Haushaltsplan der Stadt Neubrandenburg

2015



Band 3/3
Wirtschaftliche Unternehmen, Jahresabschlüsse 2013

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Immobilienwirtschaft, Ver- und Entsorgung**	
	Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Konzern)	1
	Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH	20
	Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH (IDG)	38
	BRG Bau-Regie GmbH (BRG)	49
	ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH (ISG)	62
	Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (neu.ste)	73
	Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS)	85
	KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG)	96
	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Konzern	108
	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Obergesellschaft (neu.sw)	135
	Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH (NVB)	159
	Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH (NKG)	175
	neu-medianet GmbH	187
	neu-itec GmbH	201
	neu-mobil GmbH	216
	Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH (SWN)	229
	Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD)	241
	Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Abfallbehandlungs- und -entsorgungsgesellschaft mbH (ABG)	251

		Seite
2	**Wirtschaftsförderung, Technologie und Infrastruktur**	
	TIG Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum Neubrandenburg GmbH (neu.tig)	259
	Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg-Vorpommern gGmbH (neu.zlt)	270
	Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH (FNT)	282
3	**Arbeitsförderung, Qualifizierung, Jugend- und Sozialarbeit**	
	NEUMAB-WQG Wirtschaftsentwicklungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbH Neubrandenburg (NEUMAB-WQG)	295
	Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ)	309
	Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH	321
4	**Kultur, Sport, Bildung**	
	Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN)	332
	Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg/Neustrelitz	344
	Deutsche Tanzkompanie gGmbH (DTK)	361
	ekz.bibliotheksservice GmbH, Reutlingen	374
5	**Eigenbetriebe**	
	Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Neubrandenburg	385
	Abkürzungsverzeichnis	386

Redaktionsschluss: 03.12.2014

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Konzern)

Anlage II

Konzernlagebericht 2013
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Wirtschaftsjahr 2013 als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft wurde offensichtlich durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Im Laufe des Jahres hat sich die konjunkturelle Lage verbessert. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2012 um 0,7 %, 2011 um 3,3 %).
Für das Jahr 2014 liegen die Prognosen für das Wachstum wieder im positiven Bereich.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Die Jahresteuerungsrate wurde durch die Preisentwicklung der Nahrungsmittel und der Energieprodukte geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld stabilisiert. Die Arbeitslosenquote ist geringfügig um 0,1 % auf 6,9 % angestiegen.
In Mecklenburg-Vorpommern ist sie im Vergleich zum Vorjahr von 12,0 % auf 11,9 % gesunken, liegt aber nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt. Trotz steigender Nachfrage nach Fachkräften bleibt die Arbeitslosigkeit im Land auf hohem Niveau.
Die Arbeitslosenquote für die Stadt Neubrandenburg hat sich stabilisiert. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und beträgt zum Jahresende 13,3 % (2011 – 12,9%, 2010 – 14,9 %, 2009 – 13,9 %, 2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %) und liegt damit auch 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 33,1 %.

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 aller Konzernunternehmen.

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

Die NEUWOGES und ihre Tochtergesellschaften sehen Wohnen als wichtiges Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen und langfristig zu entwickeln ist. Dazu gehören ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, die Mietschuldenberatung, die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen und zunehmend auch das betreute Wohnen. Demografische Belange, Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen sind die Meilensteine für das investive Handeln.

Ungeachtet des weiterhin anhaltenden Bevölkerungsrückganges zeigten sich die Wohnungsteilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern stabil, geben aber zunehmend ein differenziertes Bild ab. In Abhängigkeit von der regionalen demografischen Entwicklung steht in touristischen Zentren die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Vordergrund, in den ländlich geprägten Regionen stehen eher Anpassungsstrategien zur Bewältigung der zunehmenden Leerstände im Focus. Nach vorläufigem Ergebnis ist für das Geschäftsjahr 2013 im Landesdurchschnitt mit einer Leerstandquote zu rechnen, die geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres von 6,6 % liegt.
Das durchschnittliche Mietniveau aller Mitgliedsunternehmen des VNW in Mecklenburg Vorpommern stellt sich mit einem Wert unter 5,00 €/m² sehr moderat dar. Höhere Mieten werden in der Regel je nach Marktsituation im Zuge der Neuvermietungen bzw. nach Modernisierungen realisiert.
Steigende Nebenkosten begrenzen die ohnehin geringere Wohnkaufkraft im Land und damit die 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 2013, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, 29 % und ist im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen.
Ein Risikofaktor für das Mutterunternehmen bleibt weiterhin die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Dieser Anteil an den Neuvermietungen ist weiter rückläufig und betrug im Jahr 2013 durchschnittlich 9,7 %.

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

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 sowie die Erbringung von Handwerkerleistungen in den Immobilienbestand des Konzerns.

Der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg obliegen die Aufgaben eines infrastrukturellen Objektmanagements. Das Leistungsspektrum umfasst neben den klassisch 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, bei der Sachbearbeitung von Versicherungen, im Marketing, bei der pädagogischen Betreuung von Schülern und Auszubildenden, in der Erstausbildung, bei der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik, in der Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung sowie der Arbeitnehmerüberlassung.
Im Vertriebsgeschäft werden die Vermietung von Wohnungen, PKW-Stellplätzen und Garagen sowie die Vermittlung des Verkaufs von Wohnungen und Grundstücken der Muttergesellschaft durchgeführt.
Der Bereich Marketing ist für vertriebsunterstützende Marketingmaßnahmen verantwortlich und unterstützt die Produktentwicklung in der Muttergesellschaft. Weiterhin werden für alle Konzernunternehmen die elektronischen Medien betreut und die Nutzung von Printmedien hinsichtlich Gestaltung und Produktion unterstützt.

Der Konzern bewirtschaftete zum 31.12.2013 folgende eigene und gepachtete Bestände:

	31.12.2012		31.12.2013	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen				
Eigene	12.278	698.712	12.251	698.151
gepachtete/angemietete	92	4.595	83	4.173
gewerblich genutzte Objekte				
Eigene	325	46.006	314	50.236
gepachtete	0	0	0	0
Garagen				
Eigene	1.593	0	1.793	0
gepachtete	0	0	0	0
PKW-Stellplätze				
Eigene	2.014	0	2.154	0
gepachtete	3.061	0	3.053	0
	19.363	749.313	19.648	752.560

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Veräußerung von Beständen und der Weiterführung des ISEK -Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen-. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 4 Eigentumswohnungen veräußert. Mit dem Umbau von 25 leerstehenden Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Clara-Zetkin-Straße 53 wurden 2 Wohngemeinschaften für Demenzkranke geschaffen, die durch einen sozialen Träger betreut werden.
Außerdem bewirtschaftet die Muttergesellschaft am Standort Badeweg 133 Internatsplätze.

Ungeachtet des Flächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse weiter gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 0,5 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummieten um 2,9 % erhöht. Die Erträge für Gewerbeobjekte wurden um 9,3 % erhöht und gehen mit einem Flächenzugang von 4,0 % einher. Die Entwicklung im Gewerbebereich resultiert weitestgehend aus der Zuordnung von ehemaligen Nebenflächen in vermietbare Gewerbeflächen im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme HKB.
Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der Umsatzerlöse sind die auf der Grundlage des seit dem 1. März 2012 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels 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 (Sollstellung) für Wohnungen positiv beeinflusst.

Umfängliche Mieterhöhungen im Gewerbebereich konnten durch den Abschluss der Mietverträge für das HKB im Zusammenhang mit der stufenweisen Fertigstellung der Baumaßnahme erzielt werden.

	2013	2012	2011	2010	2009
∅ Kaltmiete Whg. € je m² monatlich	4,68	4,53	4,41	4,30	4,22

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen eingeschränkt.
Für den Versorgungsbereich Neubrandenburg sind die Preise für Brennstoffe konstant geblieben. Die Strompreise sind gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2013 um 11,7 % gestiegen. Darüber hinaus ist eine Preissteigerung um 3 % bei Leistungen der Gebäudereinigung zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 182 auf T€ 1.375 gestiegen. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 210 (Vorjahr: T€ 318) wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,1 % hat sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Umsatzentwicklung geringfügig verbessert. 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 5,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang des Leerstandes um 0,3 % zu verzeichnen. Zum Stichtag 31.12.2013 sind 6,7 % der Fläche des gesamten Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2012 noch 7,0 %.
Im Jahresverlauf ist ein Rückgang des ungewollten, vermietungsbedingten Wohnungsleerstandes festzustellen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem gezielten Einsatz der Instandhaltungsmittel in nachgefragten Wohnungen. Durch den geplanten wohnungsbezogenen Einsatz der Instandhaltungsmittel in unsanierten Objekten mit hohem Leerstand soll die Leerstandentwicklung weiterhin positiv beeinflusst werden.

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

Mit ihrer Geschäftstätigkeit realisierte die NEUWOGES rund 85 % der Umsatzerlöse des Konzernverbundes. Sie erbringt durch ihre Kerngeschäftsfelder den wesentlichen Anteil an den Umsatzerlösen.

Im Jahr 2013 war die BRG Bau-Regie GmbH fast ausschließlich für die Muttergesellschaft tätig. Die Gesellschaft agiert vornehmlich als Generalplaner und Geschäftsbesorger. Für einzelne Objekte, bei denen Fördermittel eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung spielten, wurden Projektsteuerungsverträge abgeschlossen.

Die Tätigkeitsschwerpunkte der BRG Bau-Regie GmbH lagen in der Umgestaltung des HKB Neubrandenburg zu einem Medien- und Veranstaltungszentrum, in der Energieträgerumstellung in der Prenzlauer und Sponholzer Straße, im Umbau des Seniorenwohnhauses in der Clara- Zetkin- Str. 53 und in der Hochhaussanierung Neustrelitzer Straße 49-53 und Geschwister- Scholl- Str. 1a.
Der Anteil der BRG Bau-Regie GmbH an den Umsatzerlösen des Konzerns (vor Konsolidierung) betrug im Geschäftsjahr rund 5 %. Für das Geschäftsjahr 2013 wurde ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet.

Der Geschäftsverlauf der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg war auch im Jahr 2013 von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie dem gezielten Ausbau der immobiliennahen Dienstleistungen für andere Unternehmen und Eigentümer geprägt.
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 der Stabilisierung 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 war 2013 als Dienstleister auf dem Sektor immobilienbezogener, kaufmännischer und personeller Dienstleistungen tätig. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft als Dienstleister im Immobilienvertrieb, bei der Sachbearbeitung von Versicherungen, im Marketing, bei der pädagogischen Betreuung von Schülern und Auszubildenden, in der Erstausbildung, bei der Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie in 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.
Die langfristige Unternehmensstrategie der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH stützt sich auf die aktuelle Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen wird auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere abgestellt.
Im Geschäftsjahr 2013 lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter, von Mietern mit Betreuungsbedarf und junger Familien sowie der Realisierung der Modernisierungsmaßnahme HKB.
Als richtungsweisende Maßnahme wurde der Umbau der Clara-Zetkin-Straße 53 zum „Seniorenwohnhaus Südstadt" mit dem Neubau einer Begegnungsstätte und Tagespflege sowie dem Umbau von Wohnungen zu Demenz-Wohngemeinschaften abgeschlossen. Damit wurden verschiedene Wohnformen und optimale Bedingungen speziell für gesundheitlich beeinträchtigte und pflegebedürftige Senioren sowie Demenzkranke geschaffen. Eine qualifizierte Betreuung wird durch die Caritas als Träger gewährleistet.
In der Südstadt wurde die Sanierung der drei Hochhäuser Neustrelitzer Straße 49, 51 und 53 sowie Geschwister-Scholl-Straße 1a weitgehend realisiert.
In der Ihlenfelder Vorstadt wurde in den Objekten Prenzlauer Straße 40-44, 46-50 und Sponholzer Straße 67-71 und 73-81 in 210 Wohnungen die Energieträgerumstellung und Strangsanierung durchgeführt.
Insgesamt investierte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2013 T€ 19.248 (nach Zuschüssen) in ihre Bestände. Der Erfüllungsstand zum geplanten Volumen beträgt damit 85,3 %. Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 12.866 aktivierungspflichtige Investitionen und in Höhe von T€ 6.382 Maßnahmen der mittleren Instandsetzung. So wurden T€ 8.333 für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und in die Gestaltung von Außenanlagen sowie Planungs- und Bauleistungen für das HKB mit einem Volumen von T€ 10.579 (nach Abzug von Investitionszuschüssen von T€ 3.121) eingesetzt. Die weiteren Verschiebungen im Bauablaufplan am HKB führten zu einer geringeren Inanspruchnahme des geplanten Investitionsbudgets in 2013. In den Ankauf eines unbebauten Grundstückes wurden T€ 78 investiert. Der Zugang bei den technischen Anlagen in Höhe von T€ 258 resultiert im Wesentlichen aus der Umsetzung des Pilotprojektes Installation und Inbetriebnahme von solarthermischen Anlagen auf zwei Objekten.
Darüber hinaus wurden Büro- und Geschäftsausstattungen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter in Höhe von T€ 398 angeschafft.

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 den Immobilienbestand wurden, wie in der Wohnungswirtschaft üblich, langfristige Darlehen aufgenommen.
Die Muttergesellschaft konnte im Geschäftsjahr von dem anhaltenden niedrigen Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen profitieren. Neben den Kapitalmarktdarlehen wurden Mittel der KfW sowie des Landesförderinstitutes in Anspruch genommen.
Darüber hinaus wurden im Rahmen der Investitionstätigkeit objektbezogene Zuschüsse gewährt.

Die mit Auslauf der Zinsfestschreibung anstehenden Prolongationen verliefen planmäßig. Das niedrige Zinsniveau konnte durch den Abschluss von langfristigen Vereinbarungen gesichert werden.
Durch gezielte Vorprolongationen und Umschuldungen konnten langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldiensteinsparungen erzielt werden.
Im Rahmen des Risikomanagementsystems wurden Zinsprognosen verschiedener Kreditinstitute beobachtet und ausgewertet.

Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2013 waren 89 Mitarbeiter im Mutterunternehmen beschäftigt. Die Vergütung erfolgte mit Tarifbindung. Im Geschäftsjahr gab es keine personellen Veränderungen in der Geschäftsführung der Muttergesellschaft.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Personalaufwand durch tarifliche Anpassungen um 158 T€ erhöht. Die Inanspruchnahme entspricht dem geplanten Volumen.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 4 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeitvereinbarungen, die sich in der Freistellungsphase befinden.

Die BRG Bau-Regie GmbH beschäftigte zum Stichtag 31.12.2013 49 Mitarbeiter, davon 17 gewerbliche Arbeitnehmer und 32 Angestellte.
Im September 2013 konnte ein bauvorlageberechtigter Architekt für das Unternehmen eingestellt werden. Zwei weitere Neueinstellungen wurden in der Bauleitung und im Gewerbebereich erforderlich.
Zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Geschäftsführervertrag mit Herrn Frank Nötzel fristgerecht zum 30.06.2014 gekündigt.

In der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg sind Hausmeister sowie Mitarbeiter zur Sicherung des infrastrukturellen Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt.
Zum Stichtag 31.12.2013 waren 65 Mitarbeiter beschäftigt. Die Vergütung erfolgte ohne Tarifbindung.
Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes besteht ein Arbeitsverhältnis mit Altersteilzeit.

Im Geschäftsjahr 2013 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 sowie für die bedarfsgerechte Vermittlung im Rahmen der Arbeitnehmerüberlassung angestellt.
Zum Stichtag 31.12.2013 waren 49 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Hinzu kommen 17 Auszubildende. Von den 17 Auszubildenden werden 11 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann und 6 in der Ausbildungsrichtung Kauffrau für Bürokommunikation ausgebildet.
Die IDG ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge der Überleitung von Aufgaben aus der NEUWOGES in die IDG übergeleitet wurden, sind einzelvertraglich an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden. Leiharbeitnehmer werden hinsichtlich der Vergütung und sozialer Zuwendungen nach den speziellen Regelungen des AÜG behandelt.

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

Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge 2013 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns aus:

	31.12.2012		31.12.2013		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	401.206	90,8	402.363	90,3	1.157	0,3
kurzfristig gebundenes Vermögen	40.558	9,2	43.060	9,7	2.502	6,2
Gesamtvermögen	**441.764**	**100,0**	**445.423**	**100,0**	**3.659**	**0,8**
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	243.935	55,2	247.040	55,4	3.105	1,3
kurzfristiges Fremdkapital	45.335	10,3	48.822	11,0	3.487	7,7
Eigenkapital	152.494	34,5	149.561	33,6	-2.933	-1,9
Gesamtkapital	**441.764**	**100,0**	**445.423**	**100,0**	**3.659**	**0,8**

Die Vermögenslage ist unverändert durch den hohen Anteil von 90,3 % des langfristig gebundenen Vermögens, insbesondere bei der NEUWOGES in den Immobilienbeständen des Anlagevermögens, gekennzeichnet.
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.659 (0,8 %) erhöht. Die Erhöhung trat sowohl im kurzfristig gebundenen als auch im langfristig gebundenen Vermögen ein. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das mittel- und langfristige Vermögen um 0,3 % und das kurzfristige Vermögen um 6,2 %. Diese im Vergleich zum Vorjahr ausgewiesene Erhöhung resultiert vorwiegend aus dem Anstieg der Forderungen und dem Bestand an flüssigen Mitteln. Von den flüssigen Mitteln dienen T€ 8.292 Sicherungsaspekten.

Bei der Kapitalstruktur trat die Bilanzerhöhung im langfristigen und kurzfristigen Fremdkapitalbereich ein. Der Verbrauch des Eigenkapitals wurde maßgeblich durch den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag beeinflusst.
Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital deckten das langfristig investierte Vermögen fast vollständig (98,6 %) ab. Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns lag zum 31.12.2013 bei 53,6 % (Vorjahr 53,3 %).
Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns liegt bei 33,6 % 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 Umsetzung des Sanierungskonzeptes der NEUWOGES zur Optimierung der Finanzierungsstruktur hat in 2013 zu einer weiteren Stabilisierung der Liquiditätssituation im Konzern geführt.

Der aus der Kapitalflussrechnung ermittelte Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 10.733 war für die planmäßigen Tilgungen ausreichend. Im Geschäftsjahr getätigten Anlageinvestitionen wurden von der Muttergesellschaft durch vorhandene liquide Mittel und Fremdmittel finanziert.

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

	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€	Veränderung Vorjahr T€
1. Liquidität 1. Grades	14.913	16.701	1.788
2. Liquidität 2. Grades Unterdeckung I (Nettogeldvermögen)	-5.177	-6.824	-1.647
3. Liquidität 3. Grades Unterdeckung II (Nettoumlaufvermögen)	-4.777	-5.762	- 985

Die stichtagsbezogene Liquiditätsrechnung zeigt wie auch in den Vorjahren eine Unterdeckung des Nettogeldvermögens sowie des Nettoumlaufvermögens (working capital). Im Vergleich mit den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr 2013 der Deckungsgrad durch den Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen negativ beeinflusst.
Diese Entwicklung wurde ganz maßgeblich durch die Vorgänge bei der Muttergesellschaft bestimmt.

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2013 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen als Kontokorrent zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.190 zur Verfügung. Es erfolgte keine Inanspruchnahme.

Ertragslage

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Funktionsbereich			
Hausbewirtschaftung	164	-916	-1080
Eigentümerbetreuung	42	-8	-50
Parkraumbewirtschaftung	120	66	-54
Verwaltungsdienstleistungen	70	182	112
Bautätigkeit	272	283	11
Betreuungsleistungen	-25	-50	-25
Betriebsergebnis	643	- 443	-1.086
Finanzergebnis	-283	-244	39
Neutrales Ergebnis	-4.256	-2.665	1.591
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0
	-3.896	**-3.352**	**544**

Der Konzern weist zum 31.12.2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 3.352 (Vorjahr T€ -3.896) aus. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von der Muttergesellschaft geprägt.
Das Betriebsergebnis war durch die Umsetzung der geplanten höheren Instandhaltungsaufwendungen in der Muttergesellschaft rückläufig, weist daher zum 31.12.2013 ein negatives Ergebnis aus. Darin enthalten ist ein positives Ergebnis aus der Betreibung der 82 Photovoltaikanlagen in Höhe von T€ 179.

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2013 wird wesentlich durch das neutrale Ergebnis beeinflusst.

Nachtragsbericht

Mit dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.03.2013 wurde der Ausgliederung der Eigentümerbetreuung an eine Immobiliengesellschaft grundsätzlich zugestimmt. Im weiteren Jahresverlauf wurde die Umsetzung des Projektes entsprechend des vorgelegten Terminplanes aktiv weitergeführt.
Der Aufsichtsrat der NEUWOGES hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Umsetzungsbeschlüssen zur Ausgliederung der Abteilung Eigentümerbetreuung auf die Haveg Immobilien GmbH (Haveg) bei gleichzeitiger Übernahme einer Mehrheit der Gesellschafteranteile an der Haveg durch die NEUWOGES zum 01.01.2014 zugestimmt. Die notariellen Verträge wurden abgeschlossen.
Mit dem Betriebsrat der NEUWOGES wurde ein Interessenausgleich abgeschlossen. Der Betriebsübergang ist erfolgt. Die Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht sind noch nicht beendet.

Nach der Entscheidung des Aufsichtsrates am 18.06.2013 wurde in der NEUWOGES begonnen, das Geschäftsfeld Erschließung aufzubauen. Zum 01.01.2014 nahm der neue Geschäftsbereich seine Tätigkeit auf. Die für die Entwicklung des Wohnungsbaus in Frage kommenden Grundstücke wurden mit der Stadt Neubrandenburg abgestimmt. Mit der Erarbeitung von Erschließungskonzepten wurde begonnen.

Mit Wirkung zum 15.01.2014 wurde in der Muttergesellschaft der Geschäftsbereich Organisation und Bestandsentwicklung gebildet, der durch einen Prokuristen geführt wird.

Darüber hinaus traten nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 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.

Die Geschäftsentwicklung 2014 schließt bei den Konzernunternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an.

Chancen-, Prognosen- und Risikobericht

Das strategische Ziel des Konzerns ist es, sich als führender Wohnungsanbieter in der Region den wachsenden Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu stellen und durch die Schaffung von stadtteilbezogenen und bedarfsgerechten Angeboten eine langfristige Kundenbindung zu sichern sowie eine Attraktivitätssteigerung für die Wohnungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zu erlangen. Auf der Grundlage einer aktuellen Wohnungsmarktprognose ist der Wohnungsbestand der Muttergesellschaft auf dieser Basis bedarfsgerecht neu zu strukturieren und bereitzustellen. Parallel erfolgt fortlaufend eine Anpassung der Finanzierungsstrukturen.
In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern werden die Dienstleistungen und Angebote ständig weiterentwickelt und erfolgreich vermarktet.
Die Anpassung an veränderte, senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld wird die Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren weiter wesentlich prägen.
Die Marktposition des Mutterunternehmens stabilisiert sich weiter und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.

Die Unternehmensstrategie der Muttergesellschaft forciert auch für das Geschäftsjahr 2014 die Umsetzung von aufwandswirksamen Maßnahmen der Instandhaltung. Damit sollen Objekte mit kleineren und dennoch erlöswirksamen Modernisierungs- und Instandsetzungspaketen realisiert werden. Diese Strategie führt unweigerlich dazu, dass die höheren Instandhaltungsaufwendungen das Jahresergebnis 2014 negativ beeinflussen, aber durch die Steigerung der Umsätze aus Nettokaltmieten um ca. 1 % teilweise kompensiert werden können. Unter diesen Prämissen prognostiziert die Konzerngeschäftsführung für 2014 ein Ergebnis in gleicher Höhe des Vorjahres.

Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass sich die Vermietbarkeit eines umfangreicheren Bestandes langfristig verbessert und beginnend ab 2015 die Erwirtschaftung positiver Ergebnisse auch langfristig gesichert ist. Die Abführung an die Gesellschafterin der Muttergesellschaft in der derzeit geplanten Höhe von jährlich 1,5 Mio. € kann dann aus dem Jahresergebnis generiert werden.
In der mittelfristigen Planung bis 2017 findet diese positive Entwicklung ihre Fortsetzung.

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.
Ein erhöhtes externes Risikopotenzial für die Konzerngesellschaften 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. Aufgrund ihrer deutlichen Steigerung rücken die Beobachtung der Baupreise stärker in den Fokus des Risikomanagements.
Schwerpunkte bei der Überwachung der internen Risiken bilden die Miet- und Leerstandentwicklung, die Liquidität, die Budgeteinhaltung, die Kosten der Bautätigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. 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 Muttergesellschaft 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 der Gesellschafterin der Muttergesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2012 stimmten die Gläubigerbanken im Ergebnis der Berichterstattung am 19.06.2013 darin überein, dass die Konsolidierung der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich vorangeschritten ist und sich die Risikotragfähigkeit der Muttergesellschaft weiter deutlich verbessert hat.

Vor diesem Hintergrund kann die Umsetzung der im modifizierten Sanierungskonzept fortgeschriebenen Abriss- und Investitionstätigkeit sowie die Umsetzung von Sondertilgungen fortgeführt werden.

Die Entwicklung der Bankenbranche und eine damit verbundene Ausweitung der Finanzkrise in den Wirtschaftsbereich hinein können zur Verteuerung bzw. Verweigerung von Investitionskrediten führen. Gravierende Auswirkungen sind derzeitig noch nicht zu spüren.
Im Berichtszeitraum lag das Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen mit ca. 3,5 % p. a. und für Förderdarlehen mit max. 2,65 % p. a. deutlich unter den Risikoansätzen des Konzerns. Die mit Auslauf der Zinsfestschreibungen anstehenden Prolongationen verliefen planmäßig. Das weiter anhaltende günstige Zinsniveau wurde durch den Abschluss von langfristigen Vereinbarungen gesichert.
Durch gezielte Vorprolongationen und Umschuldungen konnten langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldiensteinsparungen erzielt werden.
Das einerseits positiv wirkende niedrige Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen hat zur Folge, dass sich die Verzinsung im Anlagebereich rückläufig entwickelt hat. Insbesondere im Monatsgeldbereich liegen die Zinssätze unter 1 % und führen damit zu geringeren Zinserträgen für den Konzern.

Neubrandenburg, 09.05.2014

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

Frank Benischke
Geschäftsführer

Anlage I

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Aktivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		361.482,90	403.038,74
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	349.952.556,36		359.576.661,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.220.129,48		23.121.558,79
Grundstücke ohne Bauten	4.505.602,53		4.779.588,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.910.741,03		2.038.564,00
Bauten auf fremden Grundstücken	117.317,50		146.825,93
Technische Anlagen und Maschinen	5.299.387,74		5.344.722,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.054,85		447.714,46
Bauvorbereitungskosten	384.513,97		0,00
Geleistete Anzahlungen	193.094,78	396.005.398,24	8.726,90
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	217.500,00		217.500,00
Beteiligungen	1,00	217.501,00	300.000,00
Anlagevermögen gesamt		**396.584.382,14**	**396.384.900,80**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	772.887,36		892.104,40
Grundstücke mit fertigen Bauten	640.586,61		386.947,44
Unfertige Leistungen	20.530.520,86		20.022.493,61
andere Vorräte	28.923,28	21.972.918,11	36.487,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.388.878,94		1.212.888,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	186.630,00		49.499,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.052,61		16.115,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	280.931,85		269.927,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	357.677,56		368.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.918.401,77	10.149.572,73	7.193.271,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.701.113,02	14.913.026,63
Rechnungsabgrenzungsposten		15.462,95	18.797,52
Bilanzsumme		**445.423.448,95**	**441.764.459,57**
Treuhandguthaben		9.093.939,32	9.029.297,71

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		13.499.268,57	12.964.190,23
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	99.134.197,66		99.134.197,66
Bauerneuerungsrücklage	4.476.075,85		8.024.840,92
Andere Gewinnrücklagen	429.016,98		429.016,98
Konzernrücklage	13.111.195,02	117.150.485,51	13.458.119,11
Jahresfehlbetrag		-3.351.917,07	-3.895.689,16
Eigenkapital gesamt		**145.193.137,01**	**148.009.975,74**
Sonderposten aus Investitionszulage		4.367.754,56	4.483.686,25
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		8.533.395,69	7.759.376,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	244.216.606,92		240.142.109,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.652.400,79		6.750.263,46
Erhaltene Anzahlungen	20.135.679,41		20.207.773,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.650,94		361.454,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	85,68		3.752,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.216.492,16		11.533.890,55
Sonstige Verbindlichkeiten	1.487.717,27		1.319.830,65
dav. aus Steuern	(99.763,19)		(123.870,46)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(8.804,41)	286.138.633,17	(19.343,29)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.190.528,52	1.192.345,85
Bilanzsumme		**445.423.448,95**	**441.764.459,57**
Treuhandverbindlichkeiten		9.093.939,32	9.029.297,71

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	62.021.035,13		60.204.464,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	472.504,00		526.559,00
c) aus Betreuungstätigkeit	543.047,53		493.694,52
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.083.410,50	65.119.997,16	1.968.556,40
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		451.312,56	11.281,08
Aktivierte Eigenleistungen		1.075.448,16	72.305,91
Sonstige betriebliche Erträge		2.127.929,75	3.385.637,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.537.161,88		26.368.062,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	315.872,66		147.228,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.241.353,66	32.094.388,20	2.412.386,87
Rohergebnis		**36.680.299,43**	**37.734.821,46**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.411.407,44		8.761.145,86
b) soziale Abgaben	1.753.614,22	11.165.021,66	1.742.913,60
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.176.581,26	11.194.123,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.814.264,91	5.516.124,97
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		402.038,65	343.283,69
Abschreibungen auf Finanzanlagen		299.999,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.333.747,33	13.423.995,72
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**-1.707.276,08**	**-2.560.198,21**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-105.071,40
Sonstige Steuern		1.644.640,99	1.440.562,35
Jahresfehlbetrag		**-3.351.917,07**	**-3.895.689,16**

E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

81 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 16. Mai 2014 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 Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auf-

fassung, 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 16. Mai 2014

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage II

Lagebericht 2013
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Wirtschaftsjahr 2013 als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft wurde offensichtlich durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Im Laufe des Jahres hat sich die konjunkturelle Lage verbessert. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2012 um 0,7 %, 2011 um 3,3 %).
Für das Jahr 2014 liegen die Prognosen für das Wachstum wieder im positiven Bereich.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Die Jahresteuerungsrate wurde durch die Preisentwicklung der Nahrungsmittel und der Energieprodukte geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld stabilisiert. Die Arbeitslosenquote ist geringfügig um 0,1 % auf 6,9 % angestiegen.
In Mecklenburg-Vorpommern ist sie im Vergleich zum Vorjahr von 12,0 % auf 11,9 % gesunken, liegt aber nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt. Trotz steigender Nachfrage nach Fachkräften bleibt die Arbeitslosigkeit im Land auf hohem Niveau.
Die Arbeitslosenquote für die Stadt Neubrandenburg hat sich stabilisiert. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und beträgt zum Jahresende 13,3 % (2011 – 12,9%, 2010 – 14,9 %, 2009 – 13,9 %, 2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %) und liegt damit auch weiterhin über dem Durchschnitt des Landes.

2. Entwicklung der Branche

Die Immobilienwirtschaft stellt nach wie vor einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von 19 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.
Die Unternehmen sehen Wohnen als wichtiges Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen und langfristig zu entwickeln ist. Dazu gehören ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, die Mietschuldenberatung, die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen und zunehmend auch das betreute Wohnen.

Demografische Belange, Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen sind die Meilensteine für das investive Handeln.
Ungeachtet des weiterhin anhaltenden Bevölkerungsrückganges zeigten sich die Wohnungsteilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern stabil, geben aber zunehmend ein differenziertes Bild ab. In Abhängigkeit von der regionalen demografischen Entwicklung steht in touristischen Zentren die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Vordergrund, in den ländlich geprägten Regionen stehen eher Anpassungsstrategien zur Bewältigung der zunehmenden Leerstände im Focus. Nach vorläufigem Ergebnis ist für das Geschäftsjahr 2013 mit einer Leerstandquote zu rechnen, die geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres von 6,6 % liegt.
Das durchschnittliche Mietniveau aller Mitgliedsunternehmen des VNW stellt sich mit einem Wert unter 5,00 €/m² sehr moderat dar. Höhere Mieten werden in der Regel je nach Marktsituation im Zuge der Neuvermietungen bzw. nach Modernisierungen realisiert.
Steigende Nebenkosten begrenzen die ohnehin geringere Wohnkaufkraft im Land und damit die 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 2013, bezogen auf alle Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, 29 % und ist im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen.
Ein Risikofaktor für das Unternehmen bleibt weiterhin die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Dieser Anteil an den Neuvermietungen ist weiter rückläufig und betrug im Jahr 2013 durchschnittlich 9,7 %.

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 ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig von 33,3 % auf 33,1 % gesunken.

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 realisiert die Gesellschaft weitere mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängende Dienstleistungen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 bewirtschaftete die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH folgende Bestände:

	31.12.2012		31.12.2013	
	Anzahl	**m²**	**Anzahl**	**m²**
Wohnungen				
eigene	12.278	698.712	12.251	698.151
gepachtete/angemietete	92	4.595	83	4.173
gewerblich genutzte Objekte				
eigene	324	44.686	313	48.916
gepachtete	0	0	0	0
Garagen				
eigene	1.593	0	1.793	0
Stellplätze				
eigene	1.994	0	2.134	0
gepachtete	87	0	79	0
	16.368	747.993	16.653	751.240

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Veräußerung von Beständen und der Weiterführung des ISEK -Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen-. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 4 Eigentumswohnungen veräußert. Mit dem Umbau von 25 leerstehenden Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Clara-Zetkin-Straße 53 wurden 2 Wohngemeinschaften für Demenzkranke geschaffen, die durch einen sozialen Träger betreut werden.
Außerdem bewirtschaftet die Gesellschaft am Standort Badeweg 133 Internatsplätze.

Ungeachtet des Flächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse weiter gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 0,5 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummieten um 2,9 % erhöht. Die Erträge für Gewerbeobjekte wurden um 9,3 % erhöht und gehen mit einem Flächenzugang von 4,0 % einher. Die Entwicklung im Gewerbebereich resultiert weitestgehend aus der Zuordnung von ehemaligen Nebenflächen in vermietbare Gewerbeflächen im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme HKB.
Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der Umsatzerlöse sind die auf der Grundlage des seit dem 1. März 2012 für Neubrandenburg geltenden aktuellen Mietspiegels 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 (Sollstellung) für Wohnungen positiv beeinflusst. Umfängliche Mieterhöhungen im Gewerbebereich konnten durch den Abschluss der Mietverträge für das HKB im Zusammenhang mit der stufenweisen Fertigstellung der Baumaßnahme erzielt werden.

	2013	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
∅ Kaltmiete Whg. € je m² monatlich	4,68	4,53	4,41	4,30	4,22

In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen eingeschränkt.
Für den Versorgungsbereich Neubrandenburg sind die Preise für Brennstoffe konstant geblieben. Die Strompreise sind gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2013 um 11,7 % gestiegen. Darüber hinaus ist eine Preissteigerung um 3 % bei Leistungen der Gebäudereinigung zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 182 auf T€ 1.375 gestiegen. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 210 (Vorjahr: T€ 318) wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,1 % hat sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Umsatzentwicklung geringfügig verbessert. 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 5,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang des Leerstandes um 0,3 % zu verzeichnen. Zum Stichtag 31.12.2013 sind 6,7 % der Fläche des gesamten Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2012 noch 7,0 %.
Im Jahresverlauf ist ein Rückgang des ungewollten, vermietungsbedingten Wohnungsleerstandes festzustellen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem gezielten Einsatz der Instandhaltungsmittel in nachgefragten Wohnungen. Durch den geplanten wohnungsbezogenen Einsatz der Instandhaltungsmittel in unsanierten Objekten mit hohem Leerstand soll die Leerstandentwicklung weiterhin positiv beeinflusst 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, vorrangig innerhalb des Konzernverbundes.
Die aus der Betreuungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Erträge entsprechen mit insgesamt T€ 590 dem Niveau des Vorjahres.
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 126 resultieren aus Verträgen zur Erbringung von Leistungen der Buchhaltung sowie des Overheads für die Tochtergesellschaften und andere Dritte.

4. Investitionen

Die langfristige Unternehmensstrategie der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH stützt sich auf die aktuelle Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen wird auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere abgestellt.
Im Geschäftsjahr 2013 lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter, von Mietern mit Betreuungsbedarf und junger Familien sowie der Realisierung der Modernisierungsmaßnahme HKB.

Als richtungsweisende Maßnahme wurde der Umbau der Clara-Zetkin-Straße 53 zum „Seniorenwohnhaus Südstadt" mit dem Neubau einer Begegnungsstätte und Tagespflege sowie dem Umbau von Wohnungen zu Demenz-Wohngemeinschaften abgeschlossen. Damit wurden verschiedene Wohnformen und optimale Bedingungen speziell für gesundheitlich beeinträchtigte und pflegebedürftige Senioren sowie Demenzkranke geschaffen. Eine qualifizierte Betreuung wird durch die Caritas als Träger gewährleistet.
In der Südstadt wurde die Sanierung der drei Hochhäuser Neustrelitzer Straße 49, 51 und 53 sowie Geschwister-Scholl-Straße 1a weitgehend realisiert.
In der Ihlenfelder Vorstadt wurde in den Objekten Prenzlauer Straße 40-44, 46-50 und Sponholzer Straße 67-71 und 73-81 in 210 Wohnungen die Energieträgerumstellung und Strangsanierung durchgeführt.
Insgesamt investierte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2013 (nach Zuschüssen) T€ 19.248 in ihre Bestände. Der Erfüllungsstand zum geplanten Volumen beträgt damit 85,3 %. Davon betrifft ein Volumen in Höhe von T€ 12.866 aktivierungspflichtige Investitionen und in Höhe von T€ 6.382 Maßnahmen der mittleren Instandsetzung. So wurden T€ 8.333 für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und in die Gestaltung von Außenanlagen sowie Planungs- und Bauleistungen für das HKB mit einem Volumen von T€ 10.579 (nach Abzug von Investitionszuschüssen von T€ 3.121) eingesetzt. Die weiteren Verschiebungen im Bauablaufplan am HKB führten zu einer geringeren Inanspruchnahme des geplanten Investitionsbudgets in 2013. In den Ankauf eines unbebauten Grundstückes wurden T€ 78 investiert. Der Zugang bei den technischen Anlagen in Höhe von T€ 258 resultiert im Wesentlichen aus der Umsetzung des Pilotprojektes Installation und Inbetriebnahme von solarthermischen Anlagen auf zwei Objekten.
Darüber hinaus wurden Büro- und Geschäftsausstattungen sowie immaterielle Wirtschaftsgüter in Höhe von T€ 376 angeschafft.

5. Personal- und Sozialbereich

Zum Stichtag 31.12.2013 waren 89 Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Die Vergütung erfolgte mit Tarifbindung.
Es gab im Geschäftsjahr keine personellen Veränderungen in der Geschäftsführung.
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Personalaufwand durch tarifliche Anpassungen um 158 T€ erhöht. Die Inanspruchnahme entspricht dem geplanten Volumen.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes bestehen in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 4 Arbeitsverhältnisse mit Altersteilzeitvereinbarungen, die sich in der Freistellungsphase befinden.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Die durch das Landesförderinstitut ursprünglich bestätigten Gesamtkosten für die Investitionsmaßnahme HKB betrugen 30.158 T€. Auf Grund der verschobenen Bauzeit, weiterer Auflagen im Zuge der Baugenehmigungen sowie weiterer Ursachen wurden die Kostenberechnungen im I. Quartal 2013 auf 34.475 T€ angepasst. Nach Vorlage weiterer aktueller Ausschreibungsergebnisse haben sich die Kosten auf 36.790 T€ erhöht.

Die ursprüngliche Finanzierung ist bestätigt und wird durch den Einsatz von EFRE-Fördermitteln, Zuschüssen, Kreditmitteln sowie Eigenmitteln gesichert. Zur Finanzierung der Mehrkosten wurden Verhandlungen mit der finanzierenden Bank über eine Nachfinanzierung in Höhe von ca. 2,8 Mio. € aufgenommen.
Die Fertigstellung und Übergabe der Mietflächen an ein Einzelhandelsunternehmen ist termingerecht erfolgt.
Der vierte Mittelabruf der EFRE-Fördermittel wurde bei der KEG eingereicht. Weiterhin wurden der 2. Teilbetrag aus dem Baukostenzuschuss der Stadt Neubrandenburg sowie die Fremdmittel abgerufen.
Die Vermietungssituation ist außerordentlich zufriedenstellend. Von den 11.100 qm sind bis auf eine Turmetage und eine gastronomische Einheit mit ca. 380 qm alle Flächen vermietet. Die Vermietungsverhandlungen für diese Flächen sind noch nicht abgeschlossen.
Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme erfolgt die laufende Kostenüberwachung. Vor dem Hintergrund weiterer Kostenerhöhungen wird unter Berücksichtigung der vereinbarten bzw. erzielbaren Mieten jeweils zeitnah eine umfassende aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung und eine dynamische Investitionsrechnung erstellt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Kosten ergibt sich weiterhin eine positive Eigenkapitalverzinsung. Bezüglich der Liquidität und der Auswirkungen auf das Jahresergebnis der nächsten Jahre rechnet die Gesellschaft mit einer höheren Belastung.

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. Die 2013 avisierten Termine wurden abgesagt. Der durch das OLG Rostock avisierte Hinweisbeschluss steht nach wie vor aus.
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. Nach einem abschlägigen Urteil des Gerichtes der Europäischen Union und Einlegen der Berufung beim Europäischen Gerichtshof durch die NEUWOGES hat die Europäische Kommission in 2012 das förmliche Beihilfeprüfverfahren eröffnet. Die Verfahren vor den Europäischen Gerichten wurden damit vorerst erledigt.
Es ist keine grundsätzlich neue Entwicklung zu verzeichnen.
Zum Schutz der anteiligen Forderungen aus dem Generalverwaltervertrag vor der Einrede der Verjährung haben die beiden Objektgesellschaften Ende 2013 vor dem Landgericht Neubrandenburg eine neue Klage erhoben.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH arbeitet seit 2006 im Rahmen der mit den Kerngläubigerbanken abgeschlossenen Sanierungsvereinbarung. Die in der Vereinbarung getroffenen Regelungen wurden von allen Beteiligten eingehalten.
Die Vorgaben an die NEUWOGES für den Verwaltungskostensatz des 2013 aktualisierten Controllings zum Sanierungskonzept wurden erfüllt. Der ermittelte Verwaltungskostensatz in Höhe von 379 € je anrechenbarer Einheit liegt damit 2013 um 10 € je anrechenbarer Einheit unter den Vorgaben.

Mit dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.03.2013 wurde der Ausgliederung der Eigentümerbetreuung an eine Immobiliengesellschaft grundsätzlich zugestimmt. Im weiteren Jahresverlauf wurde die Umsetzung des Projektes entsprechend des vorgelegten Terminplanes aktiv weitergeführt.
Der Aufsichtsrat der NEUWOGES hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Umsetzungsbeschlüssen zur Ausgliederung der Abteilung Eigentümerbetreuung auf die Haveg Immobilien GmbH (Haveg) bei gleichzeitiger Übernahme einer Mehrheit der Gesellschafteranteile an der Haveg durch die NEUWOGES zum 01.01.2014 zugestimmt. Die notariellen Verträge wurden abgeschlossen.
Mit dem Betriebsrat der NEUWOGES wurde ein Interessenausgleich abgeschlossen. Der Betriebsübergang ist erfolgt. Die Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht sind noch nicht beendet.

In der Stadtvertretung am 07.02.2013 wurde die Vorlage V/887 zum Ankauf eines Grundstückes in zentraler Lage der Neubrandenburger Innenstadt bestätigt. Das vorliegende Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum geplanten Ankauf und dem Weiterbetrieb des Hotelquartiers in Neubrandenburg bestätigt die Überlegungen und betriebswirtschaftlichen Berechnungen des Unternehmens. Die Verhandlungen zum Ankauf wurden noch nicht zum Abschluss gebracht.

Die NEUWOGES hält zu 33 1/3 Anteile als Beteiligung an der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (neu.ste) in Höhe von 300 T€. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der neu.ste und die im Rahmen der Wirtschaftsplanung getroffenen Prognosen zeigen auf, dass die Werthaltigkeit der Beteiligung nicht gegeben ist. Vor diesem Hintergrund wurde im Geschäftsjahr 2013 die Beteiligung auf einen Erinnerungswert von 1 € abgeschrieben.

II. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

	31.12.2012 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung zum Vorjahr T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	388.912	90,7	390.524	90,1	1.612	0,4
kurzfristig gebundenes Vermögen	39.989	9,3	42.697	9,9	2.708	6,8
Gesamtvermögen	**428.901**	**100,0**	**433.221**	**100,0**	**4.320**	**1,0**
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	243.092	56,7	246.752	57,0	3.660	1,5
kurzfristiges Fremdkapital	45.891	10,7	49.256	11,3	3.365	7,3
Eigenkapital	139.918	32,6	137.213	31,7	-2.705	-1,9
Gesamtkapital	**428.901**	**100,0**	**433.221**	**100,0**	**4.320**	**1,0**

Die dargestellte Bilanzsumme hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um T€ 4.320 (1,0 %) erhöht. Die Erhöhung trat dabei sowohl im kurzfristig gebundenen als auch im mittel- und langfristigen Vermögen ein. Dabei erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr der Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme um 0,4 % und der Anteil des kurzfristigen Vermögens um 6,8 %. Diese im Vergleich zum Vorjahr ausgewiesene Erhöhung resultiert vorwiegend aus dem Zugang im Anlagevermögen und dem Bestand an flüssigen Mitteln. Von den flüssigen Mitteln dienen T€ 8.292 Sicherungsaspekten.
Die Vermögensstruktur der Bilanz der Gesellschaft ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens in Höhe von 87,1 % (Vorjahr 87,8 %) gekennzeichnet. Der ausgewiesene Wertezuwachs im langfristigen Bereich ist das saldierte Ergebnis aus Bestandszugängen aus den im Geschäftsjahr realisierten komplexen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Bestandsabgängen wegen Verkäufen sowie außerplanmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage von aktuellen Ertragswertermittlungen.

Bei der Kapitalstruktur trat die Bilanzerhöhung im mittel- und langfristigen Fremdkapitalbereich ein.
Der Verbrauch des Eigenkapitals wurde maßgeblich durch den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag beeinflusst. Damit wird das mittel- und langfristige Vermögen zu 98,3 % (Vorjahr 98,5 %) durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens beträgt 31,7 % (Vorjahr 32,6 %) und kann im Branchenvergleich als solide betrachtet werden. Der Verschuldungskoeffizient der Gesellschaft liegt zum Jahresabschluss 2013 bei 55,4 % (Vorjahr 55,1 %).

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:

		2011 T€	2012 T€	2013 T€	Veränderung Vorjahr T€
I.	**Laufende Geschäftstätigkeit**				
	Jahresergebnis	1.299	-3.549	-2.589	960
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen und Sonderverlustkonto	7.989	10.721	11.618	897
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	62	-71	215	286
+/-	Veränderung Sonderposten	-116	-116	-116	0
+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	286	104	-23	-127
=	**Cashflow**	***9.520***	***7.089***	***9.105***	***2.016***
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-882	-399	929	1.328
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	40	525	10	-515
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	-746	752	-1.445	-2.197
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	2.367	2.098	1.883	-215
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	***10.299***	***10.065***	***10.482***	***417***
-	planmäßige Tilgung	-8.921	-9.421	-9.996	-575
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung**	**1.378**	**644**	**486**	**-158**
II.	**Investitionsbereich**				
+	Einzahlungen aus Anlageabgängen	931	1.733	429	-1.304
-	Auszahlung für Finanzanlagevermögen	-218	0	-111	-111
-	Auszahlungen für Sachanlageinvestitionen und immaterielle Vermögensgegenstände	-8.376	-6.439	-16.362	-9.923
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-7.663**	**-4.706**	**-16.044**	**-11.338**
III.	**Finanzierungsbereich**				
+	Kapitaleinlagen	0	0	0	0
+	Zuschüsse	0	0	3.121	3.121
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	8.269	4.640	14.218	9.578
-	Auszahlungen für Kredittilgungen	-512	-1.756	-201	1.555
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**7.757**	**2.884**	**17.138**	**14.254**
IV.	**Finanzmittelfonds**				
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.472	-1.178	1.580	2.758
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	14.214	15.686	14.508	-1.178
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**15.686**	**14.508**	**16.088**	**1.580**

Der Bestand an flüssigen Mitteln der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.580 erhöht und beträgt zum Stichtag 31.12.2013 T€ 16.088. Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss von T€ 10.482 aus der laufenden Geschäftstätigkeit; diesem Zahlungsmittelzufluss wurden – wie branchenüblich – die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 9.996 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 Investitionen wurden zu 28 % aus Eigenmitteln und zu 72 % aus Fremdmitteln finanziert.

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag ergibt, 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€ 6.559 (Vorjahr T€ 5.902). Im Vergleich zu den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr 2013 der Deckungsgrad im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit BAVARIA durch einen weiteren Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen negativ beeinflusst.

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 2013 erfolgte keine Inanspruchnahme.

3. Ertragslage

Die Gesellschaft weist per 31.12.2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.589 aus. Der erwirtschaftete EBITDA beträgt damit T€ 20.463 (Vorjahr T€ 20.474).

Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Funktionsbereich	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	409	-739	-1.148
Betreuung/Wohnungsverwaltung	42	-8	- 50
Betriebsergebnis	451	- 747	-1.198
Beteiligungsergebnis	538	532	- 6
Finanzergebnis	-269	-234	35
Neutrales Ergebnis	-4.269	-2.140	2.129
	-3.549	**-2.589**	**960**

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter gesteigert werden und entsprechen auch dem für das Geschäftsjahr geplanten Niveau. Die Entwicklung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung war durch die Umsetzung der geplanten höheren Inanspruchnahme von Instandhaltungsaufwendungen rückläufig, weist daher zum 31.12.2013 ein negatives Ergebnis aus. Darin enthalten ist ein Ergebnis aus der Betreibung der 82 Photovoltaikanlagen in Höhe von T€ 179.
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 positiv entwickelt. Durch die gleichzeitige Erhöhung der Personalaufwendungen wurde das Teilergebnis negativ beeinflusst.
Positiv wirken die Ergebnisse im Rahmen der Beteiligungen.
Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2013 wird wesentlich durch das neutrale Ergebnis beeinflusst. So wirken im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.436, die Abwertung des Beteiligungswertes an der neu.ste in Höhe von 300 T€ sowie die Fortführung der bilanziellen Vorsorge im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit BAVARIA in Höhe von T€ 656.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von € 2.588.817,92 entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrages der Bauerneuerungsrücklage zu entnehmen. Diese Rücklage dient der Deckung von zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen und wird auf Grund der höheren Inanspruchnahme von Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2013 beansprucht.

III. Nachtragsbericht

Nach der Entscheidung des Aufsichtsrates am 18.06.2013 wurde in der NEUWOGES begonnen, das Geschäftsfeld Erschließung aufzubauen. Zum 01.01.2014 nahm der neue Geschäftsbereich seine Tätigkeit auf. Die für Entwicklung des Wohnungsbaus in Frage kommenden Grundstücke wurden mit der Stadt Neubrandenburg abgestimmt. Mit der Erarbeitung von Erschließungskonzepten wurde begonnen.

Mit Wirkung zum 15.01.2014 wurde im Unternehmen der Geschäftsbereich Organisation und Bestandsentwicklung gebildet, der durch einen Prokuristen geführt wird.

Darüber hinaus traten nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 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.

IV. Chancen-, Prognosen- und Risikobericht

Das strategische Ziel der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist es, sich als führender Wohnungsanbieter in der Region den wachsenden Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu stellen und durch die Schaffung von stadtteilbezogenen und bedarfsgerechten Angeboten eine langfristige Kundenbindung zu sichern sowie eine Attraktivitätssteigerung für die Wohnungen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zu erlangen. Auf der Grundlage einer aktuellen Wohnungsmarktprognose ist der Wohnungsbestand der Gesellschaft auf dieser Basis bedarfsgerecht neu zu strukturieren und bereitzustellen. Parallel erfolgt fortlaufend eine Anpassung der Finanzierungsstrukturen.
In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern werden die Dienstleistungen und Angebote ständig weiterentwickelt und erfolgreich vermarktet.
Die Anpassung an veränderte, senioren- und familienfreundliche Ansprüche an die Wohnungen und das Wohnumfeld wird die Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen in den Folgejahren weiter wesentlich prägen.
Die Marktposition des Unternehmens stabilisiert sich weiter und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.
Die Unternehmensstrategie der Gesellschaft forciert auch für das Geschäftsjahr 2014 die Umsetzung von aufwandswirksamen Maßnahmen der Instandhaltung. Damit sollen Objekte mit kleineren und dennoch erlöswirksamen Modernisierungs- und Instandsetzungspaketen realisiert werden. Diese Strategie führt unweigerlich dazu, dass die höheren Instandhaltungsaufwendungen das Jahresergebnis 2014 negativ beeinflussen, aber durch die Steigerung der Umsätze aus Nettokaltmieten um ca. 1 % teilweise kompensiert werden können. Unter diesen Prämissen prognostiziert die Geschäftsführung für 2014 ein Ergebnis in gleicher Höhe des Vorjahres.

Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass sich die Vermietbarkeit eines umfangreicheren Bestandes langfristig verbessert und beginnend ab 2015 die Erwirtschaftung positiver Ergebnisse auch langfristig gesichert ist. Die Abführung an die Gesellschafterin in der derzeit geplanten Höhe von jährlich 1,5 Mio. € kann dann aus dem Jahresergebnis generiert werden.
In der mittelfristigen Planung bis 2017 findet diese positive Entwicklung ihre Fortsetzung.

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, die Kosten der Bautätigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. 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 der Gesellschafterin.

Für das Geschäftsjahr 2012 stimmten die Gläubigerbanken im Ergebnis der Berichterstattung am 19.06.2013 darin überein, dass die Konsolidierung der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich vorangeschritten ist und sich die Risikotragfähigkeit des Unternehmens weiter deutlich verbessert hat.

Vor diesem Hintergrund kann die Umsetzung der im modifizierten Sanierungskonzept fortgeschriebenen Abriss- und Investitionstätigkeit sowie die Umsetzung von Sondertilgungen fortgeführt werden.

Die Entwicklung der Bankenbranche und eine damit verbundene Ausweitung der Finanzkrise in den Wirtschaftsbereich hinein können zur Verteuerung bzw. Verweigerung von Investitionskrediten führen. Gravierende Auswirkungen sind derzeitig noch nicht zu spüren.
Im Berichtszeitraum lag das Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen mit ca. 3,5 % p. a. und für Förderdarlehen mit max. 2,65 % p. a. deutlich unter den Risikoansätzen des Unternehmens. Die mit Auslauf der Zinsfestschreibungen anstehenden Prolongationen verliefen planmäßig. Das weiter anhaltende günstige Zinsniveau wurde durch den Abschluss von langfristigen Vereinbarungen gesichert.
Durch gezielte Vorprolongationen und Umschuldungen konnten langfristig weitere Zinssicherungsmaßnahmen und Kapitaldiensteinsparungen erzielt werden.
Das einerseits positiv wirkende niedrige Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen hat zur Folge, dass sich die Verzinsung im Anlagebereich rückläufig entwickelt hat. Insbesondere im Monatsgeldbereich liegen die Zinssätze unter 1 % und führen damit zu geringeren Zinserträgen für die Gesellschaft.

Neubrandenburg, 04.04.2014

NEUWOGES
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Frank Benischke
Geschäftsführer

Anlage I

Bilanz zum 31. Dezember 2013
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Aktivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		354.769,90	400.065,74
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	340.301.545,16		349.681.254,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.140.693,61		19.904.392,45
Grundstücke ohne Bauten	4.505.602,53		4.779.588,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.910.741,03		2.038.564,00
Bauten auf fremden Grundstücken	43.033,76		54.437,38
Technische Anlagen und Maschinen	5.280.259,74		5.316.538,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.006,85		372.394,46
Bauvorbereitungskosten	384.513,97		0,00
Geleistete Anzahlungen	193.094,78	383.117.491,43	8.726,90
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.300.163,06		883.988,00
Beteiligungen	1,00	1.300.164,06	300.000,00
Anlagevermögen gesamt		**384.772.425,39**	**383.739.950,09**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	730.479,36		849.696,40
Grundstücke mit fertigen Bauten	640.586,61		386.947,44
Unfertige Leistungen	20.520.440,86	21.891.506,83	19.965.888,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.375.290,27		1.193.270,99
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	186.630,00		37.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.052,61		16.115,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.970,23		34.480,72
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	958.515,76		991.731,79
Sonstige Vermögensgegenstände	7.882.622,09	10.460.080,96	7.165.001,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.087.917,39	14.508.316,18
Rechnungsabgrenzungsposten		8.743,09	12.569,78
Bilanzsumme		**433.220.673,66**	**428.900.968,75**
Treuhandguthaben		9.092.867,59	9.028.422,46

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
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG		99.134.197,66	99.134.197,66
Bauerneuerungsrücklage		4.476.075,85	8.024.840,92
Andere Gewinnrücklagen		429.016,98	429.016,98
Jahresergebnis		-2.588.817,92	-3.548.765,07
Eigenkapital gesamt		**132.845.041,14**	**135.433.859,06**
Sonderposten aus Investitionszulage		4.367.754,56	4.483.686,25
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		7.852.376,93	6.707.923,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	243.953.425,49		239.857.174,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.652.400,79		6.750.263,46
Erhaltene Anzahlungen	20.135.679,41		20.207.773,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.650,94		361.454,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	85,68		3.752,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.959.661,27		11.246.352,76
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.519.673,59		1.523.037,53
Sonstige Verbindlichkeiten	1.339.050,22		1.159.288,17
dav. aus Steuern	(60.204,10)		(71.565,68)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.932,60)	286.989.627,39	(15.874,61)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.165.873,64	1.166.402,95
Bilanzsumme		**433.220.673,66**	**428.900.968,75**
Treuhandverbindlichkeiten		9.092.867,59	9.028.422,46

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.440.646,62		59.627.222,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	472.504,00		526.559,00
c) aus Betreuungstätigkeit	590.470,20		584.998,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	713.785,19	63.217.406,01	666.439,84
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		688.974,38	-20.677,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		283.156,91	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.744.015,72	3.172.214,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.681.140,09		30.958.422,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	317.115,55		147.228,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.536.754,86	37.535.010,50	3.357.609,24
Rohergebnis		**29.398.542,52**	**30.093.497,33**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.057.460,48		3.862.271,89
b) soziale Abgaben	726.651,12	4.784.111,60	763.980,69
Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		11.734.313,15	10.720.628,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.148.903,20	4.443.479,75
Erträge aus Ergebnisabführung		532.389,08	538.005,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		395.914,71	340.824,97
dav. aus verbundenen Unternehmen		(11.259,17)	(2.199,06)
dav. Abzinsung von Rückstellungen		(55.764,70)	(0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen		299.999,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.317.720,75	13.407.251,63
dav. an verbundene Unternehmen		(3.844,45)	(3.097,23)
dav. Aufzinsung von Rückstellungen		(544.833,80)	(489.653,58)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**-958.201,39**	**-2.225.283,79**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-105.071,40
Sonstige Steuern		1.630.616,53	1.428.552,68
Jahresergebnis		**-2.588.817,92**	**-3.548.765,07**

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

70 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. Mai 2014 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 2013 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.

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 9. Mai 2014

GdW REVISION AKTIENGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT BERLIN WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

Lagebericht
der
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

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 2013, basierend auf vertraglich gebundenen Leistungen mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und den Tochtergesellschaften des Konzerns, als stabiler Partner auf dem Sektor immobilienbezogener, kaufmännischer und personeller Dienstleistungen etabliert. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft 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. Für die gewerbsmäßige Überlassung von Arbeitnehmern wurde der Gesellschaft zum dritten Mal die Erlaubnis erteilt.

Im Immobilienvertrieb werden Wohnungen, PKW-Stellplätze und Garagen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft vermietet. Der Bereich Marketing ist für vertriebsunterstützende Marketingmaßnahmen verantwortlich und unterstützt die Produktentwicklung in der Muttergesellschaft. Weiterhin werden für alle Konzernunternehmen die elektronischen Medien betreut und die Werbung über Printmedien hinsichtlich Gestaltung und Produktion unterstützt.

Die Betreuung von Datenverarbeitungs- und Kommunikationstechnik sowie die Personalverwaltung, -betreuung und Entgeltabrechnung sind für alle Konzernunternehmen in der IDG konzentriert. Mit der Bündelung dieser Aufgaben in der Gesellschaft können Synergien genutzt und einheitliche Qualitätsstandards über alle Konzernunternehmen gesichert werden.

Im Rahmen der Arbeitnehmerüberlassung werden vorwiegend Arbeitskräfte für kaufmännische und büroorganisatorische Aufgaben innerhalb des Konzerns zur Urlaubs- und Krankheitsvertretung überlassen.

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 eine gleichbleibende sehr hohe Qualität der praktischen Ausbildung, in die alle Konzernunternehmen eingebunden sind.

2. Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2013 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 sowie für die bedarfsgerechte Vermittlung im Rahmen der Arbeitnehmerüberlassung angestellt.

Die IDG ist als Unternehmen nicht tarifgebunden. Mitarbeiter, die im Zuge der Überleitung von Aufgaben aus der NEUWOGES in die IDG übergeleitet wurden, sind einzelvertraglich an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden. Leiharbeitnehmer werden hinsichtlich der Vergütung und sozialer Zuwendungen nach den speziellen Regelungen des AÜG behandelt.

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

Zum Stichtag 31.12.2013 waren 49 Mitarbeiter (per 31.12.2012: 58 Mitarbeiter) im Unternehmen beschäftigt. Hinzu kommen 17 Auszubildende (per 31.12.2012: 17 Auszubildende).

Von den 17 Auszubildenden werden 11 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann und 6 in der Ausbildungsrichtung Kffr. für Bürokommunikation ausgebildet.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über kein Anlagevermögen. Das zum 31.12.2013 vorhandene Vermögen ist als kurzfristig angesehen worden.

	31.12.2012		31.12.2013		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	234,6	100,0	283,0	100,0	48,4	20,6
Gesamtvermögen	**234,6**	**100,0**	**283,0**	**100,0**	**48,4**	**20,6**
Fremdkapital						
mittel- und langfristige Rückstellungen	28,0	11,9	13,6	4,8	- 14,4	-51,4
kurzfristige Rückstellungen	43,1	18,4	46,7	16,5	3,6	8,4
übriges Fremdkapital	86,5	36,9	145,7	51,5	59,2	68,4
Eigenkapital	77,0	32,8	77,0	27,2	0,0	0,0
Gesamtkapital	**234,6**	**100,0**	**283,0**	**100,0**	**48,4**	**20,6**

Sowohl das Vermögen als auch das Fremdkapital haben sich auf Grund der positiven Ergebnisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

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.

		2012 T€	2013 T€	Veränderung Vorjahr T€
I.	**Laufende Geschäftstätigkeit**			
	Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	45,0	130,9	85,9
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,1	-14,4	-14,5
+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	1,8	2,2	0,4
=	**Cashflow**	***46,9***	***118,7***	***71,8***
+/-	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-6,0	3,6	9,6
+/-	Verlust aus Abgang des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
+/-	Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	-113,1	105,3	218,4
+/-	Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	25,1	-28,9	-54,0
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen**	***-47,1***	***198,7***	***245,8***
-	planmäßige Tilgung	0,0	0,0	0,0
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung**	**-47,1**	**198,7**	**245,8**
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	-70,4	-45,0	25,4
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-70,4**	**-45,0**	**25,4**
IV.	**Finanzmittelfonds**			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-117,5	153,7	271,2
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	164,6	47,1	-117,5
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**47,1**	**200,8**	**153,7**

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von T€ 130,9 erzielt. Diese Entwicklung ist auf eine überplanmäßig hohe Vertriebsleistung zurückzuführen. Unabhängig davon bleibt das Unternehmensziel, ein ausgeglichenes Ergebnis auszuweisen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln wurde durch Zahlungsflüsse im Rahmen der vertraglich geregelten Geschäftsbesorgungen im Konzernverbund bestimmt und beträgt zum Stichtag 31.12.2013 T€ 200,8.

3.3. Liquidität

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	47,1	200,8	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			**153,7**
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	187,5	82,2	-105,3
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	-12,4	-7,1	5,3
Rückstellungen	-43,1	-46,7	-3,6
Übriges	-74,1	-138,6	-64,5
Überdeckung I	105,0	90,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			**-14,4**
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	105,0	90,6	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			**-14,4**

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

3.4. Ertragslage

Die funktionale Ergebnisrechnung weist Folgendes aus:

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Funktionsbereich			
Dienstleistungen	70,1	182,0	111,9
Betreuungsleistungen	-24,9	-50,0	-25,1
Betriebsergebnis	45,2	132,0	86,8
Finanzergebnis	-0,1	-1,2	-1,1
Neutrales Ergebnis	-0,1	0,1	0,2
	45,0	**130,9**	**85,9**
Ergebnisabführung/ Verlustausgleich	-45,0	- 130,9	-85,9
Jahresergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Das Betriebsergebnis von T€ 132,0, resultierend aus den Betreuungsleistungen und dem Vertrieb, wird im Wesentlichen durch das im Vergleich zum Vorjahr höhere Vertriebsergebnis beeinflusst.

Gemäß Ergebnisabführungsvertrag ist der erzielte Jahresüberschuss an die Gesellschafterin abzuführen.

4. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 keine Investitionen in Sach- oder Finanzanlagen vorgenommen.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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. Mit der Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft ab dem 01.01.2014 als Erschließungsträger übernimmt das Unternehmen die Geschäftsbesorgung für die Betreuung der Erschließungsmaßnahmen.

Die Kreisgebietsreform hatte für die Internatskapazität am Standort Badeweg keine negativen Auswirkungen. Mit Überleitung des Betreuungsvertrages der NEUWOGES an den Landkreis für das Internat ist auch langfristig die Nachfrage nach pädagogischer Betreuungsleistung gesichert.

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

Im Zusammenhang mit der Arbeitnehmerüberlassung werden flexible qualifizierte Arbeitskapazitäten vorgehalten und abhängig vom jeweiligen Bedarf in die Konzerngesellschaften entliehen. Grundkapazitäten werden für den Bereich der Büroverwaltung vorgehalten, spezielle Fachkräfte werden erst bei konkretem Bedarf akquiriert.

In der aktuellen Wirtschaftsplanung wurden die Chancen der Erweiterung der Geschäftstätigkeit umgesetzt. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ein ausgeglichenes Ergebnis prognostiziert.
In der mittelfristigen Planung bis 2017 findet diese positive Entwicklung ihre Fortsetzung.
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, 28.02.2014

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft
Neubrandenburg mbH

Frank Benischke

Bilanz zum 31. Dezember 2013 der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg

Aktivseite	EURO	Vorjahr EURO
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	50,07	59,09
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.411,03	20.634,51
Forderungen gegen Gesellschafter	74.109,90	159.930,03
Sonstige Vermögensgegenstände	3.480,50	5.631,22
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	200.779,91	47.144,50
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.211,42	1.211,42
Bilanzsumme	**283.042,83**	**234.610,77**

Passivseite	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	77.000,00	77.000,00
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	60.341,10	71.117,48
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.146,62	12.443,50
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	133.457,91	46.930,38
Sonstige Verbindlichkeiten	5.097,20	27.119,41
dav. aus Steuern	(1.153,35)	(22.915,29)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	(580,04)	(1.338,39)
Bilanzsumme	**283.042,83**	**234.610,77**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.968.280,60		2.767.469,78
Sonstige betriebliche Erträge	145.709,78	3.113.990,38	185.418,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		63.378,42	108.237,27
Rohergebnis		**3.050.611,96**	**2.844.650,56**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.992.816,71		1.885.178,06
b) soziale Abgaben	381.332,66	2.374.149,37	366.175,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		544.421,21	548.199,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.008,54	1.737,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.178,00	1.830,00
dav. aus Aufzinsung		(2.178,00)	(1.830,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**130.871,92**	**45.004,97**
Aufwendungen aus Gewinnabführung		130.871,92	45.004,97
Jahresergebnis		**0,00**	**0,00**

GdW Revision AG

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

52 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. März 2014 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 2013 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-

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 7. März 2014

GdW REVISION AKTIENGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT BERLIN
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

BRG Bau-Regie GmbH

Lagebericht der BRG Bau-Regie GmbH für das Geschäftsjahr 2013

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 lagen im Jahr 2013 in der Umgestaltung des HKB Neubrandenburg zu einem Medien- und Veranstaltungszentrum, in der Energieträgerumstellung in der Prenzlauer und Sponholzer Straße, dem Umbau des Seniorenwohnhauses in der Clara-Zetkin-Str. 53 und in der Hochhaussanierung einschließlich Außenanlagengestaltung in der Neustrelitzer Straße 49 – 53, Geschwister-Scholl-Str. 1c.

Durch den kurzfristigen Abschluss eines Gewerbemietvertrages mit H&M mussten die Planungen für das HKB Neubrandenburg überarbeitet und intensiviert werden. Binnen weniger Monate wurde unter Führung der Gesellschaft, die das Projekt als Projektsteuerer federführend betreut, das alte Saalgebäude entkernt, neue Geschossdecken eingezogen und der komplette Innenausbau für H&M realisiert. Parallel wurden die Bauarbeiten im Turm weitestgehend bis zum Jahresende abgeschlossen und die ersten Etagen bezogen. Gegenwärtig werden Räume für die Bibliothek und das Stadtarchiv ausgebaut. Der Rohbau für den neuen Saal hat begonnen. Die Ausführungsplanung für die noch zu erbringenden Leistungen laufen auf Hochtouren.

In der Nordstadt wurden 220 Wohnungen im Rahmen der Energieträgerumstellung komplett modernisiert. Wo möglich wurden weitgehend barrierefreie Wohnungen geschaffen. Bis zum Jahresende wurde auch bereits ein Teil der Außenanlagen realisiert. In der Neustrelitzer Straße wurden in zwei Hochhäusern die Loggien saniert, neue Fenster eingebaut, die Heizung auf 2-Rohr-Heizung umgestellt und die Sicherheitstechnik erneuert. Die Eingangsbereiche wurden neu gestaltet und mit Automatiktüren versehen. Im Zusammenhang mit der Gebäudesanierung wurde eine neue Wohnstraße mit ca. 100 Stellplätzen und einer barrierefreien Infrastruktur gebaut.

Gemeinsam mit der Wohnungsgesellschaft wurde das betreute Wohnen in der Clara-Zetkin-Str. 53 weiterentwickelt. Es wurde durch einen Anbau/ Umbau im Erdgeschoss des Hochhauses eine Begegnungsstätte, eine Tagespflege und Gewerberäume für Frisör und Fußpflege eingerichtet. Auf zwei Etagen wurden Wohngruppen für demenziell Erkrankte nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege umgebaut. Der gesamte Eingangsbereich wurde nach den Bedürfnissen der Bewohner barrierefrei hergerichtet.

Im Mai feierte das Unternehmen sein 20 jähriges Bestehen. Anlässlich eines Empfangs würdigten die eingeladenen Gäste und Repräsentanten des öffentlichen Lebens das positive Wirken des Unternehmens für die Stadtgestaltung Neubrandenburgs und als bedeutsamer Auftraggeber für die regionale Bauwirtschaft.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Gesellschaft realisierte im Geschäftsjahr 2013 einen Gesamtumsatz von 3,46 Mio. € (Vorjahr 3,23 Mio. €). Die Umsatzerlöse lagen damit ca. 290 T€ über dem Plan. Die tatsächlich realisierte Betriebsleistung stellt sich aus der Betriebsabrechnung nach Bereichen wie folgt dar:

Sparte	2013		2012	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Technischer Kundendienst	1.634,9	48,4%	1.486,0	43,8%
Technische Hotline + Instandsetzung	317,5	9,4%	273,8	8,1%
Projektentwicklung + Bauleitung	1.015,3	30,1%	1.182,8	34,9%
Gewerbe	325,2	9,6%	127,4	3,7%
Verwaltung	169,9	5,0%	161,6	4,8%
Bestandsveränderung	-118,8	-3,5%	104,3	3,1%
Sonstige betriebliche Erträge	35,1	1,0%	54,8	1,6%
gesamt	3.379,1	100,0%	3.390,7	100,0%

Im Bereich des Technischen Kundendienstes wurde gemeinsam mit der Muttergesellschaft das Seniorenkonzept weiterentwickelt und vertriebsseitig in den Mittelpunkt gestellt. So kam es zu erfreulichen Umsatzzuwächsen in diesem Bereich. Umsatzsteigernd wirkte sich auch eine Neueinstellung im Handwerksbereich aus.

Im Bereich der Projektentwicklung und Bauleitung konnte die geplante Betriebsleistung nicht erreicht werden, weil unter anderem die Projektentwicklung im Juri-Gagarin-Ring 10 – 16 nach der Entwurfsplanung aus wirtschaftlichen Gründen gestoppt werden musste. Auch andere Baumaßnahmen konnten auf Grund von Verzögerungen nicht wie geplant im Geschäftsjahr fertig gestellt werden.

Im Bereich Gewerbe hat das Projektmanagement für das HKB einen entscheidenden Einfluss auf die gestiegene Betriebsleitung. 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

Gegenüber dem Jahresbeginn 2013 erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter bis zum 31.12.2013 von 48 auf 49 Mitarbeiter. Nachdem im Februar 2013 ein bauvorlageberechtigter Architekt das Unternehmen verlassen hat, konnte im September ein neuer, junger Architekt für die Projektentwicklung gewonnen werden. Zwei weitere Neueinstellungen wurden in der Bauleitung und im Gewerbebereich erforderlich. Eine Bauleiterin wurde in Vorbereitung eines Renteneintritts eingestellt. Die geplante Anstellung eines Abteilungsleiters für den Bereich Wohnen konnte zwar vollzogen, aber betriebsorganisatorisch nicht umgesetzt werden, da der Gewerbebereich durch den designierten Abteilungsleiter gestärkt werden musste. Die Funktion des Abteilungsleiters wurde durch den Geschäftsführer wahrgenommen.

Im Bereich der Technischen Hotline gab es im Jahresverlauf eine geringfügige Fluktuation, die immer zeitnah ausgeglichen werden konnte. Um in diesem Bereich mehr Stabilität einziehen zu lassen, wurde mit einem Mitarbeiter zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ein Fortbildungsvertrag geschlossen und für ihn eine Gruppenleiterstelle geschaffen.

Der bezahlte Krankenstand sank mit 4,05 % (Vorjahr 5,4 %) auf den tiefsten Stand in der 20 jährigen Firmengeschichte.

51

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Geschäftsführervertrag mit Herrn Frank Nötzel fristgerecht zum 30.06.2014 gekündigt. Herr Nötzel führt das operative Geschäft noch bis zum 31.03.2014 (Ablauf der befristeten Bestellung) und wird danach unter Fortzahlung der Bezüge frei gestellt. Für die im Zusammenhang mit der Auflösung des Vertragsverhältnisses entstehenden Aufwendungen wurden Personalrückstellungen gebildet.

4. Einkauf

Die Materialintensität hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 %-Punkte verringert. Sie betrug zum Jahresende 22 %.

Der Materialaufwand hat sich, insbesondere durch die Neueinstellung im Handwerksbereich, um ca. 25 T€ erhöht, der Fremdleistungsaufwand dagegen um ca. 126 T€ verringert. Der Rückgang ist auf die geringere Inanspruchnahme von Fremdplanungsleistungen zurückzuführen. Sie lag etwa 100 T€ unter dem Planansatz.

5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 17,8 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. 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.

Es besteht eine Kreditlinie bei der Sparkasse Neubrandenburg- Demmin von 190 T€, die mit der Gesellschafterin abgestimmt ist. Es besteht darüber hinaus noch ein Avalrahmen bei der R + V Versicherung in Höhe von 10 T€.

B Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum Stichtag 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung 2012-2013
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	449,1	23,7	485,9	24,0	-36,8
Umlaufvermögen					
mittel- und langfristig					
Sonstige Vermögensgegenstände	5,2	0,3	7,1	0,3	-1,9
	454,3	24,0	493,0	24,3	-38,7
kurzfristig					
Vorräte	81,4	4,3	207,8	10,2	-126,4
Forderungen	1.234,9	65,3	1.122,4	55,4	112,5
Sonst. Vermögensgegenstände + RAP	5,6	0,3	7,4	0,4	-1,8
Flüssige Mittel	115,9	6,1	197,0	9,7	-81,1
	1.437,8	76,0	1.534,6	75,7	-96,8
	1.892,1	100,0	2.027,6	100,0	-135,5
Passiva					
Eigenkapital	936,8	49,5	936,8	46,2	0,0
Fremdkapital					
mittel- und langfristig					
Sonstige Rückstellungen	14,1	0,8	16,9	0,8	-2,8
Verbindlichkeiten	240,3	12,7	263,2	13,0	-22,9
	254,4	13,5	280,1	13,8	-25,7
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	203,2	10,7	172,9	8,5	30,3
Verbindlichkeiten	497,7	26,3	637,8	31,5	-140,1
	700,9	37,0	810,7	40,0	-109,8
	1.892,1	100,0	2.027,6	100,0	-135,5

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Im langfristigen Umlaufvermögen sind die Forderungen aus Körperschaftsteuerguthaben ausgewiesen. Das kurzfristige Umlaufvermögen der Gesellschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Bestandsveränderung bei den unfertigen Leistungen. Der Verringerung des Bestands an flüssigen Mittel steht eine Erhöhung der Forderungen gegenüber. Bestandteil der Forderungen ist der Bestand an liquiden Mitteln, die der Muttergesellschaft im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung gestellt wurden.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich wegen der Ergebnisabführung nicht verändert. Die Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 50 % (Vorjahr: 46 %).

Die langfristigen Rückstellungen haben sich durch die Abzinsung verringert. Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich unter anderem durch Personalrückstellungen erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten resultieren überwiegend aus Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages (230,2 T€). Dazu kommen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (130,3 T€) sowie sonstige Verbindlichkeiten z. B. gegenüber der Belegschaft (108,5 T€).

2. Finanzlage

Die Entwicklung der Finanzlage ist in folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

		2013	2012	Veränderung 2012-2013
		T€	T€	T€
1.	Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	230,2	280,7	
2.	Abschreibungen Anlagevermögen	54,6	55,3	
3.	Abnahme langfristige Rückstellungen	-2,8	-6,2	
	Cash flow	**282,0**	**329,8**	**-47,8**
4.	Zunahme kurzfristige Rückstellungen	30,3	72,3	
5.	Ab- / Zunahme sonstige Aktiva	25,3	-460,0	
6.	Ab- / Zunahme sonstige Passiva	-98,4	194,6	
	Mittelzu- /-abfluß aus laufender Geschäftstätigkeit	**239,2**	**136,7**	**102,5**
7.	Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-17,8	-12,6	
	Mittelzu- /-abfluß aus der Investitionstätigkeit	**-17,8**	**-12,6**	**-5,2**
8.	Ergebnisausgleich	-280,7	-111,3	
9.	Auszahlungen für Kredittilgungen	-21,8	-20,7	
	Mittelzu- /-abfluß aus der Finanzierungstätigkeit	**-302,5**	**-132,0**	**-170,5**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-81,1	-7,9	
	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	197,0	204,9	
	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**115,9**	**197,0**	**-81,1**

Die Kapitalflussrechnung weist am Ende des Geschäftsjahres eine Verringerung des Finanzmittelbestandes in Höhe von 81,1 T€ aus, stellt jedoch den im Ausweis der Forderungen bereits saldierten Finanzmittelbestand in Höhe von 800 T€ nicht dar, der der Muttergesellschaft im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung gestellt wurde.

Die Liquiditätssituation stellt sich stichtagsbezogen zum 31.12.2013 wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderung 2012-2013
	T€	T€	T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	+115,9	+197,0	-81,1
	+115,9	+197,0	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			**-81,1**
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	+1.240,5	+1.129,8	+110,7
Kurzfristiges Fremdkapital	+700,9	+810,7	-109,8
Überdeckung I	+655,5	+516,1	
Veränderung des Nettogeldvermögens			**+139,4**
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen und Vorräte	+81,4	+207,8	-126,4
Überdeckung II	+736,9	+723,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			**+13,0**

Die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind zum 31.12.2013 deutlich überdeckt.

Nach Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte ergibt sich ebenfalls eine Überdeckung des Nettoumlaufvermögens von 736,9 T€. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich damit das Nettoumlaufvermögen um 13,0 T€.

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

		31.12.2013	31.12.2012
Liquidität 1. Grades	frei verfügbare liquide Mittel / kurzfristige Schulden	17%	24%
Liquidität 2. Grades	frei verfügbare liquide Mittel/ Vorräte und Forderungen / kurzfristige Schulden	205%	189%

55

3. 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.

	2013		2012		Änderung 2012-2013
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.462,8	102,5	3.231,6	95,3	231,2
Bestandsveränderung	-118,8	-3,5	104,3	3,1	-223,1
Andere betriebliche Erträge	35,1	1,0	54,8	1,6	-19,7
Betriebsleistung	3.379,1	100,0	3.390,7	100,0	-11,6
Materialaufwand	760,1	22,5	861,9	25,4	-101,8
Personalaufwand	1.794,0	53,1	1.679,0	49,5	115,0
Abschreibungen	54,6	1,6	55,3	1,6	-0,7
Betriebssteuern	5,8	0,2	4,8	0,2	1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	481,2	14,2	517,7	15,3	-36,5
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.095,7	91,6	3.118,7	92,0	-23,0
Betriebsergebnis	283,4	8,4	272,0	8,0	11,4
Zinsergebnis	-5,8	-0,2	-10,5	-0,3	4,7
Ordentliches Betriebsergebnis	277,6	8,2	261,5	7,7	16,1
Neutrales Ergebnis	-47,4		19,2		-66,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0		0,0		0,0
Ergebnisausgleich	-230,2		-280,7		50,5
Bilanzgewinn	0,0		0,0		0,0

Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung hat sich trotz gleichbleibender Betriebsleistung auf Grund höherer Personalkosten gegenüber dem Vorjahr verringert. Es liegt jedoch 75,8 T€ über dem Wirtschaftsplan.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung (66,3 T€) von Rückstellungen und aus Versicherungserstattungen (8,4 T€). Dem gegenüber stehen Zuführungen zu Rückstellungen, überwiegend aus dem Personalbereich (110,1 T€), sowie Abschreibungen auf Forderungen und Wertberichtigungen (7,7 T€). Durch die Gesellschaft wurden Spenden in Höhe von 1,6 T€ an steuerbegünstigte Einrichtungen zugewandt.

C Nachtragsbericht

Mit dem Geschäftsführer Herrn Frank Nötzel ist eine Abwicklungsvereinbarung geschlossen worden, deren Auswirkungen im Jahresabschluss in hinreichendem Maße in Form von Personalrückstellungen berücksichtigt wurde. Ansonsten sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig negativ beeinflussen können und die bisherigen Darstellungen in Frage stellen.

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 wird auf Grund des demographischen Wandels insbesondere im Bereich der niederschwelligen Investitionen in den privaten Wohnungsbestand eine deutliche Belebung erwartet.

Die Planung für die Geschäftsjahre 2014 bis 2019, die im 3. Quartal 2013 erstellt wurde, basiert im Wesentlichen auf den Zahlen aus der Investitionsplanung der Muttergesellschaft. Die Betriebsleistung wurde für das Jahr 2014 mit 3,59 Mio. € höher als im Berichtsjahr prognostiziert. Bestandteil der Planung ist auch der Umbau/ Modernisierung des Objektes Juri-Gagarin-Ring 10-16, dessen Realisierung in Frage steht. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass der damit verbundene Umsatzausfall durch andere Objekte kompensiert werden kann. Auch für die Folgejahre 2015-2019 lässt sich unter Berücksichtigung einer planmäßig angepassten Stellenbesetzung ein ausgeglichenes Jahresergebnis prognostizieren.

Der Planung im Bereich der Projektentwicklung und Bauleitung liegt die Fortführung der Arbeiten auf Basis von Generalplanerverträgen zugrunde. Durch die Novellierung der HOAI 2013 sollen zukünftige Bauvorhaben in einem neuen Preismodell abgerechnet werden. Dabei sollen die Fremdplaner direkt auf Kosten der Muttergesellschaft gebunden werden. Mittelfristig werden sich damit die Umsatzerlöse und die Aufwendungen für bezogene Leistungen verringern. Ergebnisauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres wurde durch die Geschäftsführung beschlossen, im Technischen Kundendienst eine außerplanmäßige Neueinstellung vorzunehmen, die neben anderen Maßnahmen zu einer Umsatzsteigerung führen wird. Mitte des laufenden Geschäftsjahres sollen die Einheitspreisverträge für Kleinreparaturen neu ausgeschrieben werden. Da davon auszugehen ist, dass sich die Preise nach 4-jähriger Laufzeit im Rahmen dieser Ausschreibung erhöhen werden, wird auch der Technische Kundendienst ab 2015 daran partizipieren.

Im Bereich der technischen Hotline ist die Arbeitsweise stark von begleitenden EDV-Investitionen der Muttergesellschaft abhängig. Gestiegene Leistungsanforderungen bei unveränderter Infrastruktur haben in 2013 zu einer verstärkten Fluktuation geführt. Der hohe manuelle Aufwand wird erst im Zuge der immer wieder verschobenen EDV-Investitionen zu reduzieren sein. Die im Jahr 2013 bei der Muttergesellschaft durchgeführten Untersuchungen führten bislang zu keinem befriedigenden Ergebnis. So kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden, wie sich arbeitsorganisatorische Änderungen auf die Struktur und Produktivität des Unternehmens auswirken.

Im Planjahr 2014 wurden Investitionen in Höhe von 67,0 T€ geplant. Neben Ersatzinvestitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden wie in den Vorjahren Mittel für die Anschaffung neuer EDV-Programme eingeplant. Diese Investitionen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mehr in diesem Jahr realisiert werden.

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.

57

Durch die enge Verschmelzung der Geschäftsprozesse mit der Muttergesellschaft wirken dortige positive wie negative Veränderungen direkt und unmittelbar auf die Tochtergesellschaft. 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.

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

Neubrandenburg, den 28.02.2014

BRG Bau-Regie GmbH

Frank Nötzel
Geschäftsführer

Frank Benischke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2013

der Firma

BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

AKTIVSEITE

	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Software		5.361,00	1,2
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	402.972,34		438,2
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.746,00	443.718,34	46,6
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	42.408,00		42,4
2. unfertige Leistungen	10.080,00		128,9
3. andere Vorräte	28.923,28	81.411,28	36,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.311,77		26,1
2. Forderungen gegen Gesellschafter	1.206.588,61		1.096,3
3. sonstige Vermögensgegenstände	7.160,10	1.242.060,48	10,3
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		115.886,08	197,0
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.654,52	4,1
		1.892.091,70	2.027,6
Treuhandguthaben		1.071,73	0,9

PASSIVSEITE

	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00		200,0
II. Kapitalrücklage	716.175,06		716,2
III. Gewinnvortrag	20.621,14		20,6
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	936.796,20	0,0
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		217.312,13	189,9
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	263.181,43		284,9
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.346,26		162,0
3. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	235.997,19		356,1
4. sonstige Verbindlichkeiten	108.458,49	737.983,37	97,9
davon aus Steuern € 19.358,79 (T€ 14,2)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.069,11 (T€ 1,0)			
		1.892.091,70	2.027,6
Treuhandverbindlichkeiten		1.071,73	0,9

58

Anlage I
Seite 1-9

BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	€	€	Geschäftsjahr 2012 T€
1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.462.754,73	3.231,5
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen		-118.830,91	104,3
Gesamtleistung		3.343.923,82	3.335,8
3. sonstige betriebliche Erträge		109.822,72	81,3
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Materialaufwand	377.648,89		353,1
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	382.363,38	760.012,27	508,8
Rohergebnis		2.693.734,27	2.555,2
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.606.068,36		1.403,1
b) soziale Abgaben	298.061,19	1.904.129,55	275,9
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		54.616,76	55,3
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		493.156,76	525,0
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.422,68	4,8
davon Gesellschafter		3.844,45	3,1
davon aus Abzinsung		3.079,00	0,0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.202,57	15,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		236.051,31	285,5
10. sonstige Steuern		5.801,43	4,8
11. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		230.249,88	280,7
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0,0

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

60 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 28. Februar 2014 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 2013 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-

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 28. Februar 2014

GdW REVISION AKTIENGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT BERLIN WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH

Lagebericht
der
ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg (ISG) als hundertprozentige Tochter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr ihre positive Entwicklung weiter 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 2013 war geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie der gezielten Festigung der Leistungserbringung 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 werden 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. Im Geschäftsjahr 2013 wurde das Tätigkeitsfeld um die Bewirtschaftung der Stellplätze im Bereich des Klinikums Altentreptow erweitert.

Auf der Grundlage bestehender Verträge sowie der Übernahme weiterer Aufgaben waren für die ISG auch im Geschäftsjahr 2013 solide Arbeitsgrundlagen gegeben.
Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftstätigkeit, insbesondere die Stabilisierung der Umsätze mit Dritten, spiegelt sich im positiven Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von T€ 171,3 wider.
An diesem Ergebnis sind die Geschäftsfelder Hausmeisterdienste, Spezieller Immobilienservice und Parkraumbewirtschaftung gleichermaßen beteiligt.

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

2. Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2013 waren in der Gesellschaft Hausmeister sowie Mitarbeiter zur Sicherung des infrastrukturellen Objektmanagements und der Parkraumbewirtschaftung angestellt.
Die Vergütung erfolgte ohne Tarifbindung.

Zum Stichtag 31.12.2013 waren in der Gesellschaft 65,0 Mitarbeiter (per 31.12.2012: 61 Mitarbeiter) beschäftigt.
Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes besteht ein Arbeitsverhältnis mit Altersteilzeit in der ISG.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

	31.12.2012		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	151,1	18,6	118,1	13,1	-33,0
Umlaufvermögen	661,3	81,4	785,2	86,9	123,9
Gesamtvermögen	**812,4**	**100,0**	**903,3**	**100,0**	**90,9**
Eigenkapital	89,5	11,0	89,5	9,9	0,0
Lang-und mittelfristiges FK Rückstellungen	36,9	4,5	20,3	2,3	-16,6
kurzfristiges FK Rückstellungen	218,5	26,9	383,1	42,4	164,6
Verbindlichkeiten/RAP	467,5	57,6	410,4	45,4	-57,1
Gesamtkapital	**812,4**	**100,0**	**903,3**	**100,0**	**90,9**

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um T€ 90,9 erhöht. Das mittel- und langfristige Anlagevermögen mit einem Anteil von 13,1 % an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 33,0 gemindert und das kurzfristige Umlaufvermögen mit einem Anteil von 86,9 % an der Bilanzsumme liegt um T€ 123,9 über dem Vorjahreswert. Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen 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 75,8 % (Vorjahr 59,2%) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 93,0 % (Vorjahr 83,7 %) durch Eigenmittel und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken und beträgt 9,9 % (Vorjahr 11,0 %).

Die Höhe der offenen Forderungen aus Vermietung, aus Lieferungen und Leistungen sowie die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von T€ 461,8 (Vorjahr T€ 475,1) 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.

		2012 T€	2013 T€	Veränderung Vorjahr T€
I.	**Laufende Geschäftstätigkeit**			
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag (vor Ergebnisabführung)	212,3	171,3	-41,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	71,3	40,7	-30,6
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	1,9	-16,6	-18,5
=	**Cashflow**	***285,5***	***195,4***	***-90,1***
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	0,0	-0,8	-0,8
+/-	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	23,8	164,6	140,8
+/-	Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	-60,9	12,1	73,0
+/-	Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	-52,8	2,3	55,1
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen**	***195,6***	***373,6***	***178,0***
-	planmäßige Tilgung	-46,7	-18,4	28,3
=	**Mittelzu-/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung**	**148,9**	**355,2**	**206,3**
II.	**Investitionsbereich**			
	Einzahlungen aus Anlageabgängen	10,5	12,3	1,8
-	Auszahlungen für Investitionen	-5,8	-19,2	-13,4
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**4,7**	**-6,9**	**-11,6**
III.	**Finanzierungsbereich**			
	Ergebnisabführung/Verlustdeckung	-241,8	-212,3	29,5
=	**Mittelzu-/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-241,8**	**-212,3**	**29,5**
IV.	**Finanzmittelfonds**			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-88,2	136,0	224,2
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	248,7	160,5	-88,2
=	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**160,5**	**296,5**	**136,0**

Der Bestand an flüssigen Mitteln wurde im Vergleich zum Vorjahr erhöht und beträgt zum Stichtag T€ 296,5. Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 373,6 aus. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichten vollständig aus, die Tilgungsraten und die Investitionen des Geschäftsjahres zu bedienen.

3.3. Liquidität

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	160,5	296,5	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			**136,0**
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	500,8	488,7	-12,1
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	113,1	119,3	6,2
Rückstellungen	218,5	383,1	164,6
Übriges	354,4	291,1	-63,3
Unterdeckung I	-24,7	-8,3	
Veränderung des Nettogeldvermögens			**16,4**
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	-24,7	-8,3	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			**16,4**

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€ 28,0), für die Gewinnabführung an das Klinikum (T€ 174,0), die Abführung gegenüber der Stadt Neubrandenburg (T€ 60,0) sowie für Personalkosten (T€ 108,5) gebildet.
Diese Abgrenzungen werden auch in den folgenden Geschäftsjahren erforderlich sein.

Auf Grundlage des abgelaufenen Geschäftsjahres wird das Unternehmen im Jahr 2014 kontinuierlich über eine Liquiditätsausstattung in Höhe von zirka einem Monatsumsatz verfügen.
Die Planung 2014 und das angelaufene Geschäftsjahr lassen keine wesentlichen Abweichungen von der Liquiditätsprognose erwarten.

3.4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr wurde ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 171,3 erwirtschaftet.

Der im Geschäftsjahr erzielte Überschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Funktionsbereich			
Immobilienservice	100,9	168,9	68,0
Parkraumbewirtschaftung	120,3	66,3	-54,0
Betriebsergebnis	221,2	235,2	14,0
Finanzergebnis	-3,7	-3,0	0,7
neutrales Ergebnis	-5,2	-60,9	-55,7
	212,3	**171,3**	**-41,0**

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um T€ 14,0 erhöht.

Umsatzerlöse wurden in Höhe von T€ 4.280,8 (Vorjahr T€ 4.101,5) realisiert. Sie liegen damit um 7,4% über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2013. Der Anteil der Umsatzerlöse aus konzerninternen Leistungen an der Gesamtleistung beträgt 59,4 %. Die Aufschlüsselung der Umsatzerlöse zeigt im Vergleich zum Planansatz eine Erfüllung der konzerninternen Leistungen von 107,4 % (T€ 2.542,4) und Leistungen für Dritte von 109,4 % (T€ 1.738,4).

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	2.479,6 T€
Erlöse Objektbewirtschaftung Dritte	856,9 T€
Erlöse Bewirtschaftung Parkplätze	156,2 T€
Gesamterlös:	**3.492,7 T€**

Die erzielten Erlöse entsprechen dem im Wirtschaftsplan 2013 angesetzten Leistungsumfang.
Zur Absicherung des gesamten Leistungsspektrums wurden mit Drittfirmen für die Grünlandpflege, die Gebäudereinigung und den Wachschutz Verträge geschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 729,2 (Vorjahr T€ 725,5) beruhen auf den erzielten Parkeinnahmen für neun bewirtschaftete Parkplätze. Die Parkeinnahmen konnten trotz der Beendigung der Bewirtschaftung von zwei Plätzen im laufenden Geschäftsjahr stabilisiert werden.

Den Erlösen aus der Bewirtschaftung der Parkplätze Pferdemarkt, Am Stargarder Tor, Woldegker Straße und dem Parkplatz Tilly-Schanzen-Straße stehen Aufwendungen aus der Ergebnisabführung an die Stadt in Höhe von T€ 65,2 gegenüber.

4. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Investitionen für die Instandhaltung der Parkraumtechnik sowie für die Ersatzbeschaffung von Arbeitsmitteln für die Tätigkeit der Hausmeister und der Mitarbeiter Parkraumbewirtschaftung in Höhe von T€ 19,2 getätigt.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Auf der Grundlage der regelmäßigen Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung lag im Geschäftsjahr 2013 der Schwerpunkt besonders auf der Stabilisierung der Leistungserbringung für Dritte. Diese Zielsetzung wurde erreicht und konnte durch eine weitere Umsatzsteigerung gegenüber Dritten bestätigt werden.

Im Jahre 2014 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 aktuellen Wirtschaftsplanung wurden die Chancen der Erweiterung der Geschäftstätigkeit umgesetzt. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ein Ergebnis in Höhe von 274,5 T€ prognostiziert.
In der mittelfristigen Planung bis 2017 findet diese positive Entwicklung ihre Fortsetzung.

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

Neubrandenburg, 12.03.2014

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg

Frank Benischke
Geschäftsführer

Pal Eichmann
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2013
der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg, Neubrandenburg

Aktivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.352,00	1.804,00
Sachanlagen			
Bauten auf fremden Grundstücken	74.283,74		92.388,55
Technische Anlagen und Maschinen	19.128,00		28.184,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.302,00	116.713,74	28.762,00
Anlagevermögen gesamt		**118.065,74**	**151.138,55**
Umlaufvermögen			
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.538,60		19.558,85
Forderungen aus Verkauf von Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		12.499,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.238,82		188.731,41
Forderungen gegen Gesellschafter	238.975,08		266.768,00
Sonstige Vermögensgegenstände	25.139,08	486.891,58	12.276,87
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		296.529,64	160.527,34
Umlaufvermögen gesamt		**783.421,22**	**660.361,47**
Rechnungsabgrenzungsposten		1.853,92	902,53
Bilanzsumme		**903.340,88**	**812.402,55**

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage		64.488,00	64.488,00
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Eigenkapital gesamt		**89.488,00**	**89.488,00**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		403.365,53	255.399,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.338,01		113.096,03
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	231.383,10		292.925,07
Sonstige Verbindlichkeiten	35.111,36		35.550,95
davon aus Steuern	(19.046,95)		(15.143,55)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.222,66)	385.832,47	(1.168,65)
Rechnungsabgrenzungsposten		24.654,88	25.942,90
Bilanzsumme		**903.340,88**	**812.402,55**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	729.166,97		725.509,00
b) aus Betreuungstätigkeit	58.917,53		55.534,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.492.691,66	4.280.776,16	3.320.518,58
Sonstige betriebliche Erträge		68.436,29	40.077,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	729.730,19		655.897,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.079.671,52	1.809.401,71	986.822,46
Rohergebnis		**2.539.810,74**	**2.498.919,47**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.755.061,89		1.610.604,58
b) soziale Abgaben	347.569,25	2.102.631,14	336.905,11
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		40.727,26	71.307,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		214.008,74	256.938,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		809,79	978,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.763,08	4.677,26
davon aus verbundenen Unternehmen		(272,62)	(1.907,06)
davon aus Aufzinsung		(3.479,00)	(2.768,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**179.490,31**	**219.464,89**
Sonstige Steuern		8.223,03	7.209,80
Aufwendungen aus Ergebnisabführung		171.267,28	212.255,09
Jahresüberschuss		**0,00**	**0,00**

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

50 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. März 2014 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 2013 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-

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 14. März 2014

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

A. Grundlagen der Gesellschaft

Ausweislich des Gesellschaftsvertrages ist es Gegenstand und Zweck des Unternehmens, im eigenen Namen und für eigene Rechnung oder fremde Rechnung Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen und zu verwerten sowie alle Aufgaben der Stadtentwicklung, des Stadtmarketing, der Baubetreuung sowie der Projektentwicklung und -steuerung zu übernehmen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Unternehmen berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen Unternehmen zu beteiligen.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung am 27.01.2014 verständigten sich die Gesellschafter auf die Einleitung einer geordneten Abwicklung der Gesellschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf den Nachtragsbericht unter C.

B. Wirtschaftsbericht

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftlicher Situation

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 getragen von einer steigenden Konsumnachfrage weiter gewachsen und trug damit wesentlich zur wirtschaftlichen Erholung im Euroraum bei. Nach aktuellen Erhebungen wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % (im Vorjahr: 0,7 %), für 2014 gehen die Experten des DIW derzeit von einem Wachstum des BIP um 1,8 % aus.

Nachdem die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 noch um 2,0 % angestiegen waren, führten der anhaltende Anstieg der Preise für Energieprodukte und überdurchschnittliche Preiserhöhungen bei Nahrungs- und Genussmitteln verbunden mit einem leichten Rückgang der Preise für Bekleidung und Schuhe in Deutschland zu einem Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,4 %.

Die anhaltende Entwicklung der Finanzmärkte fördert die Nachfrage nach Grundstückseigentum zur Vermögensbildung und Altersversorgung nach wie vor.

Alternativen zu Grundstücksangeboten bilden grundsätzlich Eigentumswohnungen und Bestandsimmobilien. Das Grundstücksangebot in der Stadt Neubrandenburg ist gegenwärtig sehr begrenzt.

Der Trend, „Zurück in die Stadt" hält weiter ungebrochen an. Gerade junge Familien streben ein Leben in der Stadt Neubrandenburg, insbesondere vor dem Hintergrund der sich in der Stadt anbietenden Infrastruktur für Familien, an. Das Grundstücksangebot in der Stadt Neubrandenburg beschränkt sich nach wie vor auf Restgrundstücken zur Einzelbebauung und dies in lediglich geringem Umfange.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft beschränkte sich auf die Grundstückserschließung und Grundstücksvermarktung in Neubrandenburg und Umgebung. Die Gesellschaft betätigte sich dabei in den Erschließungsgebieten „Am Steep" und „Weitin - Zum Dorfteich" in Neubrandenburg sowie „Am großen Stadtsee I" in Penzlin.

Insgesamt konnten 7 Grundstücke erlöswirksam im Geschäftsjahr veräußert werden.

	„Steep“	„Weitin zum Dorfteich“	„Am großen Stadtsee I“
Anzahl verkaufte Grundstücke 2013	1	1	5
Verkaufserlöse 2013 (TEUR)	28	34	158

Die Vermarktung von Grundstücken zur Einzel- bzw. Doppelhausbebauung „Am Steep“ und „Weitin - Zum Dorfteich“ ist abgeschlossen. Zur Vermarktung stehen der Gesellschaft die ehemaligen „Reihenhausgrundstücke“ im Erschließungsgebiet „Am Steep“, Grundstücke in Penzlin sowie ein unerschlossenes Grundstück in Weitin zur Verfügung. An Erschließungsleistungen stehen für das Erschließungsgebiet in „Weitin – Zum Dorfteich“ für den ersten Bauabschnitt der Straßenendausbau und für die übrigen Erschließungsgebiete lediglich Restarbeiten an. Die Aktivitäten der Gesellschaft beschränken sich auf die Vermarktung der restlichen Grundstücke; die Generierung neuer Vorhaben ist nicht vorgesehen.

3. Investitionen

Investitionen in das Anlagevermögen erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

4. Finanzierungsmaßnahmen bzw. –vorhaben

Die Finanzierungen der Erschließungsgebiete erfolgen durch Kreditinstitute. Diese sind zunächst bis zum 31.12.2014 (Erschließungsgebiet „Am Steep“), bis zum 31.12.2015 (Erschließungsgebiet „Weitin – Am Dorfteich“) bzw. bis 2018 (Erschließungsgebiet „Penzlin“) befristet. Die Darlehensvereinbarungen wurden bei Bedarf in der Vergangenheit regelmäßig verlängert.

Aufgrund der im Jahr 2014 vollzogenen bzw. geplanten „Paketverkäufe“ wird angestrebt, die Rückführung in Anspruch genommener Darlehen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014 vorzunehmen.

5. Personal- und Sozialbereich

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

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr war geprägt von der Vermarktung der Grundstücke „Am Steep“, in „Weitin“ sowie „Am großen Stadtsee I“ in Penzlin.

7. 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 2013 wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	1.963	2.416	-453
Anlagevermögen	1.342	1.220	122
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	500	1.073	-573
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6	0	6
übriges Umlaufvermögen und aRAP	115	123	-8
Eigenkapital	48	368	-320
Sonderposten	317	335	-18
Langfristiger Rechnungsabgrenzungsposten	325	342	-17
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	865	863	2
Rückstellungen für Erschließungsleistungen	176	191	-15
übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	232	317	-85

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert.

Das Anlagevermögen verändert sich zum einen durch die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Amtshaus. Die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 171 resultiert aus einem aktuell vorliegenden Kaufangebot, dem ein Gutachten zu Grunde liegt. Zum anderen erhöht sich das Anlagevermögen infolge von Zuschreibungen auf den Beteiligungsansatz an der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS) um TEUR 348 auf die historischen Anschaffungskosten. Die Zuschreibung der Finanzanlagen erfolgt aufgrund deutlich gestiegener Ertragsaussicht der NBS infolge eines gutachtenbasierten Kaufangebotes für die NBS-Immobilien.

Der Rückgang bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken basiert auf den Verkäufen im Berichtsjahr sowie den vorgenommenen Wertberichtigungen im Zuge der verlustfreien Bewertung. Insbesondere aufgrund aktueller Kaufpreise bzw. Kaufangebote wurden die Wertansätze für die verbleibenden Grundstücke nochmals korrigiert.

Die Veränderungen im Eigenkapital resultieren aus dem negativen Jahresergebnis.

Insbesondere die Auflösung der passiven latenten Steuern führt zum Rückgang der übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (unter Berücksichtigung eines 70 %igen Anteils des Sonderpostens) beträgt 13,7 % zum 31.12.2013 (Vorjahr von 24,9 %).

8. Finanzlage

Die Mittelzuflüsse aus den Grundstücksveräußerungen werden im Wesentlichen zur Tilgung der bestehenden Darlehen verwendet.

Die von der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS) für die Jahre 2007 und 2011 zugeflossenen Mittel zzgl. Verzinsung in Höhe von insgesamt TEUR 158 sind im Jahr 2014 aufgrund der Korrekturen der Ergebnisabführungen für diese Jahre zurückzuführen. Entsprechende Darlehenszusagen bzw. Bürgschaften liegen vor.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt gegeben, die Gesellschaft ist allen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen.

Die Liquidität unterliegt der ständigen Überwachung des Betriebsführers der Gesellschaft, der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, vorausschauend über einen Zeitraum von sechs Monaten.

9. Ertragslage

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

	2013	2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	105	333	-228
betriebliche Aufwendungen	-210	-289	79
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	-105	44	-149
Abschreibung	-225	-60	-165
Finanzergebnis	-91	-220	129
Steuern	101	-5	106
Gesamtergebnis	-320	-241	-79

Die Gesamtleistung definiert sich über Umsatzerlöse aus den Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 221, den entsprechenden Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR -551 und den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 435.

Während die Umsatzerlöse aufgrund eines deutlichen Rückgangs der verkauften Grundstücksfläche unter dem Vorjahresniveau liegen (-432 TEUR ggü. Vj.), sind die Bestandsveränderungen insbesondere infolge von Abschreibungen im Rahmen der verlustfreien Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke über dem Vorjahreswert (+62 TEUR ggü. Vj.). Die Abwertungen (-431 TEUR) zum Bilanzstichtag resultieren zum einen aus aktuell vorliegenden Erkenntnissen zur Bodenbeschaffenheit einzelner Grundstücke und zum anderen aus den erzielbaren Verkaufspreise infolge der beschleunigten Verwertung der Gesamtheit an Grundstücken („Paketverkauf") im Jahr 2014.

Durch die Zuschreibung des Beteiligungsansatzes der NBS (348 TEUR) liegen die sonstigen betrieblichen Erträge über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt verschlechterte sich das Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern infolge der gegenüber dem Vorjahr um TEUR 228 geringeren Gesamtleistung auf TEUR -105 (Vj. TEUR 44).

Der Anstieg der Abschreibungen ist auf die außerplanmäßige Abschreibung auf das im Anlagevermögen der Gesellschaft ausgewiesene Amtshaus Broda von T€ 171 zurückzuführen. Der aktuelle Wertansatz basiert auf einem gutachterlich gestützten Kaufpreisangebot.

Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 129. Hintergrund ist insbesondere die in 2012 erfolgte Korrektur der Ergebnisabführung mit der NBS für die Jahre 2007 und 2011.

Im Ergebnis ergibt sich für die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR -320 (Vj. TEUR -241).

Geplant war ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 89. Die Abweichungen zum Plan 2013 lassen sich wie folgt begründen:

Die Umsatzerlöse liegen insgesamt unter Plan. Während im Erschließungsgebiet "Penzlin" (+83 TEUR) die Planvorgaben überschritten wurden, konnte das Ziel am "Steep" (-182 TEUR) nicht erreicht werden.

Die ungeplanten Bestandsveränderungen bei den Verkaufsgrundstücken resultieren im Wesentlichen aus der Abwertung der Grundstücksbestände im Rahmen der verlustfreien Bewertung auf Basis von Kaufangeboten bzw. erzielten Verkaufspreisen im Jahr 2014.

Die Bestandsveränderungen für nicht abgerechnete Betriebskosten resultieren aus der Vermietung des Amtshauses in Broda. Planerisch wurde analog zu den Vorjahren eine sofortige Erfolgswirksamkeit unterstellt.

Infolge von Zuschreibungen auf den Beteiligungsansatz an der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS) um TEUR 347 auf die historischen Anschaffungskosten liegen die sonstigen betrieblichen Erträge deutlich über dem Planansatz.

Die Abweichung im Posten Materialaufwand resultiert insbesondere aus den restlichen Erschließungsleistungen in Penzlin und im Wohngebiet am Steep.

Die Abschreibungen liegen insbesondere aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen (Amtshaus Broda -171 TEUR) infolge eines avisierten Verkaufes und eines entsprechenden Kaufangebotes über Plan.

Der Posten "Steuern vom Einkommen und Ertrag" enthält im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von passiven latenten Steuern (-120 TEUR).

C. Nachtragsbericht

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung am 27.01.2014 verständigten sich die Gesellschafter auf die Einleitung einer geordneten Abwicklung der Gesellschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014.

Es besteht Einvernehmen zwischen den Gesellschaftern, dass die Grundstücke der Gesellschaft der Erschließungsgebiete „Am Steep“ und „Weitin - Zum Dorfteich“ in Neubrandenburg an die Mitgesellschafterin NEUWOGES veräußert werden. Zwischenzeitlich sind die entsprechenden Kaufverträge notariell beurkundet.

Von dem Verkauf der von der Gesellschaft gehaltenen Geschäftsanteile an der NBS an die NEUWOGES haben die Gesellschafter Abstand genommen. Einvernehmen besteht nunmehr darin, den Immobilienbestand „An der Landwehr“ der Beteiligung in Gänze an die NEUWOGES zu veräußern. Gleiches gilt für die sich im Bestand der Beteiligung befindlichen Grundstücken in Woggersin, wobei hier zunächst die Eigenvermarktung forciert wird. Hinsichtlich der Grundstücke „Am großen Stadtsee“ in Penzlin wird ein Verkauf im Paket im Geschäftsjahr 2014 an die NEUWOGES angestrebt. Die Zukunft des Amtshauses entscheidet sich im 3. Quartal 2014. Einvernehmen besteht darin, das Amtshaus im städtischen Besitz zu halten. Es wird derzeit unter Einbindung der jeweiligen Gremien im Gesellschafterkreis geprüft, ob der Verkauf des Amtshauses an einen oder mehrere Gesellschafter erfolgt.

D. Prognose-, Chancen und Risikobericht

1. Risikomanagementziele und –methoden sowie wesentliche Risiken und Chancen

Die Geschäftsführung bedient sich aufgrund des geringen Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der Instrumentarien der Wirtschaftsplanung, des Rechnungswesens zur Risikoüberwachung und Risikosteuerung sowie des Risikomanagementssystems des Betriebsführers. Der Risikobericht wird halbjährlich erstellt.

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: Der Fortbestand des Unternehmens war durch die Rückführung der unzulässigen Ergebnisabführungen der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH aus den Jahren 2007 und 2011 gefährdet. Die daraus resultierende Rückforderung der NBS führte zu einer Senkung des Eigenkapitals, über die die Gesellschafter im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 20.08.2013 gem. § 49 Absatz 3 GmbHG informiert wurden. Der Fortbestand des Unternehmens wurde insbesondere durch Darlehn und Bürgschaften der Gesellschafter gesichert. In 2014 wurde durch die Gesellschafterversammlung die beschleunigte Verwertung der im Bestand befindlichen Vermögenswerte beschlossen, woraus sich Risiken hinsichtlich der erzielbaren Verkaufspreise ergeben.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Die Gesellschaft vermarktet sämtliche Grundstücke sowie Anlagevermögen in 2014 an Gesellschafter. Die Rückführung sämtlicher Darlehen ist gewährleistet. Risiken aus möglichen Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der Darlehensrückführung werden nicht gesehen.

Finanzwirtschaftliche Chance: Vor Abverkauf der Grundstücke im Erschließungsgebiet in Penzlin an eine Mitgesellschafterin im vierten Quartal 2014 wird vorrangig die Vermarktung durch den Makler der Gesellschaft forciert, um höhere Verkaufserlöse zu erzielen.

2. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Mit Abverkauf sämtlicher Grundstücke sowie des Verkaufes des Anlagevermögens im Jahr 2014 wird gewährleistet, dass die Gesellschaft alle ihre Verpflichtungen erfüllen kann. Die Rückführung in Anspruch genommener Darlehen an Kreditinstituten ist gesichert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist gewährleistet.

Es ist geplant, die Gesellschaft zum 31.12.2014 aufzulösen.

Neubrandenburg, den 31. August 2014

Sabine Daetz
Geschäftsführerin

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	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		1.437,96	1.524,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	939.615,00		1.153.422,00
2. technische Anlagen und Maschinen	26.050,00		32.061,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.095,50	992.760,50	32.526,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		347.608,00	0,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. zum Verkauf bestimmte Grundstücke	500.018,00		1.072.831,47
2. unfertige Leistungen	21.482,76	521.500,76	0,00
Übertrag		1.863.307,22	2.292.366,43

80

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	EUR	EUR	EUR
Übertrag			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.863.307,22	2.292.366,43
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.407,70		10.903,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.101,27		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	14.277,41	31.786,38	17.036,44
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		66.743,24	93.111,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		766,00	2.518,00
Summe AKTIVSEITE		1.962.602,84	2.415.935,81

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	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	-751.996,54		-511.205,57
IV. Jahresfehlbetrag	-320.450,20	**47.614,66**	-240.790,97
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		**317.212,09**	335.132,85
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		**194.752,00**	216.665,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	864.700,01		863.135,77
2. erhaltene Anzahlungen	17.052,00		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.085,08		21.663,33
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	169.632,84		147.900,78
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.541,53	**1.078.011,46**	1.493,31
E. Rechnungsabgrenzungsposten		**325.012,63**	341.679,91
F. Passive latente Steuern		**0,00**	120.200,00
Summe PASSIVSEITE		**1.962.602,84**	2.415.935,81

82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH
Neubrandenburg

	Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	**221.055,24**	652.791,90
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	**-572.813,47**	-510.233,47
3. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	**21.482,76**	0,00
4. sonstige betriebliche Erträge	**435.215,95**	190.220,74
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	**128.652,06**	175.699,14
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**225.336,00**	60.164,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	**81.140,96**	112.307,82
8. Erträge aus Beteiligungen	**0,00**	10.696,54
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**599,74**	1.126,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**91.451,62**	84.400,04
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	**0,00**	147.900,78
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-421.040,42**	-235.869,21
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-106.919,25**	-1.783,55
14. sonstige Steuern	**6.329,03**	6.705,31
15. Jahresfehlbetrag	**-320.450,20**	-240.790,97

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2013 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Ordnungsmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Gesellschaft 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 landesrechtlichen Vorschriften sowie 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 16. Oktober 2014

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
DÜSSELDORF Zweigniederlassung Berlin

ppa. Dr. Monika Prochnow
Wirtschaftsprüferin

Katharina Woythe
Wirtschaftsprüferin

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Grundlagen der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Tätigkeit als Erschließungsträger, ebenso der An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Aufbereitung und Umsetzung von Bauaufgaben und die Verwertung von Immobilien aller Art.

Im Berichtsjahr war die Gesellschaft im Wesentlichen als Vermieter tätig, darüber hinaus wurde aus dem Wohnungsbestand eine Wohnung veräußert.

Es ist geplant, den Wohnungsbestand im Jahr 2014 vollständig zu veräußern und die Gesellschaft zum 31.12.2014 aufzulösen. Wir verweisen weiter auf Abschnitt D.2.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung von Branche und gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 getragen von einer steigenden Konsumnachfrage weiter gewachsen und trug damit wesentlich zur wirtschaftlichen Erholung im Euroraum bei. Nach aktuellen Erhebungen wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % (im Vorjahr: 0,7 %), für 2014 gehen die Experten des DIW derzeit von einem Wachstum des BIP um 1,8 % aus.

Nachdem die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 noch um 2,0 % angestiegen waren, führten der anhaltende Anstieg der Preise für Energieprodukte und überdurchschnittliche Preiserhöhungen bei Nahrungs- und Genussmitteln verbunden mit einem leichten Rückgang der Preise für Bekleidung und Schuhe in Deutschland zu einem Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,4 %.

Die anhaltende Entwicklung der Finanzmärkte fördert die Nachfrage nach Wohneigentum zur Vermögensbildung und Altersversorgung nach wie vor.

Alternativen zum Immobilienmarkt bilden grundsätzlich Grundstücksangebote. Das Grundstücksangebot in der Stadt Neubrandenburg ist gegenwärtig sehr begrenzt. Alternativ zur Mietwohnung bleibt der Erwerb einer Eigentumswohnung.

Der Trend, „Zurück in die Stadt" hält weiter ungebrochen an. Gerade junge Familien streben ein Leben in der Stadt Neubrandenburg, insbesondere vor dem Hintergrund der sich in der Stadt anbietenden Infrastruktur für Familien, an. Zugleich begehren jedoch nach wie vor auch ältere Menschen den Umzug von den umliegenden Gemeinden in die Stadt, welches zukünftig die Wohnungswirtschaft im Hinblick auf den Alterungs- und Bevölkerungsrückgang vor neue Herausforderungen stellen wird. Der stetig wachsende Altersdurchschnitt in Neubrandenburg wird den Bedarf an kleineren, seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen weiter wachsen lassen.

Die im Bestand der Gesellschaft befindlichen Wohnimmobilien sind gegenwärtig vollvermietet.

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

Kredite wurden im Berichtsjahr nicht aufgenommen.

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.

Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellte sich per 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	2.585	2.698	-113
Anlagevermögen	2.138	2.278	-140
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	170	144	26
Übriges Umlaufvermögen	277	276	1
Eigenkapital	168	139	29
Sonderposten	349	382	-33
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.962	2.079	-117
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6	0	6
Übrige kurzfristige Fremdmittel	100	98	2

Die Vermögenslage ist geprägt durch die im Anlagevermögen gehaltenen vermieteten Wohnungen und deren Finanzierung durch Darlehen bei Kreditinstituten.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert aus laufenden Abschreibungen und dem Verkauf einer Bestandwohnung im Berichtsjahr. In diesem Zusammenhang wurden Kreditverbindlichkeiten bei einer finanzierenden Bank in Höhe von 56 TEUR abgelöst sowie der auf diese Wohnung entfallende Anteil am Sonderposten von 23 TEUR aufgelöst.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung von 70 % des Sonderpostens 15,9 % und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr erhöht (Vj. 15,1%).

Unter Berücksichtigung des Sonderpostens ist das Anlagevermögen vollständig durch langfristige Mittel finanziert.

Die Vermögenslage ist stabil. Abweichungen zum Vorjahr und auch zum Plan resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Wohnung aus dem Immobilienbestand an der Landwehr. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die beigefügten Plan-Ist-Abweichungsanalysen zur Erfolgs- und Finanzrechnung.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die außerplanmäßigen Tilgungen von 56 TEUR im Geschäftsjahr 2013 resultieren aus o.a. Wohnungsverkauf. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die Gesellschaft ist allen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität unterliegt der ständigen Überwachung des Betriebsführers der Gesellschaft.

3. Ertragslage

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

	2013	2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	307	289	18
betriebliche Aufwendungen	-116	-110	-6
Betriebsergebnis vor AfA (EBITDA)	191	179	12
Abschreibung	-59	-61	2
Finanzergebnis	-97	-114	17
Steuern	-6	-15	9
Ergebnis vor EAV	29	-11	40
Erträge aus Verlustübernahme	0	11	-11
Rückforderung Gewinnabführung Vorjahre	0	137	-137
Jahresergebnis	29	137	-108

Zur internen Unternehmenssteuerung wird maßgeblich das Ergebnis vor EAV/Betriebsergebnis herangezogen.

Die Erträge aus der Vermietung des Wohnungsbestandes liegen aufgrund des Anfang des Jahres 2013 erfolgten Wohnungsverkaufes in der Nelkenstraße 5 TEUR unter dem Vorjahreswert. Insbesondere aufgrund der Erlöse aus dem Wohnungsverkauf und der in diesem Zusammenhang erfolgten anteiligen Auflösung des Sonderpostens konnte sich das Betriebsergebnis insgesamt gegenüber dem Vorjahr verbessern.

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen aufgrund der Zinserträge von 21 TEUR aus der EAV-Rückforderung für 2007 und 2011 über dem Vorjahresniveau.

Mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Das Jahresergebnis 2012 war im Wesentlich durch die Rückführung von unzulässigen Gewinnabführung an die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH für die Jahre 2007 und 2011 in Höhe von insgesamt TEUR 137 geprägt.

□□ 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 Risikosteuerung.

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:

Unternehmenschancen:	Der Trend „Zurück in die Stadt“ sowie das begrenzte Wohnungsangebot in der Stadt Neubrandenburg ermöglicht die Erzielung eines hohen Verkaufserlöses für den gesamten Wohnungsbestand.
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 bis zur Veräußerung sowie in der Erzielung suboptimaler Preise für die Grundstücke in Woggersin aufgrund des beschränkten Vermarktungszeitraumes gesehen. Den Risiken begegnet die Gesellschaft durch eine differenzierte Festlegung der Mieten bzw. durch Beobachtung des

Marktes unter Einbindung des Vertriebspartners, der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Dem Risiko der Verschlechterung der Konditionen für die Finanzierung der Bestandsimmobilien begegnete die Gesellschaft bisher durch einen engen Kontakt zu den finanzierenden Banken und der Möglichkeit der frühzeitigen Sicherung günstiger Zinsen und Konditionen. Das Risiko von Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorfristigen Ablösung von Darlehen im Rahmen der Veräußerung des Wohnungsbestandes wird derzeit nicht gesehen.

Aus derzeitiger Sicht ergibt sich weder aus einzelnen Risiken noch aus der Gesamtheit aller zur Zeit bekannten Risiken unter Vermögens- und Liquiditätsgesichtspunkten eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres und voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Auf Basis eines Wertgutachtens der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG vom Juni 2014 wird mit Zustimmung der Gesellschafter der derzeitige Immobilienbestand im Wohngebiet „An der Landwehr" in Neubrandenburg in Gänze im 3. Quartal 2014 veräußert. Die Veräußerung der Grundstücke in Woggersin im Einzelnen bzw. in Gänze erfolgt bis zum 31.10.2014. Es ist geplant, die Gesellschaft zum 31.12.2014 aufzulösen.

Das geplante Ergebnis der Gesellschaft für 2014 (vor Veräußerung) war in Höhe von 9 TEUR prognostiziert. Aufgrund des vollständigen Verkaufes des Wohnungsbestandes im 3. Quartal 2014 wird nunmehr ein deutlich höheres Betriebsergebnis erwartet. Der vereinbarte Verkaufspreis für den Wohnungsbestand deckt sowohl die Kreditverbindlichkeiten der Gesellschaft als auch mögliche Ausschüttungserwartungen der Gesellschafter.

Neubrandenburg, den 31. August 2014

Sabine Daetz

Geschäftsführerin

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	EUR	EUR	EUR
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.138.350,87		2.278.229,69
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,50	**2.138.353,37**	2,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	30.215,00		30.215,00
2. unfertige Leistungen	60.788,45	**91.003,45**	58.143,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,60		0,60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	169.632,84		144.214,47
3. sonstige Vermögensgegenstände	114.015,27	**283.648,71**	105.346,66
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		**71.471,75**	82.082,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**518,84**	0,00
Summe AKTIVSEITE		**2.584.996,12**	2.698.234,66

92

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	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	-126.358,39	**167.996,64**	-155.371,77
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		**348.537,00**	382.460,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	10.613,00		10.613,00
2. sonstige Rückstellungen	13.728,00	**24.341,00**	13.394,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.961.738,75		2.079.150,54
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	62.142,23		61.836,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	903,86		148,75
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.101,27		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.283,05		3.201,03
6. sonstige Verbindlichkeiten	7.952,32	**2.044.121,48**	8.447,52
Summe PASSIVSEITE		**2.584.996,12**	2.698.234,66

93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Neubrandenburg

		Geschäftsjahr 2013	Vorjahr 2012
	EUR	EUR	EUR
1. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**2.750,58**	6.240,15
2. sonstige betriebliche Erträge		**304.349,60**	283.193,84
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		**528,21**	361,62
4. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf Sachanlagen		**59.289,21**	60.920,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		**116.123,17**	110.169,13
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**21.732,06**	1.410,17
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**118.279,43**	115.122,34
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**34.612,22**	4.271,07
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**0,00**	10.613,00
10. sonstige Steuern		**5.598,84**	4.891,66
11. Erträge aus Verlustübernahme		**0,00**	11.233,59
12. Ertrag aus der Rückforderung einer unzulässigen Gewinnabführung in früheren Jahren		**0,00**	136.667,19
13. Jahresüberschuss		**29.013,38**	136.667,19
14. Verlustvortrag aus Vorjahr		**-155.371,77**	-292.038,96
15. Bilanzverlust		**-126.358,39**	-155.371,77

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2013 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Ordnungsmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens , Finanz und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Gesellschaft 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 landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens , Finanz und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Berlin, den 16. Oktober 2014

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Monika Prochnow
Wirtschaftsprüferin

Katharina Woythe
Wirtschaftsprüferin

WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
DÜSSELDORF
Zweigniederlassung Berlin