertragen.

Damit hat der Betrauungsbeschluss der Stadt Neubrandenburg, auf dessen Basis der Konzern seit März 2008 mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zur Durchführung des auf Linienverkehrsgenehmigungen nach dem Personenbeförderungsgesetz beruhenden ÖPNV für die Stadt Neubrandenburg betraut ist, weiterhin Bestand.

Durch die Regelungen des Schulgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit dem LNOG M-V ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte seit dem 4. September 2011 Träger der Schülerbeförderung und hat entsprechend seiner Schülerbeförderungssatzung die Durchführung der öffentlichen Schülerbeförderung und die Erstattung von notwendigen Aufwendungen im Gebiet der Stadt Neubrandenburg zu regeln. Zur Umsetzung der Schülerbeförderungssatzung wurde zwischen dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Konzern am 20. Dezember 2011 ein Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Schülerbeförderung in Neubrandenburg durch die NVB und die Finanzierung durch den Landkreis regelt. Zur Sicherstellung der Schülerbeförderung bis zur Vertragsunterzeichnung hatten beide Parteien eine Vereinbarung zur vorläufigen operativen Umsetzung der Schülerbeförderungssatzung geschlossen und die Weiterführung der Schülerbeförderung und deren Finanzierung störungsfrei gestaltet.

V2V

Mit Wirkung zum 4. September 2011 ist in Folge der Kreisgebietsreform eine „Vereinbarung über die Erbringung von IT- und Kommunikationsdienstleistungen“ zwischen den Rechtsvorgängern des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Auftraggeber und der Stadt Neubrandenburg, dem Eigenbetrieb Städtisches Immobilienmanagement und dem Konzern als Auftragnehmer abgeschlossen worden. Diese Vereinbarung beinhaltet unter anderem die Aufteilung des bestehenden Vertrages zwischen der Gesellschaft und der Stadt Neubrandenburg über die „Erbringung von IT-Dienstleistungen“ vom 22. Juni 2006 auf den neuen Landkreis und die Stadt Neubrandenburg unter Beibehaltung aller Vertragsinhalte.

Nach dem am 26./27. Oktober 2011 durchgeführten Überwachungsaudit ist das am 11. Dezember 2009 erlangte Deutsche IT-Sicherheitszertifikat ISO 27001 auf Basis von IT-Grundschutz des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) weiterhin gültig. Die endgültige Bewertung des durch den Prüfer eingereichten Auditberichtes ist seitens des BSI per 31. Dezember 2011 noch nicht abgeschlossen.

Durch Schreiben vom 3. Mai 2011 wurde der Gestattungsvertrag zwischen dem Konzern und der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (Neuwoba) mit Wirkung zum 30. September 2011 durch die Neuwoba gekündigt und wird seitdem neu verhandelt. Dieser Vertrag gestattet dem Konzern die Erbringung leitungsgebundener Rundfunk- und Fernsehversorgung, das Anbieten von Internet- und Telefonieprodukten sowie weiterer multimedialer und interaktiver Dienste über die in ihrem Eigentum stehenden Anlagen der Leitungsebene 4 in den Gebäuden der Neuwoba.

122

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital, Investitionszuschüsse sowie Fremdkapital geprägt und stellt sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	215.904	218.715	-2.811
Anlagevermögen	173.797	177.619	-3.822
Umlaufvermögen, Abgrenzungen, Sonderverlustkonto nach § 17 Abs. 4 DMBilG	42.107	41.096	1.011
Eigenkapital	94.482	90.865	3.617
Sonderposten	36.662	38.576	-1.914
Rückstellungen und passive latente Steuern	21.700	21.594	106
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	43.527	49.352	-5.825
Übrige Verbindlichkeiten / Abgrenzungen	19.533	18.328	1.205

Die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr von 41,5 % auf 43,8 %. Bei Hinzurechnung von 70 % des Sonderpostens zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 55,6 % (Vj. 53,9 %).

Der Anteil des Fremdkapitals (Rückstellungen und passive latente Steuern, Verbindlichkeiten, Abgrenzungen) an der Bilanzsumme sank auf 39,3 % (Vj. 40,8 %).

Das Anlagevermögen ist zu 54,4 % durch Eigenkapital gedeckt (Vj. 51,2 %). Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Anlagevermögens 80,5 % (Vj. 81,2 %).

2. Finanzlage

Innerhalb des Konzerns wird im Rahmen eines Cashmanagements bzw. Cash-Poolings, in das alle Konzerngesellschaften mit Ausnahme der NOTAM einbezogen sind, die Liquiditätssicherung bzw. -bündelung durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wahrgenommen.

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen (TEUR 8.262) wurden durch Investitionszuschüsse (TEUR 1.144), Darlehensaufnahmen (TEUR 383) und darüber hinaus aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.825 resultiert aus Kreditaufnahmen (TEUR 383), planmäßigen Tilgungen (TEUR 5.409) zzgl. der Tilgung aus NOTAM-Darlehen (TEUR 791) und Veränderungen der Zinsabgrenzung (TEUR -8).

Im Berichtsjahr wurden zur Sicherung eines stabilen und niedrigen Zinsniveaus der langfristigen Kreditverbindlichkeiten Zinsderivate eingesetzt. Deren Bewertung wurde per 31. Dezember 2011 durch die UniCredit Bank AG, die Landesbank Baden-Württemberg bzw. die Nord/LB vorgenommen und ist im Konzernanhang ersichtlich. Hierbei handelt es sich um einen Vergleich zwischen aktuellem Marktzins (zum Bewertungsstichtag) und dem abgeschlossenen Zinsswap (Mid Market Bewertung). Der so ermittelte Barwert wurde über die gesamte Laufzeit abdiskontiert.

Neben dem Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten zur Absicherung eigener Darlehen fielen im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit Zinssicherungsgeschäften für Kredite der VASA an. In den Vorjahren waren zur Sicherung eines langfristig günstigen Zinsniveaus diesbezüglich Zinssicherungsgeschäfte durch neu.sw abgeschlossen worden, um die aus Zinsveränderungen resultierenden unkalkulierbaren Kostenentwicklungen beim Strom- und Fernwärmebezug von VASA zu begrenzen. Die Zinssicherung erfolgt über neu.sw, da somit bei gleichem wirtschaftlichen Effekt (Kosten trägt der Konzern) eine umfangreiche Anpassung der bestehenden Vertragswerke vermieden werden konnte.

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war zu jedem Zeitpunkt gegeben, der Konzern ist allen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen.

3. Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	149.518	155.730	-6.212
betriebliche Aufwendungen	-125.329	-128.528	3.199
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	24.189	27.202	-3.013
Abschreibungen	-11.423	-12.762	1.339
Finanzergebnis	-2.302	-3.063	761
Steuern	-2.282	-4.565	2.283
außerordentliches Ergebnis	0	-343	343
Ergebnis	8.182	6.469	1.713
./i. anderen Gesellsch. zust. Gewinn	-124	-175	51
Gesamtergebnis	8.306	6.644	1.662

Die Gesamtleistung des Konzerns sank im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 %, die betrieblichen Aufwendungen sanken im gleichen Zeitraum um 2,5 %.

124

Deutliche Rückgänge ergaben sich insbesondere aufgrund der Mengenrückgänge in der Stromsparte und witterungsbedingt geringeren Absätzen in den Sparten Erdgas und Fernwärme. Der damit korrespondierende Rückgang der betrieblichen Aufwendungen für die Rohstoffbeschaffung und die Nutzung fremder Stromnetze wurde teilweise kompensiert durch den deutlichen Anstieg der Aufwendungen aus der Umlage nach dem EEG und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen aus einer mit einem Emissionsupgrade verbundenen laufzeitverlängernden Instandhaltung bei einer Turbine des GuD-Heizkraftwerkes.

Das Betriebsergebnis des Konzerns vor Abschreibungen und Steuern sank auf TEUR 24.189.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Zinsergebnis mit TEUR – 2.539 (Vj. TEUR – 3.651) und dem Beteiligungsergebnis mit TEUR 237 (Vj. TEUR 588) zusammen.

Der Steueraufwand enthält Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.125, von denen TEUR 2.866 das laufende Ergebnis und TEUR – 740 Vorjahre betreffen, und sonstige Steuern in Höhe von TEUR 157.

Der anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn betrifft ausschließlich die außenstehenden Gesellschafter der NOTAM.

Der Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2011 beträgt TEUR 8.306 und liegt damit um TEUR 1.662 über dem Vorjahreswert.

Im Rahmen der Haushaltsplanung der Gesellschafterin Stadt Neubrandenburg wurde durch die Stadtvertretung beschlossen, im Jahr 2012 zusätzlich zu der bereits beschlossenen Vorabgewinnausschüttung (TEUR 850) eine Gewinnausschüttung für 2011 in Höhe von TEUR 5.375 vorzunehmen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird als geordnet und guten Grundsätzen folgend eingeschätzt.

125

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Chancen und Risiken

Im Zuge seiner geschäftlichen Aktivitäten ist der Konzern einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein (mit Ausnahme der NOTAM) konzernweites Risikomanagement betrieben. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen des Konzerns erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu höheren Kosten für die Energiebeschaffung, Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Von daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift der Konzern Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzerneinheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informationen des Unternehmensfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisie-

Die risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegrenzungsmaßnahmen ist der Konzern in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen.

Chancen betrachtet und bewertet der Konzern im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die Risiken und Chancen treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand des Konzerns gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit auch nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Risiken im Marktumfeld bestehen insbesondere auf der Einkaufs- und Verkaufsseite von Strom, Gas und Fernwärme. Sie stellen sich als Mengen- und Marktpreisänderungsrisiken dar. Die Mengenrisiken ergeben sich insbesondere aus Witterungseinflüssen, Zugewinn und Verlust von Kunden und technologischen Veränderungen. Diesen Risiken wird durch Berücksichtigung von möglichen Mengenschwankungen in der Planung und Prognostizierung des Bedarfs der Kunden entgegengewirkt.

Die Marktpreisänderungsrisiken sind bei Erdgas auf der Einkaufsseite durch die Ölpreisbindung eng mit der Preisentwicklung des fossilen Brennstoffs Öl verknüpft. Das Erdgas wird als Primärenergie für die Strom- und Wärmeproduktion eingesetzt. Risiken bestehen darin, dass höhere Rohstoffpreisnotierungen beim Einkauf nicht zeitnah über eine Anpassung der Endverbraucherpreise weitergegeben werden können. Hieraus ergeben sich im Fall sinkender Bezugspreise natürlich entsprechende Chancen.

Weitere Risiken sieht der Konzern in der Preisentwicklung für Emissionszertifikate in der 3. Handelsperiode (2013–2020) im Rahmen des Emissionshandels.

Vor diesem Hintergrund hat der Konzern zur Risikobegrenzung umfangreiche organisatorische Regelungen in Form eines Prozesshandbuchs Einkauf/Verkauf getroffen. Die im Handbuch beschriebene gegensteuernde Portfoliostrategie geht von einer Limitierung der Risiken und einer genauen Taktung der Einkaufs- und Verkaufskonditionen aus.

127

Marktchancen leitet der Konzern bei Strom und Gas aus der steigenden Wechselbereitschaft der Kunden ab. Bei Fernwärme sieht der Konzern Chancen zur Kundenbindung und -gewinnung durch das steigende Umweltbewusstsein und das Angebot einer ökologisch hochwertigen, klimaschonenden Energieform im Sinne der Klimaschutzprogramme.

Im Bereich der Kabelfernsehversorgung besteht das Risiko, dass bis 2012 die Ausstrahlung der meisten analogen Programme eingestellt wird. Damit gehen Einschränkungen der analogen Programmvielfalt einher, die zu Kundenverlusten (Umstellung auf Satellitenempfang) führen können. Diesem Risiko wird mit einer rechtzeitigen Kundeninformation und dem gezielten Einsatz von Kundenbindungsinstrumenten entgegengewirkt. Außerdem hat der Konzern technische Voraussetzungen dafür geschaffen, den Kunden nach dem 30.04.2012 den Empfang analoger Programme teilweise weiterhin zu ermöglichen (Reanalogisierung).

Chancen sieht der Konzern als Kabelnetzbetreiber in der höheren Qualität der ausgestrahlten digitalen Programme, einer größeren digitalen Programmvielfalt und im Multimediabereich in einem breiten Raum für das Angebot neuer Produkte zur Kundenbindung und -gewinnung.

Insgesamt begegnet der Konzern den Risiken im Marktumfeld mit einer differenzierten Produkt- und Preisstrategie, einem darauf abgestimmten Produktvertrieb, entsprechender Bestandskundenbetreuung und Maßnahmen auf der Kostenseite. Darüber hinaus wird das Thema einer noch besseren Steuerung der Marktrisiken konzeptionell bearbeitet.

Risiken aus veränderten Rahmenbedingungen:

Durch Umsetzung der europäischen Richtlinie zur vollständigen Öffnung des Strom- und Gasmarktes werden im Rahmen der Novellierung des Energiewirtschaftsgesetzes die Bedingungen des Netzzugangs und die Netzentgelte reguliert.

Chancen leitet der Konzern aus den veränderten Rahmenbedingungen als Netzbetreiber von Strom und Gas insbesondere aus Möglichkeiten ab, weitere Netze erwerben und betreiben zu können.

Als Lieferant sieht der Konzern für das gesamte Liefer- und Leistungsspektrum vor allem Chancen in der durch die Finanzkrise bewirkten „Re-

128

naissance der Stadtwerke" sowie die schnelle Erreichbarkeit und lokale Verbundenheit mit den Kunden.

Technische Risiken:

In Netzen und Anlagen (einschl. Rechentechnik, Erzeugungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) bestehen Risiken aus deren Zerstörung, Beschädigung bzw. Verlust, z. B. durch höhere Gewalt oder Einwirkung Dritter. Ebenso können Betriebsstörungen die Ertragslage beeinträchtigen. Diesem Risiko begegnet der Konzern mit hohen Sicherheitsstandards sowie der Planung und Durchführung von regelmäßigen Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie systematischen Schulungs-/ Qualifikationsprogrammen für die Mitarbeiter und Tiefbaufirmen, um Beschädigungen von Kabeln und Leitungen vorzubeugen.

IT-Risiken:

Der Betrieb von IT-Netzen und -Lösungen erfolgt im Rechenzentrum des Konzerns. Das Rechenzentrum verfügt seit 2007 über die Zertifizierung nach ISO 27001. Risiken bei der Entwicklung bzw. Implementierung von IT-Lösungen zur Unterstützung von Geschäftsprozessen werden durch einen konzernweit gültigen Prozess für Planung, Management und Auditierung (Test-/Freigabeverfahren) gesteuert.

Dem Risiko des unberechtigten Datenzugriffes, Datenmissbrauches bzw. Datenverlustes wird mit diversen technischen und organisatorischen Gegenmaßnahmen begegnet.

Finanzwirtschaftliche Risiken:

Grundsätzlich bestehen Ausfallrisiken über den gesamten Bestand der Kundenforderungen. Diesen Risiken wird durch ein zeitnahes, effizientes Forderungsmanagement begegnet. Bei Interessenten und Großkunden erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Bonitätsprüfung. Besondere Risiken sind in diesem Bereich derzeit nicht erkennbar, jedoch beobachtet der Konzern infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise verstärkt die Entwicklungen und aktualisiert bestehende Richtlinien.

Die Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Konzern der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erfolgt in der Regel durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH als Obergesellschaft. Hier besteht das theoretische Risiko, dass Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu decken. Zur Deckung des Kapitalbedarfs stehen grundsätzlich flüssige

629

Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens zur Verfügung. Außerdem liegen zur kurzfristigen Absicherung entsprechende Kontokorrentkreditzusagen verschiedener Kreditinstitute vor. Durch das Pooling der liquiden Mittel ergibt sich die Chance, dass der Zinsaufwand aller beteiligten Gesellschaften minimiert werden kann, da ggf. externe Fremdfinanzierungen nicht vorgesehen sind.

Die Steuerung und Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen von Verträgen auf der Grundlage kurz- und mittelfristiger Finanzplanungen im Rahmen des konzernweiten Cash-Poolings. Das Liquiditätsrisiko wird als gering eingestuft.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

In einem Schiedsverfahren um die Kündigung des Konsortialvertrages zwischen der EWE AG, Oldenburg, und der VNG VuB sowie ihren Gesellschaftern, zu denen auch neu.sw gehört, wurde am 10. März 2012 durch Schluss-Schiedsspruch entschieden, dass Finanzierungsunterstützungen, die der neu.sw im Zusammenhang mit dem Kauf von Anteilen an der VNG AG im Jahr 2003 gewährt wurden (TEUR 3.065), anteilig mit TEUR 571 an die EWE AG zurückzuzahlen sind. Da neu.sw die Finanzierungsunterstützung beim Erwerb der Anteile an der VNG AG von den Anschaffungskosten abgesetzt hat, führt die Rückzahlung zu nachträglichen Anschaffungskosten für die Aktien an der VNG AG.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Das Jahr 2012 wird nach Einschätzung der Konzerngeschäftsführung von einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb auf den Energiemärkten geprägt sein. Im Privatkundenbereich wird diese Entwicklung zu einer steigenden Wechselbereitschaft führen, während im Gewerbekundenbereich davon auszugehen ist, dass sich der bereits intensive Wettbewerb fortsetzen wird. Mit seiner synergetischen Marktstrategie als Multi-Utility-Anbieter und seiner differenzierten segmentspezifischen Marktbearbeitung ist der Konzern für diese Herausforderung jedoch gewappnet.

Vor dem Hintergrund politischer Unsicherheiten in den Förderländern sowie weiterhin knapper Ölförderkapazitäten ist davon auszugehen, dass die Energiepreise mittel- bis langfristig weiter steigen werden. Aus diesem Grund sind beschaffungsseitig auch zukünftige starke Preisausschläge nicht auszuschließen, vor allem, wenn sich politische Entscheidungen direkt und/oder indirekt auf die Brennstoff-, CO₂- und Energiemärkte auswirken sollten.

Von daher werden – trotz der von neu.sw verfolgten absatzorientierten Beschaffungspolitik – auch zukünftig weitere Preisanpassungen auf der Absatzseite unumgänglich sein. Hierbei ist jeweils medien-spezifisch, unter Berücksichtigung der jeweiligen Kostensituation und der Marktpreisentwicklung, vorzugehen.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung ist grundsätzlich mit weiter fallenden Absatzmengen zu rechnen, da die demografische Entwicklung sowie auch die städtebaulichen Ansätze das Kundenportfolio weiter einschränken. Aufgrund der Flexibilisierung der Abgabepreise und der stärkeren Berücksichtigung der Energiepreisentwicklungen soll dieser Minderabsatz jedoch durch die Gewinnung von Neukunden kompensiert werden. Darüber hinaus ist zukünftig vor allem aufgrund klimatischer Veränderungen mit potentiell höheren witterungsbedingten Schwankungen der Absatzmenge zu rechnen.

Im Bereich des ÖPNV steht zu erwarten, dass die Erlössituation von weiterhin sinkenden Zuschüssen der öffentlichen Hand gerade im Bereich der Schüler- und Schwerbehindertenbeförderung geprägt wird. Zwar wird auf Verbandsebene ein aktiver Dialog mit der Politik geführt, aber aufgrund der Finanzlage der öffentlichen Haushalte ist hier auch mittelfristig nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Insofern ist auch zukünftig ein intensives Kostenmanagement notwendig, um die zu erwartenden Erlösreduzierungen zu kompensieren. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, um auch zukünftig dem Kostenmaßstab eines durchschnittlichen, gut geführten Unternehmens gerecht zu werden und somit die Voraussetzung für die Direktvergabe von Linienverkehren durch die Stadt Neubrandenburg an den Konzern zu erfüllen.

Unveränderte Zielstellung des Konzerns ist der Erhalt der derzeit bestehenden Marktdominanz im Bereich der Kabelfernseherversorgung und der Ausbau der Versorgung mit kabelgestützten Kommunikationsdienstleistungen. Neben der Ausrichtung auf den Haushaltskundenbereich sind die Aktivitäten bezogen auf Angebote für Gewerbekunden zu intensivieren. Insofern sind die Kunden- und Verkaufsaktivitäten ständig zu optimieren und bedarfsgerecht zu gestalten.

Die Investitionstätigkeit in 2012 ff. wird schwerpunktmäßig durch Ortsnetzverdichtungen und Neukundenanschlüsse, gerade auch in den um Neubrandenburg liegenden Gemeinden, geprägt sein. Erhöhte Investitionsaufwendungen werden in Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung für die Stadt Neubrandenburg erwartet. Weiterhin führt der notwendige Netzausbau auf Grund des Anschlusses dezentraler Einspeisungen im Bereich der Stromverteilung zu steigenden Investitionen. Hinzu kommen Umverlegungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit noch nicht abschließend beziffert werden können. Im Stadtgebiet Neubrandenburg sind derzeit keine neuen Bebauungsgebiete geplant und die zurzeit partiell laufende Umlanderschließung stellt, zumindest aus heutiger Sicht, die maximale Ausdehnung des Netzgebietes der Gesellschaft dar. Soweit sich jedoch die

V31

Gelegenheit ergeben sollte, in Fremdnetze investieren zu können, wird der Konzern dies jeweils wirtschaftlich prüfen und ggf. handeln.

Gemäß dem „Vertrag über die Übernahme von einem GuD-Heizkraftwerk und einem Heizwerk in Neubrandenburg“ zwischen der VASA Kraftwerke-Pool GmbH & Co. KG (VASA) und neu.sw vom 8. Juli 1998 hat neu.sw zum 31. Dezember 2012, zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2014 die Möglichkeit, die betroffenen Anlagen von VASA zu erwerben. Darüber hinaus hat VASA zum 31. Dezember 2014 das Recht, neu.sw die Anlagen anzudienen. Die Kaufpreise zu den Terminen sind vertraglich fixiert. Um die zum Erwerb erforderlichen Eigenmittel im Erwerbszeitpunkt aufbringen zu können, ist durch den Konzern in den kommenden Jahren eine entsprechende Vorsorge, möglichst durch die Thesaurierung der erforderlichen liquiden Mittel, zu treffen.

Auch zukünftig werden Investitionen in technische Anlagen, die zur kontinuierlichen Netz- und Versorgungssicherheit beitragen, entsprechend ihrer Notwendigkeit erfolgen. Bei der Beschaffung neuer Busse wird das Ziel verfolgt, die gesamte Busflotte des Konzerns standardisiert und typenrein zu halten, was, gerade hinsichtlich der Instandhaltungsaufwendungen, zu deutlichen Entlastungen führt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das Gesamtinvestitionsvolumen in den nächsten Jahren eher rückläufig sein wird.

Die Finanzierung dieser Investitionen sowie des laufenden operativen Betriebes wird, wie bisher, durch entsprechende Investitionszuschüsse sowie den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgen. Soweit zusätzliche Investitionsmittel erforderlich sein sollten, werden diese durch entsprechende Fremdfinanzierungen sicherzustellen sein.

Zur Sicherung einer stabilen Ertragslage, gerade vor dem Hintergrund der sich weiterhin verändernden Rahmenbedingungen, ist es unbedingt erforderlich, an dem strengen Kostenmanagement der letzten Jahre festzuhalten. Auch ist die Produktivität sowie hieraus resultierend die Effizienz der einzelnen Leistungsbereiche in der Gesamtwertschöpfung permanent kritisch im Zuge des Controllings zu beobachten und Abweichungen sind dezidiert aufzuzeigen.

Eine messbare Aussage über den Erfolg dieser Maßnahmen liefert neben der Aufwandsquote auch die Entwicklung der einzelnen Kostenarten, wie z. B. Personalaufwand bzw. der sonstige betriebliche Aufwand im Hinblick auf die Werte der Wirtschaftsplanung bzw. gegenüber den Vorjahreswerten.

Die Stadt Neubrandenburg als Gesellschafterin erwartet für die Jahre ab 2013 jährliche Gewinnausschüttungen in Höhe von TEUR 3.460. In der bisherigen Mittelfristplanung waren jährlich TEUR 2.500 als Ausschüttung vorgesehen. Aus heutiger Sicht wird eingeschätzt, dass sowohl 2012 als auch 2013 mit deutlich positiven Konzernergebnissen abgeschlossen werden können, so dass die von der Gesellschafterin geforderte Gewinnausschüttung realisierbar ist. Allerdings sind im Rahmen der Planung Anpassungen

dahingehend vorzunehmen, dass die dafür benötigte zusätzliche Liquidität auch entsprechend bereitsteht.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 30. April 2012



Holger Hanson
Geschäftsführer



Ingo Meyer
Geschäftsführer

133

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.982.994,03		2.198.654,78	
2. Geschäftswert	<u>3.454.757,00</u>	<u>5.437.751,03</u>	<u>3.800.232,00</u>	<u>5.998.886,78</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.027.818,61		18.532.758,53	
2. Technische Anlagen und Maschinen	134.877.375,59		137.556.157,86	
3. Fuhrpark für den Personennahverkehr	4.161.807,00		4.419.167,00	
4. Fahrzeuge und mobile technische Anlagen	34.047,00		47.054,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.738.744,61		1.980.564,66	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.799.626,81</u>	<u>160.639.419,62</u>	<u>1.053.770,14</u>	<u>163.589.472,19</u>
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen	835.244,70		847.085,09	
2. Beteiligungen	280.361,81		280.361,81	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>6.604.586,36</u>	<u>7.720.192,87</u>	<u>6.903.506,75</u>	<u>8.030.953,65</u>
		<u>173.797.363,52</u>		<u>177.619.312,62</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Emissionsberechtigungen	1.837.710,00		3.209.146,00	
2. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	628.331,35		636.267,56	
3. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>2.002,00</u>	<u>2.468.043,35</u>	<u>2.929,50</u>	<u>3.848.343,06</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.228.790,49		16.371.759,84	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	824.288,42		691.117,01	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.330.551,49</u>	<u>18.383.630,40</u>	<u>4.078.063,60</u>	<u>21.140.940,45</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		<u>21.183.160,47</u>		<u>15.916.396,38</u>
		<u>42.034.834,22</u>		<u>40.905.679,89</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>69.272,22</u>		<u>82.502,34</u>
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		<u>3.025,45</u>		<u>107.903,21</u>
		<u>215.904.495,41</u>		<u>218.715.398,06</u>

134

Jauson

Jauson

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		35.790.500,00		35.790.500,00
II. Kapitalrücklage		41.028.562,04		41.878.562,04
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		-3.621.926,82		-3.497.747,96
IV. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				
1. Gewinnrücklage	23.760.245,05		23.760.245,05	
2. Ergebnisvortrag	-10.781.215,89		-13.710.608,19	
3. Konzernjahresüberschuss	8.305.736,99		6.644.392,30	
		<u>21.284.766,15</u>	<u>6.644.392,30</u>	<u>16.694.029,16</u>
		<u>94.481.901,37</u>	<u>90.865.343,24</u>	
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		<u>36.067.131,34</u>		<u>38.087.161,89</u>
C. Sonderposten für unentgeltlich zugeteilte Emissionsberechtigungen		<u>594.872,00</u>		<u>489.253,00</u>
D. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.439.809,43		2.223.382,67	
2. Steuerrückstellungen	4.239.440,58		2.779.233,93	
3. Sonstige Rückstellungen	10.030.146,54		11.110.237,42	
		<u>16.709.396,55</u>	<u>11.110.237,42</u>	<u>16.112.854,02</u>
E. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.527.479,76		49.351.655,01	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.885.846,39		11.623.171,34	
3. Sonstige Verbindlichkeiten —davon aus Steuern TEUR 903 (i. Vj. TEUR 298)—	12.116.449,38		6.145.573,32	
		<u>62.529.775,53</u>	<u>6.145.573,32</u>	<u>67.120.399,67</u>
F. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>530.816,01</u>		<u>558.947,67</u>
G. Passive latente Steuern		<u>4.990.602,61</u>		<u>5.481.438,57</u>
		<u>215.904.495,41</u>	<u>218.715.398,06</u>	

135

J. Jansen

[Signature]

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011		2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		139.818.435,80		147.427.888,97
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		520.396,09		557.001,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		9.178.958,71		7.744.871,79
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	86.424.059,53		92.728.501,33	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.258.002,81		8.401.024,49	
c) Abwasserabgabe	<u>28.234,72</u>	97.710.297,06	<u>26.401,69</u>	101.155.927,51
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	15.268.239,03		15.188.180,30	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung --davon für Altersversorgung TEUR 34 (i. Vj. TEUR 34)--	<u>3.012.618,95</u>	18.280.857,98	<u>3.046.360,89</u>	18.234.541,19
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.423.143,46		12.729.928,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.338.692,08		9.137.485,59
8. Erträge aus der Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen		0,00		65.024,53
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		248.930,47		522.753,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus der Abzinsung TEUR 14 (i. Vj. TEUR 91)--		821.142,28		325.709,46
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		31.742,87
12. Aufwendungen aus der Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen		11.840,39		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon aus der Abzinsung TEUR 98 (i. Vj. TEUR 201)--		<u>3.359.643,25</u>		<u>3.976.587,95</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.463.389,13		11.377.036,83
15. Außerordentliche Erträge		0,00		941.047,11
16. Außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>		<u>1.283.800,69</u>
17. Außerordentliches Ergebnis		0,00		-342.753,58
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag --davon latenter Steuerertrag TEUR 516 (i. Vj. TEUR 628)-- --davon latenter Steueraufwand TEUR 25 (i. Vj. TEUR 1.633)--		2.125.168,29		4.410.559,50
19. Sonstige Steuern		<u>156.662,71</u>		<u>154.544,94</u>
20. Jahresüberschuss		8.181.558,13		6.469.178,81
21. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		<u>-124.178,86</u>		<u>-175.213,49</u>
22. Konzernjahresüberschuss		<u>8.305.736,99</u>		<u>6.644.392,30</u>

136

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht der

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg,

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

137

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Schwerin, den 29. Mai 2012

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

138

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Obergesellschaft)

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branchen, Einzelangaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation

Das Jahr 2011 wurde durch drei Entwicklungen geprägt, die weltweite Auswirkungen nach sich zogen. Zum Beginn des Jahres kam es in mehreren afrikanischen und arabischen Staaten zu Volksaufständen gegen bis dahin regierende autoritäre Regime. Der sogenannte „Arabische Frühling“ führte in den meisten betroffenen Ländern zu Regierungswechseln oder -umbildungen und zum Teil zu demokratischen Strukturen, aber auch zu einer bisher nicht gekannten Instabilität. Aufgrund der zum Teil nicht unbedeutenden Erdölvorkommen in den betroffenen Ländern wirkten sich die innenpolitischen Unruhen auch spürbar auf die Erdölpreise am Weltmarkt aus. Insbesondere in Syrien dauern die innenpolitischen Unruhen bis heute an.

Im März 2011 führte die durch ein Erdbeben und einen Tsunami ausgelöste Nuklearkatastrophe im Atomkraftwerk der japanischen Stadt Fukushima zu einer weltweiten Diskussion über die Risiken der weiteren Nutzung der Kernenergie. In Folge der Ereignisse in Fukushima machte der Deutsche Bundestag am 30. Juni 2011 die erst im Herbst 2010 vereinbarte Laufzeitverlängerung für Atomkraftwerke rückgängig und beschloss die endgültige Abschaltung der letzten Kernkraftwerke in Deutschland bis spätestens 2022.

Das zweite Halbjahr 2011 war geprägt durch permanente Versuche der europäischen Regierungen, einen Staatsbankrott Griechenlands und ein Scheitern des Euro zu verhindern. Infolge dieser Staatsschuldenkrise kam es im Jahresverlauf zu einer deutlichen Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar wodurch der Anstieg der an den Weltmärkten in US-Dollar notierten Rohstoffpreise im Euro-Raum noch deutlicher spürbar wurde.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus.

Insbesondere der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie und insbesondere die Energieversorger. In der Folge stiegen

die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an.

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur begrenzten Einfluss. Die Entwicklung des Wirtschaftswachstums schlägt sich vor allem in der Energienachfrage bei Industriekunden nieder. Der Energieverbrauch von Haushaltskunden wird in erster Linie von den Witterungsverhältnissen beeinflusst. Allerdings wirkt sich generell – verstärkt durch die weiter steigenden Energiepreise – der anhaltende Trend zum Einsatz energiesparender Technologien mindernd auf den Absatz aus.

Der Bruttostromverbrauch in Deutschland sank im Jahr 2011 leicht um 0,3 % auf 608,5 Mrd. kWh. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus um 1,4 % geringeren Stromverbräuchen der Haushalte, die durch den Anstieg im verarbeitenden Gewerbe (+0,6 %) und im Handel (+0,3 %) nicht kompensiert wurde.

Die Bruttostromerzeugung in Deutschland lag im Jahr 2011 mit rund 614,5 Mrd. kWh um 2,2 % unter dem Vorjahresniveau. Aufgrund des beschlossenen Atomausstieges ergaben sich im Berichtsjahr deutliche Verschiebungen zwischen den Energieträgern. Insbesondere verringerte sich die Stromproduktion aus Kernenergie um 31,4 Mrd. kWh bzw. 23,2 %, wohingegen die Stromproduktion aus erneuerbaren Energieträgern um 19,2 Mrd. kWh (18,7 %) deutlich zunahm.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Stromerzeugung für alle Energieträger, bis auf Mineralöle. Besonders hoch war der Anstieg bei Steinkohle (+ 8,1 Mrd. kWh) und bei erneuerbaren Energien (+ 7,4 Mrd. kWh). Vorrangiger Energieträger für die Stromproduktion in Deutschland ist damit nach wie vor die Braunkohle mit einem Anteil von 24,9 %, nun gefolgt von den erneuerbaren Energien (19,9 %), der Steinkohle (18,6 %), der Kernenergie (17,6%) und Erdgas (13,7 %).

Der deutsche Fernwärmemarkt weist keinen direkten Wettbewerb von Wärmeversorgern untereinander auf, da die Wärmenetze, im Gegensatz zu den Versorgungsnetzen für Strom und Gas, nicht miteinander verbunden sind, sondern reine Insellösungen darstellen. Die Liberalisierung bzw. Regulierung, wie sie im Strom- bzw. Gasmarkt von der Europäischen Union bzw. von der Bundesregierung vorangetrieben wird, ist für den Fernwärmemarkt derzeit nicht in der Diskussion. Die Fernwärme steht allerdings in direktem Wettbewerb zu anderen Energieträgern, wie z. B. Heizöl und Erdgas, wobei zu beachten ist, dass in Neubrandenburg die Wärmeproduktion gerade von diesen beiden konkurrierenden Medien als Primärenergieträger abhängig ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Wärmeversorgung in Neubrandenburg generell durch einen Rückgang der angeschlossenen Leistung und des Absatzes infolge von Modernisierungen, Einwohnerrückgän-

140

gen und Wohnungsrückbauten bzw. -leerständen gekennzeichnet ist. Das Erschließungsgebiet „Steep“, an dem zumeist kleinere Eigenheime entstehen, konnte diesen Trend nicht kompensieren.

Für die Deckung des Erdgasbedarfs ist eine dauerhafte Versorgungssicherheit Grundvoraussetzung. Um diese zu gewährleisten, nutzt die Erdgaswirtschaft in Deutschland verschiedene Bezugsquellen, wobei der Importanteil mit rd. 89 % des Gesamtbedarfs den der heimischen Förderung (rd. 11 %) deutlich übersteigt. Rund 31 % der Importe werden in den russischen Gasfeldern gefördert, gefolgt von Lieferungen aus Norwegen mit 28 % und den Niederlanden mit 21 %.

Die Bezugssituation für den Primärenergieträger Gas konnte neu.sw im Berichtsjahr durch eine aktive, insbesondere auf den Stromabsatz ausgerichtete Beschaffungspolitik, positiv gestalten. So sanken die Bezugskosten für das im Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk (GuD) in Neubrandenburg eingesetzte Kraftwerksgas bei einem Rückgang der Bezugsmenge um 8,9 % im Vergleich zum Vorjahr um 15,0 % auf rd. 22,9 Mio. EUR.

Die deutschen Wasserversorger sind vielfach mit einer sinkenden Nachfrage bei unverändert hohen Aufwendungen für den Betrieb der Versorgungsanlagen konfrontiert. Hinzu kommt eine wachsende Sensibilität der Öffentlichkeit im Hinblick auf die Preisgestaltung. Gerade in strukturschwachen Regionen mit demographischen Abwanderungstendenzen wird die Wasserversorgung, als elementare kommunale Daseinsvorsorge, vor neue Aufgaben gestellt. Hierbei ist zu beachten, dass in Deutschland für die Versorgung mit Wasser und dessen Qualität weltweit die höchsten Standards gelten.

Im Wasserversorgungsgebiet der Gesellschaft, welches neben der Stadt Neubrandenburg auch die umliegenden Gemeinden erfasst, entstehen immer weitere Eigenheimsiedlungen, was dazu führt, dass die Anschlussdichte immer geringer wird. Hinzu kommt, dass der nach wie vor ungebrochene Trend hin zum Einsatz von wassersparender Technik zu einem kontinuierlichen Absatzrückgang führt.

Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten der Europäischen Union (EU) wird in Deutschland das Abwasser fast flächendeckend mit den höchsten EU-Reinigungsstandards behandelt. Längere Unterbrechungen im Bereich der Abwasserentsorgung sind in Deutschland unbekannt. Gründe dafür sind die hohen technischen Standards bei der Aufbereitung sowie auch der Verteilung und der im europäischen Vergleich gute Zustand der Netze.

Die Abwasserentsorgung ist in Deutschland ebenfalls Kernaufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge in der Zuständigkeit der Städte und Gemeinden. Die Träger dieser Aufgaben nehmen neben der eigenen Entsorgungstätigkeit Aufgaben wahr, die dem Gewässer- und Grundwasserschutz und damit letztendlich der lebensnotwendigen Ressource Wasser insgesamt dienen. Preise, Qualität und Umweltfaktoren als ganzheitliches Leistungsspektrum unterliegen strenger staatlicher Kontrolle, wobei die hierfür entstehenden Kosten durch entsprechende Gebühreneinnahmen gedeckt werden müssen.

VHV

Auf Basis des zwischen neu.sw und der Stadt Neubrandenburg geschlossenen Abwasserentsorgungsvertrages ist die Gesellschaft derzeit als sog. „beauftragter Dritter“ zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgabe „Abwasserentsorgung“ in deren Auftrag tätig. Die Gebührenhoheit obliegt dabei weiterhin der Stadt Neubrandenburg.

Weitere Geschäftsbereiche der Gesellschaft im Jahr 2011 bestanden in der Betriebsführung des GuD-Heizkraftwerks und des Heizwerks Nord für den Eigentümer VASA und der Betriebsführung der Kläranlage Neubrandenburg für den Eigentümer NOTAM. Außerdem erfolgte die technische und kaufmännische Betriebsführung der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. In diesem Segment werden außerdem die Bereiche „Neubrandenburger Straßenbeleuchtung“ sowie „Schwimmhalle Neubrandenburg“ berücksichtigt.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Von den Tätigkeiten gemäß § 6 b Energiewirtschaftsgesetz werden von neu.sw die Tätigkeiten Elektrizitätsverteilung, Gasverteilung, andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors sowie andere Tätigkeiten innerhalb des Gassektors ausgeführt. Die Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors umfassen in der Hauptsache die Fernwärmeversorgung, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die oben genannten weiteren Geschäftsbereiche.

In der Tätigkeit Elektrizitätsverteilung, die im Wesentlichen den Betrieb des Stromnetzes von neu.sw umfasst, wurden im Berichtsjahr insgesamt 248.108 MWh (Vj. 247.908 MWh) und damit 200 MWh mehr Strom abgesetzt. Dabei stieg der Anteil von fremdversorgten Kunden (bezogen auf die abgesetzte Strommenge) im Netzgebiet der neu.sw von 20,8 % im Vorjahr (51.537 MWh) auf 24,4 % (60.547 MWh) im Berichtsjahr.

Die Netznutzungsentgelte im Stromnetzgebiet der Gesellschaft wurden zum 1. Januar 2011 auf Basis der durch die Bundesnetzagentur mit Beschluss vom 16. März 2009 festgelegten Erlösobergrenze für das Jahr 2011 und unter Berücksichtigung der Regelungen der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) angepasst.

In der Tätigkeit Gasverteilung, die den Betrieb des Gasnetzes von neu.sw beinhaltet, sank der Absatz im Berichtsjahr witterungsbedingt um 38.856 MWh auf 282.342 MWh (Vj. 321.198 MWh). Der Anteil der durch dritte Lieferanten versorgten Kunden nahm um 3.316 MWh im Berichtsjahr auf 27.845 MWh (Vj. 31.161 MWh) ab. Bezogen auf den Gesamtabsatz im Gasnetz veränderte sich der Anteil der fremdversorgten Kunden mit 9,9 % nur geringfügig (Vj. 9,7 %).

Die Netznutzungsentgelte im Gasnetzgebiet der Gesellschaft wurden zum 1. Januar 2011 auf Basis der durch die Bundesnetzagentur mit Beschluss vom 26. November 2008 festgelegten Erlösobergrenze für

142

das Jahr 2011 und unter Berücksichtigung der Regelungen der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) angepasst.

Als Stromhändler, dessen Tätigkeit zu den anderen Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors zählt, sieht sich neu.sw noch stärker als in der Vergangenheit mit einem zunehmenden Wettbewerb durch überregionale Stromanbieter und einer deutlich gestiegenen Wechselbereitschaft der Kunden konfrontiert. Insbesondere energieintensive Industrie- und Gewerbekunden sind heute aufgrund hoher Stromkosten schneller bereit, den Versorger auch bei geringen relativen Preisdifferenzen zu wechseln, wenn sie dadurch ihre Kostensituation merklich verbessern können. Auch Haushaltskunden sind zunehmend sensibilisiert und entsprechend ebenfalls bereit, den Versorger zu wechseln. Allerdings zeigt sich, dass hier neben dem Preis auch Faktoren, wie Zuverlässigkeit, Servicequalität und Image, die Entscheidung zum Wechsel beeinflussen.

Der zunehmende Wettbewerb durch andere Stromanbieter wirkt sich auch im Netzgebiet von neu.sw aus, wobei neu.sw durch seine Nähe zu den lokalen Kunden grundsätzlich Vorteile genießt. Andererseits gelingt es neu.sw auch, Kunden in fremden Netzgebieten zu gewinnen, wobei diese dann allerdings nicht eine so hohe Bindung an neu.sw haben.

Insgesamt betrug die Stromabgabe an Endkunden (incl. Eigenverbrauch) und andere Händler 371.227 MWh (Vj. 417.697 MWh) und teilt sich in die folgenden Absatzgruppen auf:

143

	2011	2010	Veränderung
	MWh	MWh	MWh
Kunden im eigenen Netzgebiet	175.058	183.297	-8.239
Kunden in fremden Netzgebieten	41.957	81.020	-39.063
Endkundenabsatz	217.015	264.317	-47.302
Verbundunternehmen	1.478	1.428	50
Betriebsverbrauch	11.126	11.770	-644
Externer Großhandel (Überschussstrom)	141.608	140.182	1.426
	371.227	417.697	-46.470

Im Berichtsjahr sank der Absatz an Endkunden im Vergleich zum Vorjahr sowohl im eigenen Netzgebiet, vor allem aber in fremden Netzen deutlich. Demgegenüber stieg die Vermarktung von Überschussstrom nur geringfügig an.

Der Umsatz im Stromsegment sank gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.619 (7,5 %) auf TEUR 44.357. Dies ist auf den Mengenrückgang beim Endkundenabsatz zurückzuführen.

Die Preise der Grund- und Ersatzversorgung und die Preise für die Privatstromprodukte wurden im Berichtsjahr zum 1. Januar und zum 1. Juni erhöht.

Zu den anderen Tätigkeiten innerhalb des Gassektors zählt der Gashandel. Hier entwickelte sich der Erdgasabsatz bzw. der Betriebsverbrauch im Berichtsjahr wie folgt:

	2011	2010	Veränderung
	MWh	MWh	MWh
Endkundenabsatz	268.656	295.865	-27.209
Verbundunternehmen	555	678	-123
Betriebsverbrauch	17.888	20.515	-2.627
	287.099	317.058	-29.959
davon in fremden Netzen	26.600	21.369	5.231

Insgesamt ist im direkten Jahresvergleich ein deutlicher Rückgang des Endkundenabsatzes um 27.209 MWh (9,2 %) zu verzeichnen. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen witterungsbedingt, da insbesondere in den ersten beiden und dem letzten Monat des Vorjahres eine extrem kalte Witterung vorherrschte. Trotz des anhaltend starken Wettbewerbs konnte der Anteil an fremdversorgten Kunden im eigenen Netzgebiet, das sich räumlich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Neubrandenburg und die angrenzenden Gemeinden erstreckt, mit 9,7 % (im Vorjahr 9,5 %) annähernd konstant gehalten werden und in fremden Netzen ein Zuwachs um 5.231 MWh erzielt werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Erdgasgeschäft sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 674 (5,2 %) auf TEUR 12.322.

Die Preise der Grund- und Ersatzversorgung sowie in den Privatgasprodukten wurden zum 1. Dezember 2011 erstmals seit Juli 2009 angehoben.

Die Fernwärmeversorgung weist für 2011 unter Berücksichtigung des Betriebsverbrauches und der Lieferung an Verbundunternehmen eine nutzbare Abgabe von 300.388 MWh (Vj. 363.989 MWh) aus. Dabei sank die Abgabe an Kunden und Verbundunternehmen witterungsbedingt deutlich von 352.680 MWh im Vorjahr auf 287.760 MWh. Diesem Rückgang steht ein geringfügiger Anstieg der in den Wärmespeicher verpressten Mengen um 1.738 MWh auf 10.549 MWh gegenüber.

Die Fernwärmepreise wurden aufgrund der vertraglich vereinbarten Preisgleitklausel zum 1. Januar 2011 und zum 1. Juli 2011 angepasst. Der Fernwärmeumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.674 (6,3 %) auf TEUR 24.984. Der gemessen am Absatzrückgang relativ geringe Rückgang der Erlöse resultiert aus Preissteigerungen, da die Bezugskostenentwicklung des Vorjahres zeitlich versetzt an die Kunden weitergegeben wird.

Im Wasserversorgungsgebiet betrug in 2011 die nutzbare Abgabe 3.705 Tm³ (Vj. 3.830 Tm³) und liegt somit um rund 3,3 % unter dem Vorjahr. Der Umsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % auf TEUR 6.659. Die Preise blieben im Berichtsjahr unverändert.

144

Das Abwasseraufkommen an Schmutzwasser im Jahr 2011 betrug in der Stadt Neubrandenburg 2.783 Tm³ und liegt damit um 29 Tm³ unter Vorjahresniveau. Die entsorgte Menge Niederschlagswasser stieg leicht an und lag mit 1.896 Tm³ um 9 Tm³ über dem Vorjahreswert. Die Erlöse der Abwasserentsorgung betragen ohne Berücksichtigung der Betriebsführungserlöse für die NOTAM Beteiligungs GmbH & Co. Vermietungs-KG im Berichtsjahr 7.653 TEUR (Vj. TEUR 7.534).

Im Rahmen des zwischen neu.sw und der Stadt Neubrandenburg bestehenden Entsorgungsvertrages Abwasser führt neu.sw die Abwasserbeseitigung und das Abwassergebühreninkasso für die Stadt Neubrandenburg durch. Die im Rahmen des Gebühreninkasso vereinnahmten Beträge werden vertragsgemäß auf das Abwasserentsorgungsentgelt, welches neu.sw für ihre Leistungen erhält, angerechnet. Die Gebührensätze der Stadt Neubrandenburg betragen im Jahr 2011 für die Schmutzwasserentsorgung 2,50 EUR/m³ (Vj. 2,50 €/m³) und für die Niederschlagswasserentsorgung 1,20 EUR/m³ (Vj. 1,30 EUR/m³).

3. Investitionen

Im Berichtsjahr investierte die Gesellschaft TEUR 61 in immaterielle Vermögensgegenstände und TEUR 5.741 in den Ausbau bzw. die Erneuerung der betriebseigenen Leitungsnetze bzw. der dazugehörigen technischen Anlagen (Sachanlagevermögen). Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen des Jahres 2011 entfallen dabei auf folgende Bereiche:

	2011	2010	2009
	TEUR	TEUR	TEUR
Wasser/Abwasser	2.767	2.476	2.660
Strom*	849	1.044	696
Fernwärme	521	512	426
Erdgas**	688	464	610
übrige Anlagen	977	512	714
	5.802	5.008	5.106

shv

* im Wesentlichen Stromverteilung

** Gasverteilung

Investitionen in Finanzanlagen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen und -vorhaben

Die Gesellschaft nimmt im Rahmen eines konzernweiten Cashmanagements bzw. Cash-Poolings die Liquiditätssicherung bzw. -bündelung der Konzerngesellschaften wahr.

Die Finanzierung der Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erfolgte mit TEUR 823 durch empfangene Investitionszuschüsse und darüber hinaus aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Insgesamt reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtsjahr aufgrund planmäßiger Tilgungen und durch Veränderungen der Zinsabgrenzung zum Bilanzstichtag um 13,7 %, was einer Entschuldung von TEUR 4.899 entspricht.

5. Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr ohne Geschäftsführer durchschnittlich 281 Mitarbeiter (Vj. 278).

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer bei neu.sw und den organschaftlich verbundenen Unternehmen bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Mitarbeiter der Gesellschaften Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld gezahlt.

Für die Auszubildenden der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der organschaftlich verbundenen Unternehmen bildet der 2003 zwischen den Tarifparteien abgeschlossene Manteltarifvertrag für Auszubildende die Grundlage. Mit Wirkung zum 1. März 2009 wurde ein neuer Ausbildungsvergütungstarifvertrag verabschiedet. Der Entgelttarifvertrag wurde zum 31. August 2010 und der Manteltarifvertrag zum 31. Dezember 2010 gekündigt. Im Jahr 2011 wurden Verhandlungen mit ver.di zu den beiden Tarifverträgen geführt. Am 20. Juli 2011 wurde eine Einigung zu einem neuen Entgelttarifvertrag mit Wirkung ab 1. September 2011 erzielt.

Im Rahmen der Aus- und Weiterbildung wird allen Mitarbeitern angeboten, sich inner- oder außerbetrieblich weiter zu qualifizieren. Zentrale Themen der Weiterbildung waren 2011 Schulungen für Mitarbeiter in kundennahen Bereichen des Unternehmens sowie Schulungen zum Erhalt und zur Erweiterung der Fachkenntnisse der Mitarbeiter im Bereich der Technischen Netzbetriebe. Darüber hinaus wurden in allen Bereichen umfangreiche Schulungen sowohl für die Mitarbeiter als auch für die Führungskräfte durchgeführt.

neu.sw förderte 2011 junge Nachwuchskräfte durch die Finanzierung eines dualen Studienganges an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Hamburg und an der Hochschule für Logistik und Wirtschaft in Hamm. Zusätzlich wurden mehrere Arbeitnehmer in ihrer beruflichen Fortbildung oder beim Studium neben der Arbeit durch neu.sw unter-

146

stützt. Auch 2011 belegten Fach- und Führungskräfte von neu.sw den neuen berufsbegleitenden Masterstudiengang „Kommunalwirtschaft“ an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde.

6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 unterbreitete die DONG Naturgas A/S, Hørsholm, neu.sw ein Angebot zum Aktienankauf der von neu.sw gehaltenen 274.998 Aktien an der DONG Energy Germany AG, Leipzig, zu einem Preis von 3,63 EUR je Aktie. neu.sw hat dieses Angebot nach Zustimmung durch die Stadt Neubrandenburg als Gesellschafter mit Schreiben vom 18. Februar 2011 angenommen.

Im Berichtsjahr wurde die Bodensanierung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes Neubrandenburg abgeschlossen. Im Verlauf der bereits 1993 eingeleiteten Maßnahme wurden insgesamt rund 5.000 t kontaminierter Bauschutt entsorgt und rund 26.000 t Boden ausgetauscht. Die Gesamtkosten der Maßnahme beliefen sich auf TEUR 3.222, wobei TEUR 2.873 durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt im Rahmen der Freistellung von der Altlastenhaftung getragen wurden.

NV
+

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital, Investitionszuschüsse sowie Fremdkapital geprägt und stellt sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	187.587	188.085	-498
Anlagevermögen	136.246	137.809	-1.563
Umlaufvermögen und Abgrenzungen	51.341	50.276	1.065
Eigenkapital	86.115	81.692	4.423
Sonderposten	34.312	36.006	-1.694
Rückstellungen	16.125	15.536	589
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	30.767	35.666	-4.899
Übrige Verbindlichkeiten / Abgrenzungen	20.268	19.185	1.083

Die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme stieg bei annähernd unveränderter Bilanzsumme auf 45,9 % (Vj. 43,4 %). Bei 70 %iger Hinzurechnung des Sonderpostens zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 58,7 % (Vj. 56,8 %).

Das Anlagevermögen ist zu 63,2 % durch Eigenkapital gedeckt (Vj. 59,3 %). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 72,6 % (Vj. 73,3 %), wobei das Anlagevermögen der Gesellschaft vollständig langfristig finanziert ist.

2. Finanzlage

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 5.802) wurden durch Investitionszuschüsse (TEUR 823) und darüber hinaus aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Die Mittelzu- und -abflüsse aller Gesellschaften des Konzerns neu.sw wurden im Zuge eines zentralen Cash-Poolings über die Gesellschaft abgewickelt. Die sich aus den Zahlungsströmen ergebenden Zinsverrechnungen erfolgen auf Basis vertraglich geregelter Kontokorrentverzinsungen.

Im Berichtsjahr wurden zur Sicherung eines stabilen und niedrigen Zinsniveaus der langfristigen Kreditverbindlichkeiten Zinsderivate eingesetzt. Deren Bewertung wurde per 31. Dezember 2011 durch die UniCredit Bank AG, die Landesbank Baden-Württemberg bzw. die Nord/LB vorgenommen und ist im Anhang ersichtlich. Hierbei handelt es sich um einen Vergleich zwischen aktuellem Marktzins (zum Bewer-

tungsstichtag) und dem abgeschlossenen Zinsswap (Mid Market Bewertung). Der so ermittelte Barwert wurde über die gesamte Laufzeit abdiskontiert.

Neben dem Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten zur Absicherung eigener Darlehen fielen im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit Zinssicherungsgeschäften für Kredite der VASA und der NOTAM an. In den Vorjahren waren zur Sicherung eines langfristig günstigen Zinsniveaus diesbezüglich Zinssicherungsgeschäfte durch neu.sw abgeschlossen worden, um die aus Zinsveränderungen resultierenden unkalkulierbaren Kostenentwicklungen beim Strom- und Fernwärmebezug von VASA bzw. beim Bezug von Klärleistungen von NOTAM zu begrenzen. Die Zinssicherung erfolgt über neu.sw, da somit bei gleichem wirtschaftlichen Effekt (Kosten trägt neu.sw) eine umfangreiche Anpassung der bestehenden Vertragswerke vermieden werden konnte.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt gegeben, die Gesellschaft ist allen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden saldiert um TEUR 4.899 abgebaut.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Jahr 2011 wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	140.790	146.982	-6.192
betriebliche Aufwendungen	-122.511	-125.220	2.709
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	18.279	21.762	-3.483
Abschreibungen	-6.936	-7.908	972
Finanzergebnis	-124	-1.447	1.323
Steuern	-2.231	-4.537	2.306
außerordentliches Ergebnis	0	-261	261
Gesamtergebnis	8.988	7.609	1.379

67V

Die Beteiligungsergebnisse wurden in dieser Darstellung dem Finanzergebnis zugeordnet.

Die Gesamtleistung der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 % gesunken, während die betrieblichen Aufwendungen um 2,2 % sanken.

Der Rückgang der Gesamtleistung um TEUR 6.192 resultiert insbesondere aus den gesunkenen Erlösen der Stromsparte (TEUR – 3.619) und den witterungsbedingten Erlösrückgängen in den Sparten Erdgas (TEUR – 674) und Fernwärme (TEUR – 1.674).

Die betrieblichen Aufwendungen sanken um insgesamt TEUR 2.709. Wesentliche Veränderungen ergaben sich beim Strombezug (TEUR – 2.412), dem Kraftwerksgasbezug (TEUR – 4.035), beim Fernwärmebezug

(TEUR - 390) und beim Erdgasbezug (TEUR - 436). Darüber hinaus verringerten sich im Zusammenhang mit der rückläufigen Vermarktung von Strom außerhalb des eigenen Netzgebietes die Aufwendungen für die Nutzung fremder Stromnetze um TEUR 1.871. Deutliche Steigerungen ergaben sich demgegenüber bei den Aufwendungen aus der Umlage nach dem EEG, die sich mittlerweile auf insgesamt TEUR 9.469 (TEUR + 3.358) beläuft, sowie bei den Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR + 2.411), die hauptsächlich aus einer mit einem Emissionsupgrade verbundenen laufzeitverlängernden Instandhaltung bei einer Turbine des GuD-Heizkraftwerkes resultieren.

Infolge dessen sank das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Steuern auf TEUR 18.279 (Vj. TEUR 21.762).

Die Abschreibungen liegen insbesondere aufgrund von im Vorjahr enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf technische Anlagen unter dem Vorjahreswert.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Zinsergebnis mit TEUR -1.969 (Vj. TEUR - 2.596) und dem Beteiligungsergebnis mit TEUR 1.369 (Vj. TEUR 1.149) zusammen. Im Beteiligungsergebnis sind die Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.067 (Vj. TEUR 567) enthalten. Im Zinsergebnis sind die Zinsen aus Zinssicherungsgeschäften (Zinsswaps) für Darlehen von NOTAM und VASA von TEUR 1.119 (Vj. TEUR 976) enthalten, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Bezugsaufwand für Strom und Fernwärme bzw. die Abwasserklärung darstellen.

Die Steuern beinhalten Ertragsteuern mit TEUR 2.100 und sonstige Steuern mit TEUR 131. Die Ertragsteuern enthalten Steuererstattungen von TEUR 740 für Vorjahre.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 8.988 (Vj. TEUR 7.609).

Im Rahmen der Haushaltsplanung der Gesellschafterin Stadt Neubrandenburg wurde durch die Stadtvertretung beschlossen, im Jahr 2012 zusätzlich zu der bereits beschlossenen Vorabgewinnausschüttung (TEUR 850) eine Gewinnausschüttung aus der Gesellschaft für 2011 in Höhe von TEUR 5.375 vorzunehmen. Die Geschäftsführung hat daher keinen eigenen Gewinnverwendungsvorschlag entwickelt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird als geordnet und guten Grundsätzen folgend eingeschätzt.

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Chancen und Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu höheren Kosten für die Energiebeschaffung, Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Von daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzerneinheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informationen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung

VSA

sierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegrenzungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit auch nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Risiken im Marktumfeld bestehen insbesondere auf der Einkaufs- und Verkaufsseite von Strom, Gas und Fernwärme. Sie stellen sich als Mengen- und Marktpreisänderungsrisiken dar. Die Mengenrisiken ergeben sich insbesondere aus Witterungseinflüssen, Zugewinn und Verlust von Kunden sowie technologischen Veränderungen. Diesen Risiken wird durch Berücksichtigung von möglichen Mengenschwankungen in der Planung und Prognostizierung des Bedarfs der Kunden entgegengewirkt.

Die Marktpreisänderungsrisiken sind bei Erdgas auf der Einkaufsseite durch die Ölpreisbindung eng mit der Preisentwicklung des fossilen Brennstoffs Öl verknüpft. Das Erdgas wird als Primärenergie für die Strom- und Wärmeproduktion eingesetzt. Risiken bestehen darin, dass höhere Rohstoffpreisnotierungen beim Einkauf nicht zeitnah über eine Anpassung der Endverbraucherpreise weitergegeben werden können. Hieraus ergeben sich im Fall sinkender Bezugspreise natürlich entsprechende Chancen.

Weitere Risiken sieht die Gesellschaft in der Preisentwicklung für Emissionszertifikate in der 3. Handelsperiode (2013–2020) im Rahmen des Emissionshandels.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft zur Risikobegrenzung umfangreiche organisatorische Regelungen in Form eines Prozesshandbuchs Einkauf/Verkauf getroffen. Die im Handbuch beschriebene gegensteuernde Portfoliostrategie geht von einer Limitierung der Risiken und einer genauen Taktung der Einkaufs- und Verkaufskonditionen aus.

152

Marktchancen leitet die Gesellschaft bei Strom und Gas aus der steigenden Wechselbereitschaft der Kunden ab. Bei Fernwärme sieht die Gesellschaft Chancen zur Kundenbindung und -gewinnung durch das steigende Umweltbewusstsein und das Angebot einer ökologisch hochwertigen, klimaschonenden Energieform im Sinne der Klimaschutzprogramme.

Risiken aus veränderten
Rahmenbedingungen:

Durch Umsetzung der europäischen Richtlinie zur vollständigen Öffnung des Strom- und Gasmarktes werden im Rahmen der Novellierung des Energiewirtschaftsgesetzes die Bedingungen der Marktkommunikation, des Netzzugangs und die Netzentgelte reguliert. Des Weiteren ergeben sich veränderte Rahmenbedingungen aus der Liberalisierung des Messwesens.

Chancen leitet die Gesellschaft aus den veränderten Rahmenbedingungen als Netzbetreiber von Strom und Gas insbesondere aus Möglichkeiten ab, weitere Netze erwerben und betreiben zu können.

Als Lieferant sieht die Gesellschaft für das gesamte Liefer- und Leistungsspektrum vor allem Chancen in der durch die Finanzkrise bewirkten „Renaissance der Stadtwerke“ sowie die schnelle Erreichbarkeit und lokale Verbundenheit mit den Kunden.

Technische Risiken:

In Netzen und Anlagen (einschließlich Rechentechnik, Erzeugungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) bestehen Risiken aus deren Zerstörung, Beschädigung bzw. Verlust, z. B. durch höhere Gewalt oder Einwirkung Dritter. Ebenso können Betriebsstörungen die Ertragslage beeinträchtigen. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft mit hohen Sicherheitsstandards sowie der Planung und Durchführung regelmäßigen Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie systematischen Schulungs-/Qualifikationsprogrammen für die Mitarbeiter und Tiefbaufirmen, um Beschädigungen von Kabeln und Leitungen vorzubeugen. Desweiteren ergeben sich Herausforderungen für das Stromverteilernetz aus der sich im Rahmen der Energiewende ergebenden Zunahme der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien.

153

Der Betrieb von IT-Netzen und -Lösungen erfolgt im Rechenzentrum einer Tochtergesellschaft. Das Rechenzentrum verfügt seit 2007 über die Zertifizierung nach ISO 27001.

Risiken bei der Entwicklung bzw. Implementierung von IT-Lösungen zur Unterstützung von Geschäftsprozessen werden durch einen konzernweit gültigen Prozess für Planung, Management und Auditierung (Test- und Freigabeverfahren) gesteuert.

Dem Risiko des unberechtigten Datenzugriffs, Datenmissbrauchs bzw. Datenverlusts wird mit diversen technischen und organisatorischen Gegenmaßnahmen begegnet.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Grundsätzlich bestehen Ausfallrisiken über den gesamten Bestand der Kundenforderungen. Diesen Risiken wird durch ein zeitnahes, effizientes Forderungsmanagement begegnet. Bei Interessenten und Großkunden erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Bonitätsprüfung. Besondere Risiken sind in diesem Bereich derzeit nicht erkennbar.

Die Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Konzern der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erfolgt in der Regel durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH als Obergesellschaft. Hier besteht das theoretische Risiko, dass Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu decken. Zur Deckung des Kapitalbedarfs stehen grundsätzlich flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens zur Verfügung. Außerdem liegen zur kurzfristigen Absicherung entsprechende Kontokorrentkreditzusagen verschiedener Kreditinstitute vor. Durch das Pooling der liquiden Mittel ergibt sich die Chance, dass der Zinsaufwand aller beteiligten Gesellschaften minimiert werden kann, da ggf. externe Fremdfinanzierungen nicht vorgesehen sind.

Die Steuerung und Überwachung der Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen von Verträgen auf der Grundlage kurz- und mittelfristiger Finanzplanungen im Rahmen des konzernweiten Cash-Poolings. Das Liquiditätsrisiko wird von daher trotz Finanzmarktkrise als gering eingestuft.

NSU

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

In einem Schiedsverfahren um die Kündigung des Konsortialvertrages zwischen der EWE AG, Oldenburg, und der VNG VuB sowie ihren Gesellschaftern, zu denen auch neu.sw gehört, wurde am 10. März 2012 durch Schluss-Schiedsspruch entschieden, dass Finanzierungsunterstützungen, die der neu.sw im Zusammenhang mit dem Kauf von Anteilen an der VNG AG im Jahr 2003 gewährt wurden (TEUR 3.065), anteilig mit TEUR 571 an die EWE AG zurückzuzahlen sind. Da neu.sw die Finanzierungsunterstützung beim Erwerb der Anteile an der VNG AG von den Anschaffungskosten abgesetzt hat, führt die Rückzahlung zu nachträglichen Anschaffungskosten für die Aktien an der VNG AG.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Das Jahr 2012 wird nach Einschätzung der Geschäftsführung von einem sich weiter verschärfenden Wettbewerb auf den Energiemärkten geprägt sein. Im Privatkundenbereich wird diese Entwicklung zu einer steigenden Wechselbereitschaft führen, während im Gewerbekundenbereich davon auszugehen ist, dass sich der bereits intensive Wettbewerb fortsetzen wird. Mit ihrer synergetischen Marktstrategie als Multi-Utility-Anbieter und ihrer differenzierten segmentspezifischen Marktbearbeitung ist die Gesellschaft für diese Herausforderung jedoch gewappnet.

Vor dem Hintergrund politischer Unsicherheiten in den Förderländern sowie weiterhin knapper Ölförderkapazitäten ist davon auszugehen, dass die Energiepreise mittel- bis langfristig weiter steigen werden. Aus diesem Grund sind beschaffungsseitig auch zukünftige starke Preisausschläge nicht auszuschließen, vor allem, wenn sich politische Entscheidungen direkt und/oder indirekt auf die Brennstoff-, CO₂- und Energiemärkte auswirken sollten.

Von daher werden – trotz der von neu.sw verfolgten absatzorientierten Beschaffungspolitik – auch zukünftig weitere Preisanpassungen auf der Absatzseite unumgänglich sein. Hierbei ist jeweils medien-spezifisch, unter Berücksichtigung der jeweiligen Kostensituation und der Marktpreisentwicklung, vorzugehen.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung ist grundsätzlich mit weiter fallenden Absatzmengen zu rechnen, da die demografische Entwicklung sowie auch die städtebaulichen Ansätze das Kundenportfolio weiter einschränken. Aufgrund der Flexibilisierung der Abgabepreise und der stärkeren Berücksichtigung der Energiepreisentwicklungen soll dieser Minderabsatz jedoch durch die Gewinnung von Neukunden kompensiert werden. Darüber hinaus ist zukünftig vor allem aufgrund klimatischer Veränderungen mit potentiell höheren witterungsbedingten Schwankungen der Absatzmenge zu rechnen.

SSV

Die Investitionstätigkeit in 2012 ff. wird schwerpunktmäßig durch Ortsnetzverdichtungen und Neukundenanschlüsse, gerade auch in den um Neubrandenburg liegenden Gemeinden, geprägt sein. Erhöhte Investitionsaufwendungen werden in Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung für die Stadt Neubrandenburg erwartet. Weiterhin führt der notwendige Netzausbau auf Grund des Anschlusses dezentraler Einspeisungen im Bereich der Stromverteilung zu steigenden Investitionen. Hinzu kommen Umverlegungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit noch nicht abschließend beziffert werden können. Im Stadtgebiet Neubrandenburg sind derzeit keine neuen Bebauungsgebiete geplant und die zurzeit partiell laufende Umlanderschließung stellt, zumindest aus heutiger Sicht, die maximale Ausdehnung des Netzgebietes der Gesellschaft dar. Soweit sich jedoch die Gelegenheit ergeben sollte, in Fremdnetze investieren zu können, wird die Gesellschaft dies jeweils wirtschaftlich prüfen und ggf. handeln.

Gemäß dem „Vertrag über die Übernahme von einem GuD-Heizkraftwerk und einem Heizwerk in Neubrandenburg“ zwischen der VASA Kraftwerke-Pool GmbH & Co. KG (VASA) und neu.sw vom 8. Juli 1998 hat neu.sw zum 31. Dezember 2012, zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2014 die Möglichkeit, die betroffenen Anlagen von VASA zu erwerben. Darüber hinaus hat VASA zum 31. Dezember 2014 das Recht, neu.sw die Anlagen anzudienen. Die Kaufpreise zu den Terminen sind vertraglich fixiert. Um die zum Erwerb erforderlichen Eigenmittel im Erwerbszeitpunkt aufbringen zu können, ist durch die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine entsprechende Vorsorge, möglichst durch die Thesaurierung der erforderlichen liquiden Mittel, zu treffen. Im Jahr 2012 wird zur Aufrechterhaltung und Optimierung der technischen Nutzungsfähigkeit eine Kernturbine im GuD-Heizkraftwerk ausgetauscht. Die entsprechenden Aufwendungen werden durch neu.sw getragen. Die dazu notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen VASA und neu.sw wurden 2011 erarbeitet.

Auch zukünftig werden Investitionen in technische Anlagen, die zur kontinuierlichen Netz- und Versorgungssicherheit beitragen, entsprechend ihrer Notwendigkeit erfolgen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das Gesamtinvestitionsvolumen in den nächsten Jahren eher rückläufig sein wird.

Die Finanzierung dieser Investitionen sowie des laufenden operativen Betriebes wird, wie bisher, durch entsprechende Investitionszuschüsse sowie den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfolgen. Soweit zusätzliche Investitionsmittel erforderlich sein sollten, werden diese durch entsprechende Fremdfinanzierungen sicherzustellen sein.

Zur Sicherung einer stabilen Ertragslage ist die Produktivität sowie hieraus resultierend die Effizienz der einzelnen Leistungsbereiche in der Gesamtwertschöpfung permanent kritisch im Zuge des Controllings zu beobachten und Abweichungen sind dezidiert aufzuzeigen.

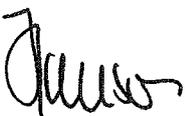
Eine messbare Aussage über den Erfolg dieser Maßnahmen liefert neben der Aufwandsquote auch die Entwicklung der einzelnen Kostenarten, wie z. B. Personalaufwand bzw. der sonstige betriebliche Aufwand im Hinblick auf die Werte der Wirtschaftsplanung bzw. gegenüber den Vorjahreswerten. Die erwartete Entwicklung ist anhand verschiedener Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Diese sind neben der Entwicklung des Gesamtergebnisses u. a. die Entwicklung der Rohmarge pro Medium, des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Die Stadt Neubrandenburg als Gesellschafterin erwartet im Jahr 2012 eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 6.225 und für die Jahre ab 2013 jährliche Gewinnausschüttungen in Höhe von TEUR 3.460. In der bisherigen Planung waren jährlich TEUR 2.500 als Ausschüttung vorgesehen. Aus heutiger Sicht wird eingeschätzt, dass sowohl 2012 als auch 2013 mit deutlich positiven Betriebsergebnissen abgeschlossen werden können, so dass die von der Gesellschafterin geforderte Gewinnausschüttung realisierbar ist. Allerdings sind im Rahmen der Planung Anpassungen dahingehend vorzunehmen, dass die dafür benötigte zusätzliche Liquidität auch entsprechend bereitsteht, gegebenenfalls durch zusätzliche Fremdkapitalaufnahmen.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

AS7

Neubrandenburg, den 31. März 2012


Holger Hanson
Geschäftsführer


Ingo Meyer
Geschäftsführer

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	753.058,84		788.768,63	
2. Geschäftswert	<u>3.454.757,00</u>	<u>4.207.815,84</u>	<u>3.800.232,00</u>	<u>4.589.000,63</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.209.794,52		14.448.171,47	
2. Technische Anlagen und Maschinen	106.197.349,20		107.137.657,75	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	561.756,00		587.115,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.365.932,41</u>	<u>122.334.832,13</u>	<u>941.960,74</u>	<u>123.114.904,96</u>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.836.646,15		1.836.646,15	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	924.000,00		1.027.000,00	
3. Beteiligungen	338.371,04		338.371,04	
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>6.604.586,36</u>	<u>9.703.603,55</u>	<u>6.903.506,75</u>	<u>10.105.523,94</u>
		<u>136.246.251,52</u>		<u>137.809.429,53</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Emissionsberechtigungen	1.837.710,00		3.209.146,00	
2. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<u>519.973,47</u>	<u>2.357.683,47</u>	<u>539.390,20</u>	<u>3.748.536,20</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.478.573,97		15.479.111,73	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.412.652,13		8.700.640,99	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	824.288,42		691.117,01	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.092.181,64</u>	<u>27.807.696,16</u>	<u>5.719.085,95</u>	<u>30.589.955,68</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		<u>21.132.802,42</u>		<u>15.782.645,26</u>
		<u>51.298.182,05</u>		<u>50.121.137,14</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>39.427,93</u>		<u>46.489,10</u>
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		<u>3.025,45</u>		<u>107.903,21</u>
		<u>187.586.886,95</u>		<u>188.084.958,98</u>

158

[Handwritten signatures]

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		35.790.500,00		35.790.500,00
II. Kapitalrücklage		36.970.116,92		37.820.116,92
III. Bilanzgewinn		<u>13.354.055,63</u>		<u>8.081.089,82</u>
		<u>86.114.672,55</u>		<u>81.691.706,74</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		<u>33.717.216,58</u>		<u>35.516.591,71</u>
C. Sonderposten für unentgeltlich zugewiesene Emissionsberechtigungen		<u>594.872,00</u>		<u>489.253,00</u>
D. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.439.809,43		2.223.382,67	
2. Steuerrückstellungen	4.239.440,58		2.779.233,93	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>9.445.259,64</u>	<u>16.124.509,65</u>	<u>10.533.802,48</u>	<u>15.536.419,08</u>
E. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.767.266,74		35.666.309,91	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.042.468,03		10.683.528,11	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	928.166,22		935.098,41	
4. Sonstige Verbindlichkeiten --davon aus Steuern TEUR 856 (i. Vj. TEUR 296)--	<u>11.799.671,99</u>	<u>49.537.572,98</u>	<u>5.814.872,58</u>	<u>53.099.809,01</u>
F. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>423.476,50</u>		<u>429.430,38</u>
G. Passive latente Steuern		<u>1.074.566,69</u>		<u>1.321.749,06</u>
		<u>187.586.886,95</u>		<u>188.084.958,98</u>

GSV

Janus 5/15

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011		2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		130.812.700,16		138.362.708,33
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		421.155,93		432.208,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		9.555.711,79		8.187.385,77
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	85.579.545,58		91.952.824,32	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.170.484,37		9.067.179,51	
c) Abwasserabgabe	<u>28.234,72</u>	97.778.264,67	<u>26.401,69</u>	101.046.405,52
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.341.715,22		11.212.908,22	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung --davon für Altersversorgung TEUR 30 (i. Vj. TEUR 30)--	<u>2.236.213,43</u>	13.577.928,65	<u>2.269.614,55</u>	13.482.522,77
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.831.268,41		7.785.899,32	
b) des Sonderverlustkontos aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	<u>104.877,76</u>	6.936.146,17	<u>122.384,89</u>	7.908.284,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		11.154.953,01		10.690.710,68
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens --davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 54 (i. Vj. TEUR 59)--		302.522,11		581.721,02
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 509 (i. Vj. TEUR 548)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 12 (i. Vj. TEUR 87)--		1.327.032,19		868.389,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon an verbundene Unternehmen TEUR 32 (i. Vj. TEUR 23)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 62 (i. Vj. TEUR 194)--		2.819.718,45		3.463.575,00
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.744.770,29		1.130.069,39
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>677.659,22</u>		<u>563.191,55</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.219.222,30		12.407.793,25
14. Außerordentliche Erträge		0,00		880.359,73
15. Außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>		<u>1.141.754,53</u>
16. Außerordentliches Ergebnis		0,00		-261.394,80
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag --davon latenter Steuerertrag TEUR 272 (i. Vj. TEUR 449)-- --davon latenter Steueraufwand TEUR 25 (i. Vj. TEUR 1.633)--		2.100.284,59		4.409.127,99
18. Sonstige Steuern		<u>130.971,90</u>		<u>127.996,96</u>
19. Jahresüberschuss		8.987.965,81		7.609.273,50
20. Gewinn-/Verlustvortrag		8.081.089,82		887.183,68
21. Entnahme aus der Kapitalrücklage		850.000,00		4.000.000,00
22. Ausschüttung		<u>4.565.000,00</u>		<u>2.641.000,00</u>
23. Bilanzgewinn		<u>13.354.055,63</u>		<u>8.081.089,82</u>

160

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Neubrandenburg,

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Nach § 6 b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6 b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6 b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen und Tätigkeitsabschlüsse aufzustellen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6 b Abs. 3 EnWG 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 Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6 b Abs. 3 EnWG abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6 b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt sind. 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 sowie für die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6 b Abs. 3 EnWG überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Ver-

AGV

treter, die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Beurteilung, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten nach § 6 b Abs. 3 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6 b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6 b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen und Tätigkeitsabschlüsse aufzustellen sind, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Schwerin, den 25. Mai 2012



WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

Ac2

Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH

Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus. Vor allem der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie. In der Folge stiegen auch die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an. Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung jedoch nur begrenzten Einfluss.

AG3

Zum Gegenstand der Gesellschaft gehört die Durchführung von Linienverkehren des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), von Sonderverkehren sowie sonstigen Personentransportleistungen, von Schienenersatzverkehr und Gütertransporten, von Fahrgastschifffahrten auf Binnengewässern sowie Serviceleistungen im Zusammenhang mit Personen- und Gütertransporten und von Werbung. Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört die Erledigung aller mit dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar und mittelbar zusammenhängenden und seinen Belangen dienenden Geschäfte. Die Gesellschaft kann zur Erfüllung dieser Aufgaben andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen.

Auch im Jahr 2011 ist es dem bundesdeutschen Gesetzgeber nicht gelungen, das Personenbeförderungsgesetz (PBefG) mit den Anforderungen der EG-Verordnung 1370 zu harmonisieren. Die Bundesregierung hat im Dezember 2011 eine Gegenäußerung zu den Beschlüssen des Bundesrates vom 23. September 2011 zum PBefG beschlossen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene programmatische Stärkung der Aufgabenträger und des Nahverkehrsplanes in § 8 Abs. 3 PBefG lehnt die Bundesregierung ab und betont, dass die Genehmigungsbehörde weiterhin als „Schiedsrichter“ fungieren solle. Als Entscheidungsmaßstab für den Vorrang eigenwirtschaftlicher Verkehre hatte der Bundesrat die Vergabebekanntmachung durch den Aufgabenträger vorgesehen. Auch dies wird von der Bundesregierung abgelehnt. Vom Bundesrat beschlossene Klarstellungen zur Zulässigkeit der Direktvergabe werden von der Bundesregierung ebenfalls

abgelehnt und als nicht erforderlich angesehen. Dass die Bundesregierung mangels „Erforderlichkeit“ diese als wichtige von den Verkehrsverbänden geforderte Klarstellung zur Direktvergabe ablehnt, ist unklar und verunsichert die Verkehrsunternehmen zunehmend, zumal die Bundesregierung in ihrer Gesetzesbegründung selbst von der Zulässigkeit der Direktvergaben spricht. Umso wichtiger wird es sein, dass der Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV), wie zugesichert, weitere Gespräche mit Bundestagsabgeordneten sowohl der Koalition als auch der Opposition sowie mit den Ländern führt, um im Interesse der Verkehrsunternehmen im Jahr 2012 eine breite Einigung zu erreichen.

In Mecklenburg-Vorpommern war der öffentliche Personennahverkehr im Jahr 2011 geprägt von der Diskussion über die Finanzierung durch die öffentlichen Auftraggeber. Vor dem Hintergrund anhaltender Finanzmittelkürzungen durch die öffentliche Hand legte der Landesfachausschuss Öffentlicher Personennahverkehr Mecklenburg Vorpommern (LFA-ÖPNV- MV) den Schwerpunkt 2011 auf dieses Thema ohne jedoch nachhaltige positive Effekte für die Unternehmen erzielen zu können.

Durch die potentiell weiter rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Bedienungsgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung des Altersdurchschnitts ergeben sich mittel- bis langfristig zum Teil deutlich veränderte Anforderungen an die Anbieter von ÖPNV-Leistungen. Das bedeutet auch für die Gesellschaft, neue Systeme von bedarfsgerechten, aber auch finanziell tragbaren Bedienungsangeboten konzeptionell zu entwickeln.

Auf der Suche nach geeigneten Mitteln zur Erreichung einer verbesserten Kostendeckung gerät der Fahrgast verstärkt ins Blickfeld, denn die Nutzerfinanzierung des ÖPNV wird voraussichtlich an Bedeutung gewinnen. Eine wesentliche Zielsetzung für ÖPNV-Unternehmen muss es daher sein, die Wirtschaftlichkeit der Verkehrsleistungen zu erhöhen und gleichzeitig die Attraktivität und Qualität des Angebotes beizubehalten.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Der Kundenstamm bzw. das Bedienegebiet der Gesellschaft erstreckt sich räumlich weiterhin auf das Gebiet der Stadt Neubrandenburg und der Gemeinde Trollenhagen. Das Kundenpotenzial konzentriert sich im Wesentlichen auf den Schüler- und Berufsverkehr, wobei jedoch eine Beförderungspflicht für alle Bevölkerungsgruppen besteht. Das Oberzentrum Neubrandenburg wird auch durch andere Verkehrsunternehmen, insbesondere im Rahmen des Schüler- und Berufspendlerverkehrs, angefahren.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 3.716 Tsd. Fahrgäste befördert, was einem Rückgang um 9,2 % im Vergleich zum Vorjahr (4.092 Tsd. Fahrgäste) entspricht. Die Linienverkehrsleistung nach § 42 PBefG wurde durch die weitere Optimierung der Linien- und Umlaufgestaltung – trotz kilometererhöhender Linienänderungen in der Folge von Baumaßnahmen – zum Vorjahr um rund 2 Tkm (- 0,1 %) reduziert.

Die Gesamtkilometerleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 15 Tkm bzw. 1,0 % gesunken.

Mit 11 Linien bediente die NVB im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr unverändert ein Streckennetz von 211 km mit insgesamt 203 Haltestellen. Hierbei blieb die Anzahl von insgesamt 29 Linienbussen sowie deren Busgrößenverteilung gleichfalls unverändert zum Vorjahr. Das mittlere Alter der Busse von 4,7 Jahren ist gegenüber dem Vorjahr (4,5 Jahre) geringfügig gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in 2011 von der Gesellschaft erbrachten Beförderungsleistungen im Linienverkehr im Vergleich zum Vorjahr dar:

	2011	2010	Veränderung
Anzahl Personenbeförderung in Tsd.	3.716	4.092	-376
Personenkilometer in Tsd.	21.180	23.325	-2.145
Wagenkilometer in Tsd.	1.406	1.408	-2
Anzahl Linienbusse	29	29	0
Streckennetz in km	211,3	211,3	0,0
Anzahl Linien	11	11	0
Haltepunkte/Haltestellen	203	203	0

Der im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Rückgang bei den beförderten Personen um 9,2 % wirkte sich auch auf die Erlöse aus dem Ticketverkauf aus, die jedoch vor allem aufgrund einer Anpassung der Ticketpreise zum 1. September 2011 nur um 5,0 % auf TEUR 2.538 nach TEUR 2.672 im Vorjahr sanken.

Der Auftrag für den freigestellten Schülerverkehr wurde der NVB durch die Stadt Neubrandenburg auch 2011 wieder erteilt. Die übrigen Verkehrsleistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verringert und entwickelten sich wie folgt:

	2011	2010	Veränderung
	Wagen-km	Wagen-km	Wagen-km
Freigestellter Schülerverkehr (Schwimmer)	6.278	6.624	-346
Gelegenheitsverkehr	10.959	21.146	-10.187
Betriebsfahrten	9.059	11.658	-2.599
Sonstige gesamt	26.296	39.428	-13.132

Auch der Betrieb des Linienschiffs auf dem Tollenseesee wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. An insgesamt 153 Einsatztagen (Vj. 153) wurden 9.022 Fahrgäste im Linienbetrieb befördert (Vj. 8.625).

Mittels Trennungsrechnung hat die Gesellschaft auch für das Geschäftsjahr 2011 nachgewiesen, dass die gutachterlich ermittelte Kostengrenze für die Linienverkehrsleistungen nach § 42 PBefG nicht überschritten wurde.

3. Investitionen

Die Investitionen des Berichtsjahres betrafen im Wesentlichen die Anschaffung von zwei Standardlinienbussen (TEUR 639). Mit Zuwendungsbescheid vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern wurden hierfür TEUR 256 an Fördermittel gewährt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Jahre 2011 und 2012 Investitionen in Höhe von TEUR 202 in die Anschaffung von Fahrzeugrechnern mit Kassensystemen vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Installation von Fahrerverkaufskassen in den Bussen, einer systemintegrierten Beschaffung eines stationären Fahrausweisverkaufsautomaten für die Mobilitätszentrale sowie zwei Geldeinzahlungsautomaten. 2011 sind im Rahmen dieser Maßnahmen TEUR 22 verwandt worden, die mit TEUR 16 durch Zuschüsse finanziert wurden.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierung der in 2011 vorgenommenen Investitionen erfolgte durch Kreditaufnahmen (TEUR 383) und Investitionszuschüsse (TEUR 272) sowie, im Zuge des konzernübergreifenden Cash-Poolings, aus den liquiden Mitteln des Konzerns neu.sw.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte ohne Geschäftsführer im Jahresdurchschnitt 75 Mitarbeiter (Vj. 75) und ist in die Management- und Personalstrukturen der Muttergesellschaft eingegliedert.

Für die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe gelten seit dem 1. April 2009 ein eigener Manteltarif- und Entgelttarifvertrag. Dieser Entgelttarifvertrag wurde zum 31. Dezember 2009 gekündigt. In der Folge wurden Tarifverhandlungen geführt, so dass im Juni 2010 ein Verhandlungsergebnis erzielt werden konnte. Bislang wurde der entsprechende Entgelttarifvertrag durch ver.di jedoch noch nicht unterzeichnet. Im Sinne der Beschäftigten wurde das Verhandlungsergebnis durch die NVB dennoch umgesetzt.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Mitarbeiter der Gesellschaft Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld entsprechend dem vorgenannten Verhandlungsergebnis gezahlt.

Für die Auszubildenden der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der organschaftlich verbundenen Unternehmen bildet der 2003 zwischen den Tarifparteien abgeschlossene Manteltarifvertrag für Auszubildende die Grundlage. Mit Wirkung zum 1. März 2009 wurde ein neuer Ausbildungsvergütungstarifver-

trag verabschiedet. Der Entgelttarifvertrag wurde zum 31. August 2010 und der Manteltarifvertrag zum 31. Dezember 2010 gekündigt. Im Jahr 2011 wurden Verhandlungen mit ver.di zu den beiden Tarifverträgen geführt. Am 20. Juli 2011 wurde eine Einigung zu einem neuen Entgelttarifvertrag mit Wirkung ab 1. September 2011 erzielt.

Im Rahmen der Aus- und Weiterbildung wird allen Mitarbeitern angeboten, sich inner- oder außerbetrieblich weiter zu qualifizieren. Zentrales Thema der Weiterbildung war 2011 die Fortführung der Schulungen nach dem Berufskraftfahrerqualifikationsgesetz.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Wesentliche Veränderungen für die NVB haben sich aus dem 2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Neuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landkreisneuordnungsgesetz - LNOG M-V vom 10. September 2010) ergeben. Seit dem 4. September 2011 ist die Stadt Neubrandenburg nicht mehr kreisfrei, sondern gehört dem neuen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte an. Die bisherige Aufgabenträgerschaft der Stadt Neubrandenburg wäre im Rahmen der Funktionsnachfolge des LNOG M-V auf den Landkreis übergegangen, wurde jedoch auf vertraglicher Basis an die Stadt Neubrandenburg zurück übertragen.

Damit hat der Betrauungsbeschluss der Stadt Neubrandenburg, auf dessen Basis die Gesellschaft seit März 2008 mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zur Durchführung des auf Linienverkehrsgenehmigungen nach dem Personenbeförderungsgesetz beruhenden ÖPNV für die Stadt Neubrandenburg betraut ist, weiterhin Bestand.

Durch die Regelungen des Schulgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit dem LNOG M-V ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte seit dem 4. September 2011 Träger der Schülerbeförderung und hat entsprechend seiner Schülerbeförderungssatzung die Durchführung der öffentlichen Schülerbeförderung und die Erstattung von notwendigen Aufwendungen im Gebiet der Stadt Neubrandenburg zu regeln. Zur Umsetzung der Schülerbeförderungssatzung wurde zwischen dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und der NVB am 20. Dezember 2011 ein Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Schülerbeförderung in Neubrandenburg durch die NVB und die Finanzierung durch den Landkreis regelt. Zur Sicherstellung der Schülerbeförderung bis zur Vertragsunterzeichnung hatten beide Parteien eine Vereinbarung zur vorläufigen operativen Umsetzung der Schülerbeförderungssatzung geschlossen und die Weiterführung der Schülerbeförderung und deren Finanzierung störungsfrei gestaltet.

Weitere wichtige Vorgänge, über die gesondert zu berichten wäre, haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital, Investitionszuschüsse und Darlehensaufnahmen geprägt und stellte sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	6.949	7.502	-553
Anlagevermögen	5.748	6.117	-369
Forderungen gegen Gesellschafter	926	935	-9
Übrige Aktiva	275	450	-175
Eigenkapital	2.461	2.461	0
Investitionszuschüsse	1.856	2.110	-254
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	2.197	2.331	-134
Kurzfristige Fremdmittel	435	600	-165

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 82,7 % (Vj. 81,5 %). Das Anlagevermögen ist zu 42,8 % durch Eigenkapital gedeckt (Vj. 40,2 %). Unter Berücksichtigung der empfangenen Investitionszuschüsse und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich ein Deckungsgrad von 113,3 % durch langfristig verfügbare Mittel (Vj. 112,8 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb durch die Verlustübernahme der Muttergesellschaft auf Vorjahresniveau, die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme beträgt 35,4 % (Vj. 32,8 %). Es ist weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, bedingt durch das zentrale Cashmanagement des Konzerns neu.sw und die damit verbundene Konsolidierung der konzernweiten liquiden Mittel, geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Anzumerken bleibt jedoch, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit insgesamt ein negativer Cashflow resultiert. Die Gesellschaft ist somit auf den Verlustausgleich durch die Muttergesellschaft angewiesen, um ihren Finanzbedarf zu decken. Die sich aus den Zahlungsströmen mit der neu.sw ergebende Zinsverrechnung erfolgt auf Basis einer vertraglich geregelten Kontokorrentverzinsung.

128

3. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebliche Erträge	5.193	5.486	-293
Betriebliche Aufwendungen	-4.848	-4.899	51
Betriebsergebnis vor AFA (EBITDA)	345	587	-242
Abschreibungen	-896	-936	40
Finanzergebnis	-120	-137	17
Steuern	-7	-7	0
Außerordentliches Ergebnis	0	-70	70
Gesamtergebnis	-678	-563	-115

Die betrieblichen Erträge liegen im Wesentlichen aufgrund geringerer Fahrscheinerlöse und aufgrund geringerer Ausgleichszahlungen unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Erträge der Ausgleichszahlungen entwickelten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
§ 10 b FAG	611	596	15
§ 150 SGB IX	295	314	-19
§ 45 a PBefG	569	581	-12
	1.475	1.491	-16

69V

Die betrieblichen Aufwendungen stiegen hingegen leicht um TEUR 51, was im Wesentlichen auf gestiegene Kraftstoffpreise und die tarifbedingt gestiegenen Personalaufwendungen zurückzuführen ist.

Das außerordentliche Ergebnis im Vorjahr resultiert aus Aufwendungen von TEUR 114 und Erträgen von TEUR 44 im Zusammenhang mit der Umstellung der Bilanzierung auf die Regelungen des durch das Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (BilMoG) vom 25. Mai 2009 umfassend geänderten HGB zum 1. Januar 2010.

Insgesamt ergeben sich ohne Berücksichtigung des Finanzergebnisses, des außerordentlichen Ergebnisses und ohne die Zuwendungen gemäß Finanzausgleichsgesetz Erträge von TEUR 4.582 (Vj. TEUR 4.890), denen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.751 (Vj. TEUR 5.842) gegenüberstehen. Der Aufwandsdeckungsgrad verschlechterte sich somit um 4,0 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 79,7 % (Vj. 83,7 %).

Im Ergebnis erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Verlust in Höhe von TEUR 678. Dieser wurde durch die Muttergesellschaft neu.sw im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages voll ausgeglichen.

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und –methoden sowie wesentliche Chancen und Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben, in das auch die Gesellschaft einbezogen ist. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu Versorgungsausfällen, erhöhten Bezugskosten für Kraftstoff, Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Von daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzern einheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

070

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informationen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegrenzungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Risiken stellen sich insbesondere durch die Liberalisierung des Marktes, die steigenden Kraftstoffpreise und die sich ändernde Bevölkerungszahl und -struktur dar. Das kann sich sowohl positiv als auch negativ auf Umsatz und Unternehmenserfolg auswirken. Durch Berücksichtigung dieser Entwicklungen in der Planung wird den Risiken begegnet.

Darüber hinaus besteht ein Risiko in unentdeckt gebliebenen Schwarzfahrern, durch die Umsatzeinbußen verursacht werden. Diesen begegnet die Gesellschaft mit verstärkten Kontrollen, Erhebung erhöhter Beförderungsentgelte von entdeckten Schwarzfahrern und Planung der Umsatzerlöse ausgehend vom Umsatz der zahlenden Fahrgäste.

Chancen sieht die Gesellschaft vor allem in einem steigenden Umweltbewusstsein der Bürger und dem Wandel der Bevölkerungsstruktur sowie einer damit einhergehenden verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Des Weiteren besteht eine Chance in der durch die Stadt Neu-

V+V

brandenburg auf der Grundlage des europäischen Rechtsrahmens erteilten Betrauung und Liniengenehmigung.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Ein potenzielles Risiko besteht in einer Fördermittelrückführung. Die Fördermittel wurden für den Bau des Betriebshofes und der Werkstatt gewährt. Dem Risiko wird durch Abstimmung der Handlungen mit anderen Betroffenen und ständigem Dialog mit dem Wirtschaftsministerium entgegengewirkt.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Grundsätzlich ist auch zukünftig ein intensives Kostenmanagement notwendig, um die zu erwartenden Erlösreduzierungen zu kompensieren. Aufgrund der Finanzlage der öffentlichen Haushalte ist weiterhin nicht von einer Entspannung der Erlössituation auszugehen und mit sinkenden Zuschüssen ist zu rechnen. Tarifierungen innerhalb des Ticketsystems werden unumgänglich sein. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, um auch mittelfristig dem Kostenmaßstab eines durchschnittlichen, gut geführten Unternehmens gerecht zu werden und somit die Voraussetzung für die Direktvergabe von Linienverkehren durch die Stadt Neubrandenburg an die NVB zu erfüllen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich die Ertragslage der Gesellschaft relativ konstant entwickeln wird, wobei auch mittelfristig keine positiven Ergebnisse zu erwarten sind. Die Gesellschaft wird also auch weiterhin auf die Verlustübernahmen durch die Muttergesellschaft, neu.sw, angewiesen sein. Diese erwartete Entwicklung ist anhand verschiedener Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Diese sind neben der Entwicklung des Gesamtergebnisses u. a. die Kosten je Fahrplankilometer, die Entwicklung des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Die Investitionstätigkeit wird sich in der Zukunft, wie in den Vorjahren, auf die Beschaffung neuer Busse konzentrieren. Der für fünf Jahre geltende Rahmenvertrag mit der Firma EVO-Bus sowie die Fördermittelzusagen durch das Wirtschaftsministerium M-V enden 2012. Die Gesellschaft wird 2012 eine europaweite Ausschreibung, wiederum über eine Laufzeit von mehreren Jahren durchführen, und zeitgleich einen Antrag auf Fördermittel zur Busbeschaffung stellen. Dabei wird das Ziel verfolgt, die gesamte Busflotte der Gesellschaft standardisiert und typenrein zu halten, was, gerade hinsichtlich der Instandhal-

192

tungsaufwendungen, zu deutlichen Entlastungen führt. Die Finanzierung dieser Investitionen soll, wie bisher, durch Investitionszuschüsse bzw. Fremdkapitalaufnahmen erfolgen.

Das in 2011 begonnene Projekt „Bordrechner mit Fahrerinnen“ und „Vordereinstieg“ wird in 2012 weitergeführt, abgeschlossen und umgesetzt.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 31. März 2012



Holger Hanson
Geschäftsführer



Jürgen Schoberth
Geschäftsführer

123

Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.434.223,36	1.550.834,36
2. Fuhrpark für den Personennahverkehr	4.161.807,00	4.419.167,00
3. Technische Anlagen und Maschinen, die nicht zur Nr. 2 gehören	25.780,00	33.062,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.929,00	112.319,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	45.913,45	0,00
	<u>5.745.652,81</u>	<u>6.115.382,36</u>
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.001,00	2.001,00
	<u>5.747.653,81</u>	<u>6.117.383,36</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	108.357,88	96.877,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.311,82	72.842,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	926.321,14	935.098,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	60.369,77	154.889,80
	<u>1.056.002,73</u>	<u>1.162.830,83</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.541,49	122.849,86
	<u>1.199.902,10</u>	<u>1.382.558,05</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.708,14	1.708,14
	<u>6.949.264,05</u>	<u>7.501.649,55</u>

J. Jaus

[Signature]

htv

Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	260.000,00	260.000,00
II. Kapitalrücklage	2.131.917,89	2.131.917,89
III. Gewinnvortrag	<u>69.511,07</u>	<u>69.511,07</u>
	<u>2.461.428,96</u>	<u>2.461.428,96</u>
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen		
1. Sonderposten für Zuschüsse Busförderung	1.721.940,08	1.834.972,96
2. Sonderposten für Investitionszuschüsse	128.642,56	257.285,07
3. Sonderposten für Zuschüsse ÖPNV	<u>5.801,08</u>	<u>17.403,20</u>
	<u>1.856.383,72</u>	<u>2.109.661,23</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>137.397,50</u>	<u>246.654,24</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.196.992,94	2.331.434,48
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.059,23	221.351,18
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 23 (i. Vj. TEUR 1)--	<u>47.662,19</u>	<u>1.602,17</u>
	<u>2.386.714,36</u>	<u>2.554.387,83</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>107.339,51</u>	<u>129.517,29</u>
	<u>6.949.264,05</u>	<u>7.501.649,55</u>

STV




Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse	3.688.955,03	3.880.523,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.503.846,49	1.605.885,53
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	892.333,62	832.660,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	118.817,54	225.350,79
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.463.192,21	2.421.889,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
-- davon für Altersversorgung TEUR 2 (i. Vj. TEUR 2)--	480.089,05	478.060,91
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	895.934,00	935.802,40
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	893.198,20	941.976,29
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
--davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 7 (i. Vj. TEUR 5)--	8.096,59	7.473,60
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	31.742,87
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
--davon an verbundene Unternehmen TEUR 4 (i. Vj. TEUR 10)--		
--davon aus der Abzinsung TEUR 36 (i. Vj. TEUR 4)--	127.887,28	112.326,09
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-670.553,79	-485.926,21
11. Außerordentliche Erträge	0,00	44.437,25
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	114.455,16
13. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-70.017,91
14. Sonstige Steuern	7.105,43	7.247,43
15. Erträge aus Verlustübernahme	677.659,22	563.191,55
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

J. Jansen

[Signature]

NFC

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

ttv

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 Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein

den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schwerin, den 25. Mai 2012



WIKOM Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eysert
Wirtschaftsprüfer

Bottner
Wirtschaftsprüfer

82V

Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH

Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus. Vor allem der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie. In der Folge stiegen auch die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an.

Auf die Geschäftsentwicklung von Krematorien im Allgemeinen und der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur insofern Einfluss, als dass bei Bestattungen tendenziell eher auf die kostengünstige Variante der Einäscherung zurückgegriffen wird.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH versteht sich als Dienstleistungsunternehmen, welches sein Leistungsangebot strikt am Bedarf der Kunden orientiert. Der Kundenstamm der Gesellschaft besteht dabei im Wesentlichen aus Bestattungshäusern, mit denen sich feste Lieferbeziehungen entwickelt haben.

Der überwiegende Anteil des Gesamtumsatzes wurde im Berichtsjahr durch Einäscherungen und Kühlungen erzielt. Die übrigen Umsätze verteilen sich auf die Nutzung der Feierhalle, den Urnenversand sowie die Nutzung verschiedener Abschiedsnahme- und Urnenübergaberäumlichkeiten.

Insgesamt verringerte sich die Anzahl der Einäscherungen gegenüber dem Vorjahr um 200 Kremationen, was einem Rückgang von 3,3 % entspricht. Daneben ging auch die Nutzung der Feierhalle von 254 Veranstaltungen im Vorjahr auf 210 Veranstaltungen zurück.

3. Investitionen und Finanzierungsmaßnahmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr tätigte die Gesellschaft Sachinvestitionen in Höhe von TEUR 250, die im Wesentlichen die Abgasreinigung und die Rauchgaskühlung betreffen.

Finanzinvestitionen bzw. Beteiligungen erfolgten nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierung der Investitionen des Berichtsjahres erfolgte aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte im Jahresdurchschnitt 6 Mitarbeiter (Vj. 7) und ist in die Management- und Personalstrukturen sowie in die tarifvertraglichen Regelungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt) eingegliedert.

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer bei neu.sw und den organschaftlich verbundenen Unternehmen bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Mitarbeiter der Gesellschaften Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld gezahlt.

Zur Absicherung von personellen Engpässen im Zusammenhang mit dem Schichtbetrieb wurde im Berichtsjahr auf einen Zeitarbeiter zurückgegriffen.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Wichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die hier zu berichten wäre, ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

180

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung geprägt und stellte sich per 31.12.2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	2.402	2.431	-29
Anlagevermögen	2.375	2.393	-18
Umlaufvermögen	27	38	-11
Eigenkapital	360	360	0
Investitionszuschüsse	33	35	-2
Verbindlichkeiten Gesellschafter	1.912	1.948	-36
Kurzfristige Fremdmittel	97	88	9

Die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme stieg im Vorjahresvergleich von 14,8 % auf 15,0 %. Das Anlagevermögen ist zu 15,2 % durch Eigenkapital gedeckt (Vj. 15,0 %)

Unter Berücksichtigung der Investitionszuschüsse und der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter ergibt sich ein nahezu unveränderter Deckungsgrad der langfristigen Aktiva von 97,1 % (im Vorjahr 97,9 %). Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb durch die Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft auf Vorjahresniveau.

Somit ist weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

2. Finanzlage

Alle Mittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft werden im Zuge des zentralen Cashpoolings über neu.sw abgewickelt. Die sich aus den Zahlungsströmen ergebende Zinsverrechnung erfolgt auf Basis einer vertraglich geregelten Kontokorrentverzinsung.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, bedingt durch das zentrale Cashmanagement des Konzerns neu.sw und die damit verbundene Konsolidierung der konzernweiten liquiden Mittel, geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt nicht wesentlich verändert und stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	1.124	1.169	-45
Betriebliche Aufwendungen	-739	-711	-28
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	385	458	-73
Abschreibungen	-225	-247	22
Finanzergebnis	-114	-118	4
Steuern	-6	-12	6
Außerordentliches Ergebnis	0	-3	3
Gesamtergebnis	40	78	-38

Die Gesamtleistung sank gegenüber dem Vorjahr um TEUR 45, während die betrieblichen Aufwendungen um TEUR 28 anstiegen. Insgesamt verschlechterte sich das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Zinsen (EBITDA) dadurch im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 73.

Im Saldo generierte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Gewinn von TEUR 40 nach einem Gewinn von TEUR 78 im Vorjahr. Das Jahresergebnis wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft, neu.sw, abgeführt.

182

C. Angaben zum Risikomanagement und der künftigen Entwicklung

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben, in das auch die Gesellschaft einbezogen ist. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzern einheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informatio-

183

nen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegegnungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Risiken bestehen im möglichen Verlust von Kunden und einem steigenden Preisdruck durch Konkurrenten. Durch permanente Kundenbetreuung und Anwendung eines rabattorientierten Preissystems wird diesem Risiko begegnet.

Chancen leitet die Gesellschaft insbesondere aus der Zunahme des Trends zur Feuerbestattung sowie einer möglichen Gewinnung von Neukunden ab.

184

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres vor.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Im Bestattungswesen bleibt die Entwicklung der künftigen Beisetzungszahlen gerade vor dem Hintergrund der sich erhöhenden durchschnittlichen Lebenserwartung ungewiss, wobei davon auszugehen ist, dass sich der Trend zu preiswerten Feuerbestattungen weiter fortsetzen wird.

Dem gegenüber steht jedoch ein immer intensiver werdender Wettbewerb zu privat geführten Krematorien. Den hieraus resultierenden Absatzverlusten wird die Gesellschaft durch weitere Intensivierung der festen Kundenbeziehungen zu den Bestattungshäusern und mit verstärkten Maßnahmen zur Neukundengewinnung entgegenwirken.

Parallel hierzu ist das Serviceangebot marktgerecht zu gestalten, um so kostenneutral entsprechende Mehrwerte für den Kunden zu generieren und damit eine höhere Kundenbindung zu erzielen. Als Dienstleistungsunternehmen wird die Gesellschaft den Schwerpunkt ihres Handelns künftig noch stärker auf die Beratung und Betreuung ihrer Kunden legen.

Die kaufmännische Betriebsführung und Betreuung der Gesellschaft wird weiterhin zentral im Konzern der neu.sw erfolgen, um hier die vorhandenen Synergien auszuschöpfen.

Wesentliche Ziele der Gesellschaft bleiben auch in den nächsten Jahren, die Ertragslage durch einen wirtschaftlichen operativen Betrieb zu verbessern, Kostensenkungspotentiale zu heben und die bestehenden Marktanteile zu sichern bzw. auszubauen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich die Ertragslage der Gesellschaft auch zukünftig positiv gestalten wird. Dies steht jedoch in direkter Abhängigkeit zur Absatzentwicklung. Diese erwartete Entwicklung ist anhand verschiedener Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Diese sind neben dem Gesamtergebnis u. a. die Rohmarge, das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Die Gesellschaft wird auch zukünftig eine würdevolle Bestattungskultur unterstützen. Das bedeutet in erster Linie für alle Beteiligten einen schnellen, flexiblen und professionellen Service ohne unnötige und vor allem unwürdige Wartezeiten zu gewährleisten.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 31. März 2012



Holger Hanson
Geschäftsführer



Olf Häusler
Geschäftsführer

ASV

Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.387.690,99	1.499.823,99
2. Technische Anlagen und Maschinen	968.451,00	879.074,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.415,00	14.383,00
	<u>2.375.556,99</u>	<u>2.393.280,99</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.898,83	37.137,67
2. Sonstige Vermögensgegenstände	560,03	400,06
	<u>26.458,86</u>	<u>37.537,73</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>157,15</u>	<u>186,24</u>
	<u>26.616,01</u>	<u>37.723,97</u>
	<u>2.402.173,00</u>	<u>2.431.004,96</u>

186

Thies

Heide

Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	30.000,00	30.000,00
II. Kapitalrücklage	589.729,17	589.729,17
III. Verlustvortrag	259.512,91	259.512,91
	<u>360.216,26</u>	<u>360.216,26</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>32.500,00</u>	<u>35.100,00</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	21.428,08	20.863,96
	<u>21.428,08</u>	<u>20.863,96</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.778,03	17.843,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.911.880,83	1.947.534,77
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 3 (i. Vj. TEUR 0)--	56.369,80	49.446,83
	<u>1.988.028,66</u>	<u>2.014.824,74</u>
	<u>2.402.173,00</u>	<u>2.431.004,96</u>

187

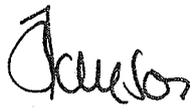


Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse	1.118.486,87	1.164.787,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.457,25	4.634,73
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	92.341,79	90.363,90
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	174.214,00	162.608,31
4. Personalaufwendungen		
a) Löhne und Gehälter	227.598,95	256.845,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung --davon für Altersversorgung TEUR 1 (i. Vj. TEUR 1)--	48.239,68	53.437,97
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	224.907,32	246.867,78
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	196.030,19	148.390,50
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (i. Vj. TEUR 0,1)--	1,23	65,98
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon an verbundene Unternehmen TEUR 114 (i. Vj. TEUR 118)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	114.002,58	117.918,44
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	46.610,84	93.055,00
10. Außerordentliche Erträge	0,00	2.414,09
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	4.831,80
12. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-2.417,71
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag --davon Steuerumlage TEUR 6 (i. Vj. TEUR 12)--	6.142,48	12.381,07
14. Aufwendungen aus Gewinnabführung	40.468,36	78.256,22
15. Jahresüberschuss	0,00	0,00

88V




Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
An die Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages i. V. mit § 13 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und 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

68V

Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Schwerin, den 25. Mai 2012

WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

190

neu-medianet GmbH

neu-medianet GmbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus. Vor allem der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie. In der Folge stiegen auch die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an. Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung jedoch nur begrenzten Einfluss.

Die neuen technischen Möglichkeiten zur Bereitstellung von digitalen Radio- und Fernsehsignalen und Internetzugängen über herkömmliche Telefonleitungen des Endkundens sowie der sich verschärfende Wettbewerb im Bereich der Festnetztelefonie führen bei den Kabelnetzbetreibern vielfach zum Wechsel der Geschäftsmodelle vom reinen Infrastrukturbetrieb zum „Komplettanbieter“.

Die Kabelnetzbetreiber stellen sich den Herausforderungen dieses verstärkten Wettbewerbs in ihrem klassischen Marktumfeld mit neuen Angeboten zur Konvergenz von Unterhaltungs-, Kommunikations- und Informationsmedien.

Der Kundenstamm der neu-medianet GmbH erstreckt sich räumlich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Neubrandenburg und teilweise auf angrenzende Gemeinden. Die Versorgung innerhalb der Stadt Neubrandenburg erfolgt mittels eines eigenen Breitbandkabel- bzw. Lichtwellenleiternetzes. Die umliegenden Gemeinden werden teilweise über dieses Netz bzw. über eigene Kopfstationen versorgt.

Zurzeit liegt der Marktanteil der Gesellschaft im Bereich der Kabelfernsehversorgung im Hauptabsatzgebiet „Stadt Neubrandenburg“ noch bei über 90 %. Infolge der zu erwartenden Verschärfung des Wettbewerbs ist jedoch noch nicht absehbar, in welchem Umfang dieser Marktanteil gehalten werden kann.

VCY

Im Bereich der Kabelfernsehversorgung besteht der Kundenstamm im Wesentlichen aus Privatkunden und -haushalten. Im Bereich der Nebenleistungen Datenverkehr bzw. Datendurchleitung / Standortvernetzung besteht der Kundenstamm ausschließlich aus Gewerbekunden.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung der Produktgruppen über die einzelnen Abnahmestellen:

	2011	2010	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kabel-Grundversorgung	1	11	-10
Kabel-Normalversorgung	27.569	28.427	-858
fitflat	6.676	5.921	755
Sonstige	153	158	-5
Summe	34.399	34.517	-118

Insgesamt blieb die Anzahl der Abnahmestellen annähernd konstant. Durch die verstärkte Nutzung der fitflat-Produkte ergeben sich jedoch im Vorjahresvergleich Verschiebungen in der Nutzung der Abnahmestellen, weg von der klassischen Kabel-Versorgung (TV und Radio) hin zur Triple-Play-Versorgung (TV/Radio, Telefonie und Internet).

192

3. Investitionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr tätigte die Gesellschaft Investitionen in Höhe von TEUR 699. Investitionsschwerpunkte waren dabei Investitionen in das Breitbandkabelnetz (TEUR 307) und die Beschaffung von Kundenendgeräten für die fitflat-Produkte (TEUR 102). Darüber hinaus erfolgten Investitionen insbesondere in neue Kundenanschlüsse sowie im Zusammenhang mit Umbau- und Umverlegungsmaßnahmen der Stadt Neubrandenburg.

Finanzinvestitionen oder Beteiligungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierung der in 2011 getätigten Investitionen in Höhe von TEUR 699 erfolgte mit TEUR 48 durch Baukostenzuschüsse und Hausanschlussbeiträge und im Übrigen aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Soweit erforderlich, wurden darüber hinaus benötigte Mittel durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt) im Rahmen des Cashpoolings, an dem auch die Gesellschaft teilnimmt, bereitgestellt.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte im Jahresdurchschnitt 17 Mitarbeiter (Vj. 15) und ist in die Management- und Personalstrukturen sowie in die tarifvertraglichen Regelungen der neu.sw eingegliedert.

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer bei neu.sw und den organschaftlich verbundenen Unternehmen bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Beschäftigten der Gesellschaften Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld gezahlt.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Durch Schreiben vom 3. Mai 2011 wurde der Gestattungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (Neuwoba) mit Wirkung zum 30. September 2011 von der Neuwoba gekündigt und wird seitdem neu verhandelt. Dieser Vertrag gestattet der neu-medianet GmbH die Erbringung leitungsgebundener Rundfunk- und Fernsehversorgung, das Anbieten von Internet- und Telefonieprodukten sowie weiterer multimedialer und interaktiver Dienste über die in ihrem Eigentum stehenden Anlagen der Leitungsebene 4 in den Gebäuden der Neuwoba.

Im September 2011 wurde mit der Umsetzung eines Konzeptes zur „Verbesserung der Auslastung des HFC-Netzes 2011-2016“ begonnen. Dieses umfangreiche Projekt beinhaltet hauptsächlich den Technologiewechsel der zentralen Komponenten des durch die Gesellschaft betriebenen Hybrid-Fibre-Coax Netzes vom bisher eingesetzten Standard DOCSIS2.0 hin zum Standard DOCSIS3.0. Diese neue Technologie ermöglicht unter anderem eine signifikante Erhöhung der für den Endkundenmassenmarkt über die „Kabelfernsehdose“ bereitgestellten Internetbandbreite von derzeit maximal 12 Mbit/s auf 100 Mbit/s im Downstream und von maximal 1 Mbit/s auf 10 Mbit/s im Upstream unter weitestgehender Beibehaltung der vorhandenen Netzinfrastruktur der Netzebenen 3 und 4. Die Gesellschaft wird bei der Umsetzung dieses Projektes durch die Schwestergesellschaft neu-itec GmbH unter Ausschöpfung aller Synergiepotentiale unterstützt.

193

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital, Investitionszuschüsse und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter geprägt und stellt sich per 31.12.2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	7.516	8.083	-567
Anlagevermögen	6.933	7.333	-400
Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung	583	750	-167
Eigenkapital	863	863	0
Investitionszuschüsse	614	710	-96
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	5.204	5.655	-451
kurzfristige Fremdmittel	835	855	-20

Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb durch die Ergebnisabführung an den Gesellschafter neu.sw unverändert auf Vorjahresniveau.

Infolge des Rückganges der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme im Berichtsjahr auf 11,5 % (Vj. 10,7 %). Bei 70 %iger Hinzurechnung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Eigenkapital ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 17,2 % (Vj. 16,8 %). Unter Berücksichtigung der formal kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin ergibt sich ein Deckungsgrad der langfristigen Aktiva durch langfristige Mittel von 96,4 % (Vj. 98,6 %).

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der nachhaltig betriebenen Finanzierung der Konzerngesellschaften weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, bedingt durch das zentrale Cashmanagement des Konzerns neu.sw und der damit verbundenen Konsolidierung der konzernweiten liquiden Mittel, geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Alle Mittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft werden im Zuge des zentralen Cashpoolings über neu.sw abgewickelt. Die sich aus den Zahlungsströmen ergebende Zinsverrechnung erfolgt auf Basis einer vertraglich geregelten Kontokorrentverzinsung.

194

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der im Wesentlichen zur Finanzierung der Investitionen und der Gewinnabführung verwandt wurde.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert und stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	6.770	6.558	212
betriebliche Aufwendungen	-4.008	-4.294	286
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	2.762	2.264	498
Abschreibungen	-1.082	-1.153	71
Finanzergebnis	-327	-353	26
Steuern	-179	-102	-77
außerordentliches Ergebnis	0	-6	6
Gesamtergebnis	1.174	650	524

Die Gesamtleistung ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 212 angestiegen. Gleichzeitig sanken die betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 286. Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen resultiert insbesondere aus dem Wegfall von im Vorjahr enthaltenen einmaligen Aufwendungen.

Insgesamt verbesserte sich das Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) dadurch im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 498.

Die Abschreibungen verringerten sich auf Grund der erst im letzten Quartal begonnenen, umfangreichen Investitionsmaßnahmen zur Modernisierung des HFC-Netzes um TEUR 71. Das Finanzergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund geringerer Inanspruchnahme des Cashpoolings bei neu.sw um TEUR 26.

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr ein Ergebnis von TEUR 1.174. Dieses wurde im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an neu.sw abgeführt.

195

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben, in das auch die Gesellschaft einbezogen ist. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind aufgrund der überwiegenden Betätigung der Gesellschaft für den privaten Bereich branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche konjunkturbedingte Versorgungsausfälle, die zu Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Von daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzernweitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken über-

96V

prüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informationen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegegnungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen. Von daher hat sie Möglichkeiten, zusätzliche Risiken einzugehen und/oder risikoreiche Aktivitäten zu planen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Ein Risiko besteht darin, dass im Kabelfernsehbereich bis 2012 die Ausstrahlung der meisten analogen Programme eingestellt wird. Damit gehen Einschränkungen der analogen Programmvielfalt einher, die zu Kundenverlusten (Umstellung auf SAT) führen kann.

Diesem Risiko wird mit einer rechtzeitigen Kundeninformation und dem gezielten Einsatz von Kundenbindungsinstrumenten entgegengewirkt. Außerdem hat der Konzern technische Voraussetzungen dafür geschaffen, den Kunden nach dem 30.04.2012 den Empfang analoger Programme teilweise weiterhin zu ermöglichen (Reanalogisierung).

Des Weiteren sieht die Gesellschaft Risiken darin, dass durch andere Dienste- und Produkthanbieter Kunden abwandern können.

Chancen sieht die Gesellschaft in der höheren Qualität der ausgestrahlten digitalen Programme, einer größeren digitalen Programmvielfalt und im Multimediabereich einen breiten Raum für das Angebot neuer Produkte zur Kundenbindung und -gewinnung.

VST

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Unveränderte Zielstellung der Gesellschaft ist jedoch der Erhalt der derzeit bestehenden lokalen Marktdominanz.

Neben der Ausrichtung auf den Haushaltskundenbereich sind die Aktivitäten bezogen auf Angebote für Gewerbekunden zu intensivieren. Insofern sind die Kunden- und Verkaufsaktivitäten ständig zu optimieren und bedarfsgerecht zu gestalten. Wesentliche Aussagen über den Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen werden die Gesamterlöse sowie die Kundenzahlen pro Produktgruppe geben.

Die Investitionstätigkeit in 2012 ff. wird geprägt durch Investitionen zur kapazitiven und qualitativen Optimierung der Übertragungsnetze. Da jedoch im Stadtgebiet Neubrandenburg derzeit keine neuen Bebauungsgebiete geplant sind, werden zukünftig weitere Investitionen in Ortsnetzverdichtungen und Neukundenanschlüsse, gerade auch in den um Neubrandenburg liegenden Gemeinden und deren Anschluss an das Hauptnetz in der Stadt Neubrandenburg, erfolgen.

Die Finanzierung der Investitionen sowie die des laufenden operativen Betriebes wird, wie bisher, durch entsprechende Investitionszuschüsse sowie den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfolgen. Soweit zusätzliche Investitionsmittel erforderlich sein sollten, würden diese, wie in der Vergangenheit, durch neu.sw gegen eine angemessene Verzinsung zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich die Ertragslage der Gesellschaft auch zukünftig positiv gestalten wird. Dies steht jedoch in direkter Abhängigkeit zur kommenden Wettbewerbssituation bzw. Wettbewerbsintensität sowie der Kundenakzeptanz der fitflat-Produktlinie.

Die erwartete Entwicklung ist anhand verschiedener Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Diese sind neben der Entwicklung des Gesamtergebnisses u. a. die Entwicklung der Rohmarge, des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Eine weitere wesentliche Kennziffer stellt hierbei einerseits das Verhältnis der Anlagenzugänge in Relation zu den um die Sonderabschreibungen vergangener Jahre bereinigten Abschreibungen dar. Andererseits ergeben sich aus der Zinsaufwandsquote sowie der Cashflow-Entwicklung messbare Kennziffern für unternehmerische Entscheidungen.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 31. März 2012



Holger Hanson
Geschäftsführer



Thomas Lenz
Geschäftsführer

189

neu-medianet GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>116.843,19</u>	<u>128.697,15</u>
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen	6.535.374,00	6.867.925,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.198,00	263.808,00
3. Anlagen im Bau	<u>96.101,23</u>	<u>72.388,94</u>
	<u>6.815.673,23</u>	<u>7.204.121,94</u>
	<u>6.932.516,42</u>	<u>7.332.819,09</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>2.002,00</u>	<u>2.929,50</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	530.061,58	676.096,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>36.940,77</u>	<u>60.351,05</u>
	<u>567.002,35</u>	<u>736.448,03</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>14.629,49</u>	<u>10.685,24</u>
	<u>583.633,84</u>	<u>750.062,77</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>502,00</u>
	<u>7.516.150,26</u>	<u>8.083.383,86</u>

200

Johnson *lms*

neu-medianet GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
II. Kapitalrücklage	<u>563.457,17</u>	<u>563.457,17</u>
	<u>863.457,17</u>	<u>863.457,17</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	<u>613.723,92</u>	<u>709.600,50</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>375.171,23</u>	<u>255.847,13</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	269.873,90	419.153,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.204.260,98	5.654.631,62
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 8 (i. Vj. TEUR 0)--	<u>189.663,06</u>	<u>180.693,49</u>
	<u>5.663.797,94</u>	<u>6.254.479,06</u>
	<u>7.516.150,26</u>	<u>8.083.383,86</u>

202

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**neu-medianet GmbH,
Neubrandenburg**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
	EUR		EUR
1. Umsatzerlöse	6.280.826,79		6.070.964,98
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	99.240,16		124.793,02
3. Sonstige betriebliche Erträge	390.442,93		362.617,92
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	201.541,75		232.203,19
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.084.030,67</u>	1.285.572,42	<u>1.140.740,54</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	586.079,50		742.891,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung --davon für Altersversorgung TEUR 1 (i. Vj. TEUR 1)--	<u>119.033,36</u>	705.112,86	<u>135.032,78</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.082.040,25		1.153.379,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.017.612,84		2.042.952,35
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 3 (i. Vj. TEUR 3)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 0)--	3.455,87		2.827,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon an verbundene Unternehmen TEUR 299 (i. Vj. TEUR 353)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 0 (i. Vj. TEUR 3)--	<u>330.299,20</u>		<u>355.923,73</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.353.328,18		758.080,05
11. Außerordentliche Erträge	0,00		7.783,05
12. Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>13.513,80</u>
13. Außerordentliches Ergebnis	0,00		-5.730,75
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag --davon Steuerumlage TEUR 179 (i. Vj. TEUR 102)--	179.105,86		102.461,66
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung	<u>1.174.222,32</u>		<u>649.887,64</u>
16. Jahresüberschuss	<u><u>0,00</u></u>		<u><u>0,00</u></u>

Jauso

kinz

202

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
An die neu-medianet GmbH, Neubrandenburg**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**neu-medianet GmbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit § 13 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und 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

202

Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Schwerin, den 25. Mai 2012



WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

204

neu-itec GmbH

neu-itec GmbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus. Vor allem der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie. In der Folge stiegen auch die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an.

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur begrenzten Einfluss, wobei jedoch seitens der öffentlichen Auftraggeber verstärkte Bemühungen zur Kostensenkung zu verzeichnen sind.

Das Tätigkeitsfeld der IT/TK-Dienstleistungsunternehmen im kommunalen Sektor verlagert sich zunehmend von der reinen Hard- und Standardsoftwarebereitstellung hin zur Betreuung und Anpassung von komplexen Gesamtsystemen.

Gemeinsam mit den Kunden werden Lösungen entwickelt, die für die Bürger erlebbare Verbesserungen der kommunalen Dienstleistungen schaffen, die sich verschärfenden gesetzlichen Regelungen abdecken sowie die durch den Einsatz moderner Infrastrukturen mögliche Kostensenkungspotentiale erschließen. Auch aus der Haushaltslage der Kommunen ergeben sich Restriktionen, die intelligente Herangehensweisen bei der Umsetzung der Geschäftsprozesse mit Hilfe von vernetzten IT/TK-Systemen erfordern.

Diese Aufgabe erfüllt die Gesellschaft unter anderem mit dem breitgefächerten Einsatz von Virtualisierungssystemen und einer fortgesetzten Standardisierung auf Basis von Bladeserversystemen mit zentralen Datenspeicher- und Datensicherungssystemen als sogenannte Private Cloud. Mit Hilfe dieser strategischen Ausrichtung ist es möglich, hardwareunabhängig jeder auf diese Weise betriebenen Softwareanwendung lediglich die aktuell benötigten Ressourcen in Form von Festplattenspeicherplatz, Arbeitsspeicher und Prozessorkapazität bereitzustellen.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Neben den Leistungen, die die neu-itec für die Unternehmen im Konzern der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt) erbringt, werden für kommunale Gesellschaften, die Stadtverwaltung und die Schulen der Stadt Neubrandenburg IT- und TK-Dienstleistungen in unterschiedlichster Ausprägung erbracht.

Auf Basis der vertraglich fixierten Liefermengen, insbesondere für PC-, Druck- und Servertechnik konnte der Absatz weiter gesteigert werden. Die Umsätze bleiben in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Von der Gesellschaft wurden per 31. Dezember 2011 unter anderem folgende Anlagen betrieben:

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
PC	2.286	2.018	1.943
Notebook	51	54	48
Druck- und Kopiertechnik	449	456	322
Server	179	207	104
davon physisch	126	159	
davon virtuell	53	48	
Virtuelle Desktops	43	37	
Storage-Area-Network-Systeme (speicherbereitstellend)	3	4	3
Standortanbindungen "Stadtnetz"	42	43	24
Telekommunikationsanlagen	8	8	7
Festnetznebenstellen	580	576	573
Mobilfunkkarten Sprache	180	176	176
Mobilfunkkarten Daten	264	193	162
Mobile Groupware Nutzung auf Smartphones	46	25	

206

3. Investitionen

Die Investitionen beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 insgesamt auf TEUR 800 und erfolgten im Wesentlichen in die Gerätetechnik, Standardsoftware und Kernanwendungen für Bestandskunden. Einen Investitionsschwerpunkt für die Jahre 2011/2012 bildet die Erneuerung des zentralen Systems zum Betreiben von Kabelmodems (CMTS) für die neu-medianet. Dafür wurden 2011 bereits TEUR 196 investiert.

Finanzanlagen oder Beteiligungen wurden nicht vorgenommen.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierung der in 2011 vorgenommenen Investitionen erfolgte aus dem Cashflow der Gesellschaft.

Weitere Fremdkapitalaufnahmen wurden in der Gesellschaft nicht getätigt. Soweit erforderlich, wurden die benötigten finanziellen Mittel durch neu.sw im Rahmen des Cashpoolings, an dem auch die Gesellschaft teilnimmt, bereitgestellt.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte im Jahresdurchschnitt 15 Mitarbeiter (Vj. 13) und ist in die Management- und Personalstrukturen sowie in die tarifvertraglichen Regelungen der neu.sw eingegliedert.

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer bei neu.sw und den organschaftlich verbundenen Unternehmen bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Beschäftigten der Gesellschaften Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld gezahlt.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Der Aufbau des stadtweiten Schulnetzwerkes für den Lehrbetrieb wurde abgeschlossen. Alle Schüler- und Lehrerarbeitsplätze in den von der Gesellschaft betreuten Schulen nutzen nun einen zentral gesicherten Internetzugang.

Mit Wirkung zum 04. September 2011 ist im Zuge der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern eine „Vereinbarung über die Erbringung von IT- und Kommunikationsdienstleistungen“ zwischen den Rechtsvorgängern des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Auftraggeber und der Stadt Neubrandenburg, dem Eigenbetrieb Städtisches Immobilienmanagement und der neu-itec GmbH als Auftragnehmer abgeschlossen worden. Diese Vereinbarung beinhaltet unter anderem die Aufteilung des bestehenden Vertrages zwischen der Gesellschaft und der Stadt Neubrandenburg über die „Erbringung von IT-Dienstleistungen“ vom 22. Juni 2006 auf den neuen Landkreis und die Stadt Neubrandenburg unter Beibehaltung aller Vertragsinhalte.

Nach dem am 26./27. Oktober 2011 durchgeführten Überwachungsaudit ist das am 11. Dezember 2009 erlangte Deutsche IT-Sicherheitszertifikat ISO 27001 auf Basis von IT-Grundschutz des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) weiterhin gültig. Die endgültige Bewertung des durch den Prüfer eingereichten Auditberichtes ist seitens des BSI per 31. Dezember 2011 noch nicht abgeschlossen.

Im September 2011 wurde in der Schwestergesellschaft neu-medianet GmbH mit der Umsetzung eines Konzeptes zur „Verbesserung der Auslastung des HFC-Netzes 2011-2016“ begonnen. Dieses umfangreiche Projekt beinhaltet hauptsächlich den Technologiewechsel der zentralen Komponenten des durch die neu-medianet betriebenen Hybrid-Fibre-Coax Netzes vom bisher eingesetzten Standard DOCSIS2.0 hin zum Standard DOCSIS3.0. Die Gesellschaft unterstützt die neu-medianet bei der Umsetzung dieses Projektes unter Ausschöpfung aller Synergiepotentiale.

208

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft geprägt und stellte sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	2.433	2.432	1
Anlagevermögen	2.264	2.287	-23
Umlaufvermögen und Abgrenzungen	169	145	24
Eigenkapital	25	25	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.961	2.100	-139
Langfristige Verbindlichkeiten (RLZ > 1 Jahr)	0	22	-22
Rückstellungen	40	42	-2
Übrige Verbindlichkeiten	407	243	164

Die Eigenkapitalquote liegt weiterhin bei lediglich 1,0 % (Vj. 1,0 %), was jedoch aufgrund des mit der neu.sw bestehenden Ergebnisabführungsvertrages sowie der Teilnahme am Cashpooling als unkritisch angesehen wird.

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 93,1 % (Vj. 94,0 %).

Unter Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ergibt sich ein Deckungsgrad von 87,7 % (Vj. 93,9 %) des langfristigen Vermögens durch langfristig verfügbare Mittel.

Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich, bedingt durch die Ergebnisübernahme durch die Muttergesellschaft, nicht.

Es ist weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, bedingt durch das zentrale Cashmanagement des Konzerns neu.sw und die damit verbundene Konsolidierung der konzernweiten liquiden Mittel, geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Alle Mittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft werden im Zuge des zentralen Cashpoolings über neu.sw abgewickelt. Die sich aus den Zahlungsströmen ergebende Zinsverrechnung erfolgt auf Basis einer vertraglich geregelten Kontokorrentverzinsung.

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	3.358	3.132	226
betriebliche Aufwendungen	-1.976	-1.920	-56
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	1.382	1.212	170
Abschreibung	-823	-762	-61
Finanz-/neutrales Ergebnis	-135	-114	-21
Steuern	-58	-48	-10
Außerordentliches Ergebnis	0	-2	2
Gesamtergebnis	366	286	80

Die Gesamtleistung stieg im Berichtsjahr spürbar um 7,2 % an. Dieser Anstieg überkompensierte den leichten Anstieg der betrieblichen Aufwendungen, was im Ergebnis zu einer Verbesserung des EBITDA um TEUR 170 auf TEUR 1.382 führte.

Aufgrund der im Berichtsjahr aber auch im Vorjahr durchgeführten Investitionen stiegen die Abschreibungen deutlich an. Im gleichen Zusammenhang verschlechterte sich das Finanz-/neutrale Ergebnis aufgrund höherer Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme des Cashpoolings bei neu.sw.

Im Ergebnis erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Gewinn nach Steuern in Höhe von TEUR 366 (Vj. TEUR 286). Dieser wurde an die Muttergesellschaft neu.sw im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig abgeführt.

202

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und –methoden sowie wesentliche Chancen und Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben, in das auch die Gesellschaft einbezogen ist. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Von daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzern einheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informatio-

WZ

nen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegegnungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen. Von daher hat sie Möglichkeiten, zusätzliche Risiken einzugehen und/oder risikoreiche Aktivitäten zu planen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit auch nicht erkennbar.

Risiken des Marktumfeldes: Mögliche Risiken bestehen in einer geringeren Inanspruchnahme der durch die Gesellschaft angebotenen Leistungen infolge Termin- und Qualitätsprobleme bei der Leistungsbereitstellung und Preissensibilität der Kunden. Dem Risiko wird vor allem durch ein funktionsfähiges Störfallmanagement, exakte Terminplanung und darauf abgestimmte Vertragsgestaltung entgegengewirkt.

Preisrisiken begegnet die Gesellschaft mit kostensenkenden Maßnahmen, Beobachtung von Preisen und Serviceleistungen der Konkurrenten, Einsatz von Kundenbindungsinstrumenten sowie einer größeren Produktvielfalt.

Chancen sieht die Gesellschaft in einem höheren Kostenbewusstsein der städtischen Gesellschaften und damit verbundenen höheren Nachfragen nach IT-Dienstleistungen, einem breiteren Produktspektrum und dem möglichen Betrieb von Kernanwendungen im Rahmen der Stadtwerkekooperationen. Überdies leitet sie Chancen aus der Kreisgebietsreform in Bezug auf die Gewinnung neuer Kunden bzw. Erhöhung des Nutzungsverhaltens von Bestandskunden ab.

IT-Risiken: Dem möglichen Risiko des fehlenden Datenzugriffs auf Kern- und Standardanwendungen begegnet die Gesellschaft mit diversen Maßnahmen. Hierzu gehören neben Hard- und Softwareanpassungen, Systemwartun-

222

gen, Durchführung von Releasewechseln und organisatorische Maßnahmen, z. B. regelmäßige Unterweisungen der Mitarbeiter. Darüber hinaus unterliegt der Betrieb von IT-Lösungen gültigen Sicherheitsrichtlinien, deren Einhaltung regelmäßig überprüft wird. Risiken bei der Entwicklung bzw. Implementierung von IT-Lösungen werden durch einen konzernweit gültigen Prozess für Planung, Management und Auditierung (Test-/Freigabeverfahren) gesteuert. Seit 2007 verfügt das Rechenzentrum über die Zertifizierung nach ISO 27001.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Investitionstätigkeit im Jahr 2012 wird hauptsächlich durch den Austausch von Gerätetechnik der Kunden geprägt sein. Investitionen in technische Anlagen, die zur kontinuierlichen Erhöhung der Netzsicherheit sowie der Verfügbarkeit beitragen, werden weiterhin, ebenso wie Softwareupdates und -upgrades, nach Notwendigkeit erfolgen.

Die Finanzierung dieser Investitionen sowie die des laufenden Betriebes werden durch den Cashflow der Gesellschaft erfolgen. Soweit zusätzliche Investitionsmittel benötigt werden, werden diese im Rahmen des Cashpoolings durch neu.sw gegen eine angemessene Verzinsung zur Verfügung gestellt.

Auch zukünftig wird der Fokus der Tätigkeit auf der bedarfs- und kostenorientierten Optimierung der Angebote für die Kunden der Gesellschaft liegen. Dabei gilt es vor allem, neue technologische Entwicklungen und die daraus für die Gesellschaft und ihre Kunden erwachsenden Potentiale frühzeitig zu erkennen und auszuschöpfen. Insgesamt wird auch zukünftig mit positiven Jahresergebnissen vor Ergebnisabführung gerechnet.

Diese erwartete Entwicklung ist durch verschiedene Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Eine der wesentlichen Kennziffern stellt hierbei einerseits das Verhältnis der Anlagenzugänge in Relation zur Abschreibung dar. Andererseits ergeben sich aus der Cashflow-Entwicklung messbare Kennziffern für unternehmerische Entscheidungen. Darüber hinaus werden neben der Entwicklung des Gesamtergebnisses u. a. die Entwicklung der Rohmarge, des Ergebnisses vor

2/3

Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrachtet.

Daneben sind technische Leistungskennziffern, wie z. B. Prozessor- und Serverauslastung, verfügbare Plattenspeicherkapazität, Netzverfügbarkeit und Störungsgeschehen, wesentliche Indikatoren für den leistungsgerechten, operativen Betrieb, die zur kostenoptimierten Steuerung der DV-technischen Prozesse dienen.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 31. März 2012



Holger Hanson
Geschäftsführer



Thomas Lenz
Geschäftsführer

hvr

neu-itec GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.113.092,00	1.281.189,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	859.454,00	966.764,00
2. Anlagen im Bau	291.679,72	39.420,46
	<u>1.151.133,72</u>	<u>1.006.184,46</u>
	<u>2.264.225,72</u>	<u>2.287.373,46</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.812,50	75.273,53
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.548,71	37.883,11
	<u>142.361,21</u>	<u>113.156,64</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	18,28	18,18
	<u>142.379,49</u>	<u>113.174,82</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	26.362,44	31.263,78
	<u>2.432.967,65</u>	<u>2.431.812,06</u>

SVZ

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

neu-itec GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	39.693,58	42.061,96
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.917,96	264.691,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.960.826,23	2.100.058,37
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 11 (i. Vj. TEUR 0)--	10.529,88	0,00
	<u>2.368.274,07</u>	<u>2.364.750,10</u>
	<u>2.432.967,65</u>	<u>2.431.812,06</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

216

neu-itec GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse	3.355.871,13	3.129.144,81
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.285,85	3.023,64
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	31.339,95	13.655,27
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>730.017,33</u>	<u>819.253,49</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	619.249,37	523.615,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung --davon für Altersversorgung TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,2)--	<u>122.794,39</u>	<u>104.129,93</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	822.968,50	762.489,25
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	472.474,00	458.838,83
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 7 (i. Vj. TEUR 6)-- --davon aus der Abzinsung TEUR 1 (i. Vj. TEUR 4)--	8.178,05	9.631,80
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon an verbundene Unternehmen TEUR 143 (i. Vj. TEUR 124)--	<u>142.912,38</u>	<u>123.521,93</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	424.579,11	336.296,02
10. Außerordentliche Erträge	0,00	4.912,82
11. Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>7.402,20</u>
12. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-2.489,38
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag --davon Steuerumlage TEUR 58 (i. Vj. TEUR 48)--	58.472,25	47.753,14
14. Aufwendungen aus Gewinnabführung	<u>366.106,86</u>	<u>286.053,50</u>
15. Jahresüberschuss	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

27

J. Jaus

l. Jaus

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
An die neu-itec GmbH, Neubrandenburg**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**neu-itec GmbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages i. V. mit § 13 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

2/2

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

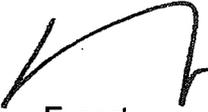
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen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

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

Schwerin, den 25. Mai 2012



WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

692

neu-mobil GmbH

neu-mobil GmbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit voraussichtlich 3,0 % (im Vorjahr: 3,7 %) deutlich und wesentlich höher als im Rest Europas (1,5 %, im Vorjahr 1,9 %) aus. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum und weiter steigender Weltmarktpreise schwächte sich das Wachstum zum Jahresende jedoch ab. Für 2012 gehen Experten derzeit nur noch von einem moderaten Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,6 % und 0,8 % aus. Vor allem der Anstieg der Rohölnotierungen und der daraus resultierende Anstieg der Gaspreise wirkten preistreibend auf die deutsche Industrie. In der Folge stiegen auch die Verbraucherpreise nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 1,1 %) in Deutschland im Jahr 2011 deutlich um 2,3 % an.

Das Jahr 2011 war für die Fahrzeugverkaufs- und Leasingbranche ein erfolgreiches Wachstumsjahr. Der wesentlichste Grund hierfür ist, dass sich die Kunden in den Jahren der Finanzmarktkrise deutlich bei der Kfz.- Beschaffung zurück gehalten bzw. bestehende Kfz.- Leasingverträge vorsichtshalber nur verlängert haben. Dieser entstandene Investitionsstau erzeugte einen Nachholeffekt und belebte die Fahrzeugbranche.

Das beherrschende Thema der Fahrzeugindustrie ist die Entwicklung von Fahrzeugen mit alternativen Antrieben und hoher Energieeffizienz. Das dabei entscheidende Thema bleibt derzeit, ökologisch umweltfreundliche Fahrzeuge zu vertretbaren betriebswirtschaftlichen Kosten zu entwickeln.

Auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hat die konjunkturelle Entwicklung grundsätzlich nur begrenzten Einfluss, wobei jedoch seitens der öffentlichen Auftraggeber verstärkte Bemühungen zur Kostensenkung zu verzeichnen sind.

Das Angebot der neu-mobil besteht weiterhin in der Bereitstellung eines qualifizierten und zentralisierten Fuhrparkmanagements für jeden Kunden. Hierzu gehören die Beschaffungs- und Verwertungsprozesse von Fahrzeugen, die Organisation der Wartungs- und Instandhaltungsprozesse sowie eine Fahrzeugpoolvermietung. Die Kosten und der Nutzen des Fuhrparks sind bedarfsgerecht mittels Analyse, Kontrolle und Verwaltung für den Kunden zu gestalten und nachzuweisen.

220

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Der im Vorjahr erbrachte Leistungsumfang ist im Geschäftsjahr beibehalten worden und beinhaltet die Fahrzeugbeschaffung, die Bewirtschaftung in Form von Komplettserviceangeboten sowie die abschließende Verwertung überschüssiger mobiler Wirtschaftsgüter.

Durch ein entsprechendes Flotten-Management bzw. die Fahrzeugpoolung wird dabei eine Reduzierung des Gesamtbestandes an Fahrzeugen ohne Nutzungseinschränkungen für die Kunden erreicht.

Der Vorteil für den Kunden bei Nutzung dieses Leistungsspektrums liegt in einer deutlich geringeren Kapitalbindung gegenüber einem eigenen Fuhrpark sowie in der Reduzierung der durch den Fuhrpark verursachten Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten.

Die neu-mobil bietet ihren Kunden weiterhin drei unterschiedliche Arten von Rahmenverträgen:

- Rahmenvertrag mit Full-Service-Leistungen
- Rahmenvertrag mit Kostenverrechnung für Instandhaltung
- Rahmenvertrag zur Poolnutzung.

Auch im Geschäftsjahr 2011 wurden von den Kunden der Rahmenvertrag mit Fullservice und die Poolnutzung vorrangig beansprucht.

Der Fahrzeugbestand per 31. Dezember 2011 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Transporter bis 3,5 t	67	65	2
Transporter über 3,5 t	2	1	1
Kleinbus	3	1	2
LKW	1	2	-1
Kleinwagen	37	36	1
Mittelklasse PKW	14	14	0
Anhänger PKW / LKW	11	11	0
Spezialfahrzeuge	8	8	0
Multicar	2	2	0
	145	140	5

Der Fahrzeugbestand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund verstärkter Nutzung durch die Kunden der neu-mobil um insgesamt fünf Fahrzeuge gewachsen. Der Bestand an Kleintransportern und Kleinbussen wurde um jeweils zwei Fahrzeuge, der Bestand an Kleinwagen und Transportern über 3,5 t wurde um jeweils ein Fahrzeug erhöht. Der Bestand an LKW konnte dagegen um ein Fahrzeug reduziert werden.

V22

Die Finanzierung des Fahrzeugbestandes per 31. Dezember 2011 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	Geleast	Gekauft	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Transporter bis 3,5 t	53	14	67
Transporter über 3,5 t	1	1	2
Kleinbus	3	0	3
LKW	0	1	1
Kleinwagen	35	2	37
Mittelklasse PKW	14	0	14
Anhänger PKW / LKW	0	11	11
Spezialfahrzeuge	0	8	8
Multicar	0	2	2
	106	39	145

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den geleasteten Fahrzeugen ein Anstieg um sechs Fahrzeuge wogegen sich bei den gekauften Fahrzeugen ein Rückgang um ein Fahrzeug ergibt. Der Anteil an Eigenfahrzeugen beträgt zum Stichtag 26,9 %.

Der Mietfahrzeugpool wurde im Berichtsjahr aufgestockt und enthält nun fünf Pkw, zwei Kleinbusse, zwei Kleintransporter, einen Anhänger sowie zwei Spezialfahrzeuge. Diese Poolfahrzeuge wurden wie folgt genutzt:

	Kleinwagen	Mittelklasse PKW	Kleinbus	Sonstige	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2011					
Vermietungen gesamt in Tagen	327	125	78	112	642
Leistung in Kilometer	12.415	35.867	17.675	1.899	67.856
2010					
Vermietungen gesamt in Tagen	458	107	54	25	644
Leistung in Kilometer	18.226	38.889	17.354	2.625	77.094

Die Kilometerleistung der Poolfahrzeuge hat sich im Vergleich zum Vorjahr bei insgesamt unveränderter Vermietung verringert. Aus der Vermietung der Poolfahrzeuge wurden TEUR 52 (Vj. TEUR 43) erlöst. Insbesondere aufgrund drastischer Steigerungen der Kraftstoffpreise zu Beginn des Jahres 2011 erfolgte zum 1. März 2011 eine Anpassung der Preise für die Vermietung von Poolfahrzeugen.

3. Investitionen

Die wesentlichen Investitionen der Gesellschaft im Berichtsjahr betreffen mit TEUR 24 den Kauf acht gebrauchter Fahrzeuge.

Finanzanlagen oder Beteiligungen wurden nicht vorgenommen.

222

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. -vorhaben

Die Finanzierung der in 2011 vorgenommenen Investitionen erfolgte aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Soweit erforderlich, wurden die benötigten finanziellen Mittel durch die neu.sw im Rahmen des Cashpoolings, an dem auch die Gesellschaft teilnimmt, bereitgestellt.

Fremdkapitalaufnahmen wurden durch die Gesellschaft nicht getätigt.

5. Personal- und Sozialbereich

Das Unternehmen beschäftigte im Jahresdurchschnitt 1 Mitarbeiter (Vj. 1) und ist in die Management- und Personalstrukturen sowie in die tarifvertraglichen Regelungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (nachfolgend „neu.sw“ genannt) eingegliedert.

Die Grundlage für Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer bei neu.sw und den organschaftlich verbundenen Unternehmen bilden der seit dem 1. März 2009 geltende Manteltarifvertrag für Arbeitnehmer im Konzern neu.sw (ohne die Beschäftigten der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH) sowie der Entgelttarifvertrag. Der Entgelttarifvertrag wurde, aufgrund der Kündigung zum 31. Dezember 2010, im Jahr 2011 neu verhandelt. Am 29. November 2011 konnte ein Verhandlungsergebnis mit Wirkung ab 1. Dezember 2011 erzielt werden.

Neben den tariflich festgelegten Grundvergütungen wurden an die Beschäftigten der Gesellschaften Zulagen und Zuschläge für Rufbereitschaftsdienste, Schichtprämien und Zeitzuschläge, Urlaubs- und Weihnachtsgeld gezahlt.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Wichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die hier zu berichten wäre, ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

223

B. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist hauptsächlich durch das Anlagevermögen und dessen Finanzierung durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft geprägt und stellte sich per 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	64	82	-18
Anlagevermögen	35	47	-12
Umlaufvermögen	29	35	-6
Eigenkapital	25	25	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	12	25	-13
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	27	32	-5

Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb durch die Ergebnisübernahme der Muttergesellschaft auf Vorjahresniveau. Es ist weiterhin von einer stabilen Vermögenslage auszugehen.

2. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist, bedingt durch das zentrale Cashmanagement des Konzerns neu.sw und der damit verbundenen Konsolidierung der konzernweiten liquiden Mittel, geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Alle Mittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft werden im Zuge des zentralen Cashpoolings über neu.sw abgewickelt. Die sich aus den Zahlungsströmen ergebende Zinsverrechnung erfolgt auf Basis einer vertraglich geregelten Kontokorrentverzinsung.

224

3. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2011	2010	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	1.124	975	149
Betriebliche Aufwendungen	-889	-798	-91
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	235	177	58
Abschreibungen	-40	-29	-11
Finanzergebnis	12	6	6
Steuern	-43	-37	-6
Außerordentliches Ergebnis	0	-1	1
Gesamtergebnis	164	116	48

Dem Anstieg der Gesamtleistung um TEUR 149 steht ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen von TEUR 91 gegenüber. Die Zunahme der Gesamtleistung resultiert mit TEUR 67 aus dem Hauptgeschäft und im Übrigen aus gestiegenen Erlösen aus Fahrzeugverkäufen sowie Schadenersatzleistungen. Der Anstieg der Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für Fremdleistungen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen verbesserte sich im Saldo um TEUR 58.

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr ein Gesamtergebnis in Höhe von TEUR 164 (Vj. TEUR 116). Dieses wurde an die Muttergesellschaft neu.sw im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages abgeführt.

225

C. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikomanagementziele und -methoden sowie wesentliche Risiken

Im Zuge ihrer geschäftlichen Aktivitäten ist die Gesellschaft einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Diese sind untrennbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verbunden. Im Konzern neu.sw wird daher ein konzernweites Risikomanagement betrieben, in das auch die Gesellschaft einbezogen ist. Dieses hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Krise des globalen Finanz- und Wirtschaftssystems ab 2008 als elementar für Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen erwiesen.

Aus der Staatsschuldenkrise im Euro-Raum sowie sich verschärfenden politischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sind branchenbedingt keine neuen Risiken festzustellen. Mögliche Risiken, die ggf. zu Umsatzverminderungen, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken führen können, sind im Risikomanagement bereits berücksichtigt. Daher erfolgt vor allem eine verstärkte Beobachtung bestehender Risiken. Diese Beobachtung wird regelmäßig durchgeführt.

Sich anbahnenden risikobehafteten Entwicklungen wird insbesondere mit operativen Maßnahmen begegnet, die im Jahresplan berücksichtigt werden. Darüber hinaus ergreift die Gesellschaft Maßnahmen der bilanziellen Vorsorge (Wertberichtigungen oder Rückstellungen), der Berücksichtigung im Mittelfristplan und des Risikotransfers, z. B. Versicherungen.

Um im Spannungsfeld zwischen Gewinnchance und Verlustrisiko dauerhaft erfolgreich zu sein, werden neben den üblichen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung durch die einzelnen Unternehmensbereiche die identifizierten Risiken erfasst, nach Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potentieller Schadenshöhe bewertet und an das Zentrale Risikomanagement gemeldet. Hier werden die daraus resultierenden Ergebnisse auf Bereichs-, Unternehmens- und Konzernbasis zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das betriebliche Ergebnis bewertet. Durch das Zentrale Risikomanagement wird eine konzerneinheitliche Analyse der bestehenden Risikosituation vorgenommen, auf deren Basis für die Unternehmensbereiche konkrete Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet und dementsprechend realisiert werden.

Die monatliche Risikoberichterstattung ist vollständig in den Controlling- und Planungsprozess integriert. Die zuständigen Leiter der Unternehmenseinheiten und die Geschäftsführung werden regelmäßig über die Risikosituation unterrichtet. Die Effizienz und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden durch das interne Kontrollsystem und die interne Revision überwacht. Ebenso erfolgt jährlich durch das Zentrale Risikomanagement eine Überprüfung und Aktualisierung der identifizierten Risiken. Darüber hinaus werden die definierten Risikobereiche auf bisher nicht erfasste oder neue Risiken überprüft. Parallel erfolgen regelmäßig Marktbeobachtungen. Außerdem werden risikorelevante Informatio-

226

nen des Unternehmensumfeldes beobachtet, aufgenommen und analysiert. Durch die ständige Aktualisierung der risikorelevanten Informationen und methodischen Grundsätze werden eine Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und die Verbesserung seiner Aussagefähigkeit gewährleistet. In Kombination mit der kontinuierlichen Realisierung vorbeugender Risikobegegnungsmaßnahmen ist die Gesellschaft in der Lage, das Risikopotenzial vollständig aus dem primären Risikodeckungskapital aufzufangen.

Chancen betrachtet und bewertet die Gesellschaft im Zuge der turnusmäßigen Planung.

Die bedeutendsten Risiken und Chancen der Gesellschaft treten in den folgenden Beobachtungsbereichen auf:

Unternehmensrisiko: Den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit nicht erkennbar.

Risiken im Marktumfeld: Mögliche Risiken bestehen im verringerten Nutzungsverhalten infolge des Wettbewerbs über das Preis-/Leistungsverhältnis bei der Vermietung mobiler Technik. Diesen Risiken begegnet die Gesellschaft mit dem Abschluss von Miet- und Leasingverträgen sowie einer entsprechenden Produktvielfalt.

Chancen sieht die Gesellschaft in einem höheren Kosten- und Umweltbewusstsein der städtischen Gesellschaften und damit verbundener Nachfrage nach mobiler Technik. Überdies leitet sie Chancen aus der Kreisgebietsreform in Bezug auf die Gewinnung neuer Kunden bzw. die Erhöhung des Nutzungsverhaltens von Bestandskunden ab.

222

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres gab es keine.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Schwerpunktaufgaben und Aktivitäten der Gesellschaft werden sich auch im Jahr 2012 nicht wesentlich verändern. Ein leichtes Wachstum der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist nach heutiger Einschätzung möglich, wenn es gelingt, den neuen Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft (MSP) als Auftraggeber für dessen Fuhrparkmanagement zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund wäre zu erwarten, dass die Ergebnissituation der Gesellschaft für die folgenden Jahre einen leichten Niveauanstieg erreichen könnte.

Mit den gestiegenen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit der Fahrzeuge, verbunden mit einem steigenden Kostendruck, hat die Analysentätigkeit und darauf aufbauende Kundenberatung bei der Fahrzeugauswahl weiterhin einen hohen Stellenwert.

Diese erwartete Entwicklung ist anhand verschiedener Leistungskennziffern zu bewerten und der Unternehmenserfolg darüber zu steuern. Eine der wesentlichen Kennziffern stellt neben dem Auslastungsgrad das Verhältnis der Anlagenzugänge in Relation zur Abschreibung dar. Aus der Cashflow-Entwicklung ergeben sich ebenfalls messbare Kennziffern für unternehmerische Entscheidungen. Darüber hinaus werden neben der Entwicklung des Gesamtergebnisses u. a. die Entwicklung der Rohmarge, des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrachtet.

Diese Einschätzungen wurden auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen vorgenommen. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so werden die tatsächlichen Ergebnisse abweichen.

Neubrandenburg, den 31. März 2012

228



Holger Hanson
Geschäftsführer



Jürgen Schoberth
Geschäftsführer

neu-mobil GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Fahrzeuge und mobile technische Anlagen	34.047,00	47.054,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>612,00</u>	<u>228,00</u>
	<u>34.659,00</u>	<u>47.282,00</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.131,79	31.297,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.646,98</u>	<u>968,68</u>
	<u>27.778,77</u>	<u>32.265,99</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>11,64</u>	<u>11,60</u>
	<u>27.790,41</u>	<u>32.277,59</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.773,71</u>	<u>2.539,32</u>
	<u>64.223,12</u>	<u>82.098,91</u>

J. J. J.

[Signature]

229

neu-mobil GmbH, Neubrandenburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	<u>31.12.2011</u> EUR	<u>31.12.2010</u> EUR
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>11.196,51</u>	<u>11.007,65</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.749,24	20.027,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.762,27	25.416,23
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
--davon aus Steuern TEUR 2 (i. Vj. TEUR 1)--	<u>1.515,10</u>	<u>647,64</u>
	<u>28.026,61</u>	<u>46.091,26</u>
	<u>64.223,12</u>	<u>82.098,91</u>
		

230

neu-mobil GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse	980.747,78	914.370,95
2. Sonstige betriebliche Erträge	143.737,77	60.688,07
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	174.203,10	141.685,25
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>500.652,51</u>	<u>463.510,87</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	30.403,78	30.030,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung		
--davon für Altersversorgung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,1)--	<u>6.249,04</u>	<u>6.084,75</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.621,24	29.293,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	177.782,23	156.509,15
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
--davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 15 (i. Vj. TEUR 9)--	14.972,10	8.671,87
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
--davon an verbundene Unternehmen TEUR 3 (i. Vj. TEUR 3)--		
--davon aus der Abzinsung TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,1)--	<u>3.170,92</u>	<u>2.867,16</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	207.374,83	153.750,32
10. Außerordentliche Erträge	0,00	1.140,17
11. Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>1.843,20</u>
12. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-703,03
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
--davon Steuerumlage TEUR 25 (i. Vj. TEUR 18)--	24.816,70	17.874,71
14. Sonstige Steuern	18.585,38	19.300,55
15. Aufwendungen aus Gewinnabführung	<u>163.972,75</u>	<u>115.872,03</u>
16. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

231

Jeuson

Peet

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
An die neu-mobil GmbH, Neubrandenburg**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**neu-mobil GmbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages i. V. mit § 13 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft 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.

232

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

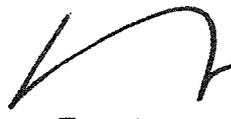
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen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

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

Schwerin, den 25. Mai 2012



WIKOM Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Eysert
Wirtschaftsprüfer


Bottner
Wirtschaftsprüfer

233