



Haushaltsplan der Stadt Neubrandenburg

2011



Band 4/3
Wirtschaftliche Unternehmen, Jahresabschlüsse 2009



	Seite
1 Immobilienwirtschaft, Ver- und Entsorgung	
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (neuwoges) - Konzern	1
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (neuwoges)	20
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH (IDG)	38
BRG Bau-Regie GmbH (BRG)	48
ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH (ISG)	61
Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH (neu.ste)	72
Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (NBS)	92
KEG-Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG)	107
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Konzern	119
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Obergesellschaft (neu.sw)	148
Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH (NVB)	173
Neubrandenburger Krematoriumsgesellschaft mbH (NKG)	189
neu-medianet GmbH	203
neu-itec GmbH	217
neu-mobil GmbH	232
Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB)	246
Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH (SWN)	264
Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Verwertungs- und Deponie GmbH (OWVD)	277
Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Abfallbehandlungs- und -entsorgungsgesellschaft mbH (ABG)	285

2	Wirtschaftsförderung, Technologie und Infrastruktur	
	TIG Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum Neubrandenburg GmbH (neu.tig)	292
	Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg-Vorpommern GmbH (neu.zlt)	301
	Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH (FNT)	310
3	Arbeitsförderung, Qualifizierung, Jugend- und Sozialarbeit	
	NEUMAB-WQG Wirtschaftsentwicklungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbH Neubrandenburg (NEUMAB-WQG)	322
	Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (SJZ)	333
4	Kultur, Sport, Bildung	
	Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN)	347
	Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg/Neustrelitz	358
	ekz.bibliotheksservice GmbH, Reutlingen	380
5	Eigenbetriebe	
	Städtisches Pflegeheim „Max Adrion“	389
	Städtisches Immobilienmanagement (SIM)	396

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Konzernlagebericht 2009
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Einbruch der Weltwirtschaft im Winterhalbjahr 2008/2009, als die deutsche Wirtschaft um insgesamt 6 % schrumpfte, hat sich die Weltwirtschaft und ebenso die deutsche Wirtschaft wieder langsam erholt. Im zweiten Quartal 2009 ist die deutsche Wirtschaft nach vier Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsaktivität wieder um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen und hat im dritten Quartal sogar um 0,7 % zugelegt. Dennoch ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um rund 5,0 % gesunken. Die bisherige Erhöhung ist hauptsächlich den Impulsen der gelockerten Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturpaketen zu verdanken. Für das Jahr 2010 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts derzeit im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (verschiedene Institute für Wirtschaftsforschung und Konjunkturforschung) ging in ihrer Prognose im Oktober 2009 für das Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 % aus. Die Bundesregierung prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor zehn Jahren für 1999 mit +0,6 % ermittelt. Vergleichsweise war die Inflationsrate im Jahr 2008 mit +2,6 % relativ hoch.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch trotz der massiven Produktionseinbrüche vergleichsweise moderat. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 % nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Entgegen dem Bundestrend haben sich die Arbeitslosenquoten und die absoluten Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Monaten kontinuierlich verringert. Angesichts der Wirtschaftsstruktur sind die überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen im Nordosten der Bundesrepublik von den Folgen der Wirtschaftskrise weniger stark betroffen.

Für die Stadt Neubrandenburg kann dieser positive Trend erfreulicherweise bestätigt werden. Die Arbeitslosenquote ist 2009 zwar nach wie vor mit 13 % auf relativ hohem Niveau, aber im Vergleich zu den Vorjahren weiter gesunken (2008 - 15,1 %, 2007 - 17,6 %, 2006 - 20 %).

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 34,2 %.

Ziel der NEUWOGES ist und bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. In erster Linie steht der Mieter im Mittelpunkt der täglichen Arbeit; seinen Ansprüchen gerecht zu werden, ist das Anliegen des Mutterunternehmens.

Das Kerngeschäft der NEUWOGES umfasst die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen und angemieteten Wohnungsbestandes sowie in allen anderen Rechtsformen. Darüber hinaus betreibt die Muttergesellschaft alle mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängenden Dienstleistungen.

2

Für die NEUWOGES und ihre Tochtergesellschaften wird die Zukunft auch weiterhin ganz entscheidend von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg und der Region beeinflusst werden.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und deutlich sichtbar verbessert. Zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen sowie aktive Beteiligung an den Stadtumbaukonzepten bewirken, dass sich der Anteil nicht vermieteter Wohnungen per 31.12.2009 gegenüber dem Vorjahr im Landesdurchschnitt weiter reduziert hat und voraussichtlich deutlich unter 8 % liegt.

Die Wohnungsteilmärkte zeigen sich 2009 stabil, wenn auch differenziert. Immer weniger Arbeitskräfte und immer mehr Senioren - die demografische Entwicklung wirkt nachhaltig auf dem Immobilienmarkt. Regionale Unterschiede bestehen und sind zu berücksichtigen. Das betrifft sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeimmobilien.

Das Niveau der Nettokaltmieten konnte im Vergleich zum Vorjahresniveau gesteigert werden. Tendenziell steigende Mietnebenkosten, insbesondere Heizkosten, begrenzen die nach wie vor schon geringen Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat bisher in Mecklenburg-Vorpommern, mit einer ohnehin schon relativ hohen Arbeitslosenquote, kaum Auswirkungen gezeigt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich der im bundesweiten Vergleich hohe Anteil von ALG II-Beziehern weiter erhöht.

Der Anteil von ALG II-Beziehern unter den Mietern hat aufgrund der Bemühungen der Wohnungswirtschaft, Einfluss auf marktorientierte angemessene Unterkunftskosten zu nehmen, bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die ortsüblichen Mieten genommen. Dennoch hatte die Verringerung der rechtlichen Angemessenheitswerte für ALG II-Empfänger und Empfänger der Grundsicherung per 01.01.2008 und zum 01.07.2009 für einen Teil des Wohnungsbestandes eine Reduzierung bei der Neuvermietungsmitte zur Folge. Im Zuge der Planung von Modernisierungsmaßnahmen 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 2009 32 % aller neuen Mietvertragsabschlüsse bei der NEUWOGES.

Ein Risikofaktor für das Mutterunternehmen ist die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Der Anteil dieser Haushalte an den Neuvermietungen betrug im Jahr 2009 22 %. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Ein Anstieg der Mietrückstände bei diesen Haushalten konnte im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 aber nicht festgestellt werden.

Die Unternehmen im Konzernverbund haben mit einem breiten Leistungsspektrum ihre Position als Immobilien-, Service- und Dienstleistungsunternehmen in der Region Neubrandenburg und auch für die Gesellschafterin stabilisiert und erweitert.

Hierbei deckt die BRG Bau-Regie GmbH im Rahmen des Facility Managements Leistungen als Dienstleister für die technische Objektbewirtschaftung ab. Darüber hinaus entwickelt, plant und steuert sie für die Muttergesellschaft alle investiven Maßnahmen.

Der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg obliegen die Aufgaben eines infrastrukturellen Objektmanagements. Dazu gehört neben den objektbezogenen Hausmeisterleistungen und dem speziellen Immobilienservice ebenso die Bewirtschaftung von PKW-Stellplatzanlagen.

Die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH hat sich im Geschäftsjahr 2009, basierend auf vertraglich gebundenen Leistungen mit der NEUWOGES, zu einem modernen Dienstleister auf dem Sektor der personellen und kaufmännischen Dienstleistungen positiv weiterentwickelt. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft als Dienstleister und Koordinator von Aufgaben im Neukundengeschäft, für die Versicherung, für das Marketing sowie für die Ausbildung und die pädagogische Betreuung der Schüler und Auszubildenden.

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

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

Der Konzern bewirtschaftete zum 31.12.2009 folgende eigene und gepachtete Bestände:

	31.12.2008		31.12.2009	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
<u>Wohnungen</u>				
Eigene	12.957	739.102	12.724	724.768
gepachtete/angemietete	96	4.722	96	4.722
<u>gewerblich genutzte Objekte</u>				
Eigene	363	50.001	353	50.781
gepachtete	1	107	1	107
<u>Garagen</u>				
Eigene	638	9.439	638	9.439
gepachtete	0	0	0	0
<u>PKW-Stellplätze</u>				
Eigene	1.513	0	1.728	0
gepachtete	2.372	0	2.784	0
<u>Internatsplätze</u>	495	0	484	0
<u>stillgelegte Einheiten</u>	165	7.168	0	0
	<u>18.600</u>	<u>810.539</u>	<u>18.808</u>	<u>789.817</u>

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr ist vorwiegend ein Resultat der Weiterführung des ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen -. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 250 Wohnungen vom Markt genommen. Darüber hinaus wurden 6 Eigentumswohnungen veräußert und 11 Wohnungen in der Innenstadt angekauft. Das Anwachsen der Fläche für gewerblich genutzte Objekte bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl resultiert aus der Übernahme der Bewirtschaftung des Neubaus Dreifelderhalle Geschwister-Scholl-Straße.

Ungeachtet des Wohnflächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 2 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummieten nur geringfügig verändert. Die Erhöhung der Erträge für Gewerbeobjekte von 3 % entspricht nahezu dem Verhältnis der Flächenentwicklung.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind Mietanpassungen gemäß § 558 BGB bei Neuvermietungen auf der Grundlage des aktuellen Neubrandenburger Mietspiegels sowie Anpassung entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen weiterhin äußerst eingeschränkt.

	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaltmiete WE					
€ je m ² monatlich	4,22	4,14	3,96	3,99	3,97

Im Versorgungsbereich Neubrandenburg haben sich die Preise für Brennstoffe um 16,0 % erhöht. Die Preise für Wasser und Abwasser sind weiter um 5,0 % gesunken. Dagegen stiegen die Preise für Niederschlagswasser um 7 % und für den Versicherungsschutz um 20 %. Die Strompreise sind für die Mieter der NEUWOGES um 2 % gestiegen, liegen aber unter dem allgemeinen Tarif, da zwischen dem Versorger, die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, und der NEUWOGES Sonderkonditionen vereinbart sind.

Mit dem Einsatz des Betriebskosten-Benchmark wird im Mutterunternehmen seit 2007 ein aktives Betriebskostenmanagement betrieben.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 24 gemindert. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 473 wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,5 % hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht. Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter ist grundsätzlich als positiv einzuschätzen, die der gewerblichen Mieter nur bedingt. Mieter aus einem sozial schwachen Umfeld werden in der NEUWOGES gezielt durch Sozialbetreuer betreut. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Beratung und Unterstützung mit dem Ziel des Abbaus von Mietschulden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote für Wohnungen (flächenmäßig) beträgt 8,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein weiterer Rückgang des Leerstandes um 1,8 % erreicht werden. Zum Stichtag 31.12.2009 sind 9,8 % des Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2008 noch 11,9 %. Diese positive Entwicklung wurde durch den Rückgang der Kündigungen, die Erhöhung der Neuabschlüsse und den erfolgten Rückbau erzielt. Als eine Maßnahme wirkte hier auch die personelle Aufstockung in der Neuvermietung. Schwierig zu vermieten sind weiterhin unmodernisierte bzw. unzureichend ausgestattete Wohnungen und Bestände, die nicht in wohnumfeldverbesserten Wohngebieten liegen. Dagegen kann der Bedarf nach gefragten kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen noch nicht gedeckt werden. In der kurz- und mittelfristigen Investitionsplanung wird dieses Nachfragesegment verstärkt berücksichtigt.

5

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

Die aus der Betreuungstätigkeit der Muttergesellschaft resultierenden Erträge liegen mit T€ 789 geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres.

Der durch diesen Unternehmensbereich verwaltete Bestand von Dritten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 256 resultieren aus Verträgen zur Erbringung von Leistungen der Buchhaltung, der Personalverwaltung sowie der IT-Betreuung für die Tochtergesellschaften und andere Dritte.

Mit ihrer Geschäftstätigkeit realisierte die NEUWOGES 87 % der Umsatzerlöse außerhalb des Konzernverbundes. Sie erbringt durch ihre Kerngeschäftsfelder den wesentlichen Anteil an den Umsatzerlösen.

Im Jahr 2009 hat sich die BRG Bau-Regie GmbH fast ausschließlich auf den internen Markt mit der NEUWOGES konzentriert. Hier agierte die Gesellschaft vornehmlich als Generalplaner und Geschäftsbesorger. Für einzelne Objekte, bei denen Fördermittel eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung spielten, wurden Projektsteuerverträge abgeschlossen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der BRG Bau-Regie GmbH lag, wie bereits in den Jahren zuvor, in der Sanierung von Wohngebäuden in der Neubrandenburger Innenstadt und anderen Stadtgebieten. Die Sanierung der innerstädtischen Bestände konnte komplett abgeschlossen werden. Basierend auf dem von der Muttergesellschaft entwickelten Konzept sind hier in den letzten Jahren insgesamt über 670 Mieteinheiten mit ca. 47.500 Quadratmeter Mietfläche tiefgreifend modernisiert und instandgesetzt worden. Bis zuletzt war die BRG Bau-Regie GmbH an allen Prozessen federführend beteiligt.

Nachdem die Planung für den Umbau des HKB Neubrandenburg über viele Monate ruhte, da der Stadt Neubrandenburg als Hauptmieter des Gebäudes die haushaltsrechtliche Genehmigung für dieses Projekt versagt blieb, wurden zum Ende des Jahres 2009 die grundlegenden Entscheidungen für den weiteren Fortgang des Projektes getroffen. Sofern das neue Nutzungskonzept bestätigt und finanziell untersetzt ist, soll noch im Jahr 2010 mit dem Bau begonnen werden.

Durch die zunehmende Umsetzung von konzerninternen Projekten und Aufgaben sind Drittumsätze in der BRG Bau-Regie GmbH nur noch von geringer Bedeutung.

Der Anteil der BRG Bau-Regie GmbH an den Umsatzerlösen des Konzerns (vor Konsolidierung) betrug im Geschäftsjahr 5 %. Für das Geschäftsjahr 2009 wurde ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet. Sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Betriebsergebnis wurde das Niveau des Vorjahres nicht erreicht.

Der Geschäftsverlauf der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg war auch in 2009 geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie dem gezielten Ausbau der Tätigkeiten für andere Unternehmen und Eigentümer.

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

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

Mit der Übernahme weiterer Hausmeisterleistungen für Dritte sowie der Bewirtschaftung der Parkplätze Woldegker Straße und Tilly-Schanzen-Straße wurde dieses Betätigungsfeld der ISG im Verlaufe des Geschäftsjahres erweitert. Die Umsatzerlöse und das positive Betriebsergebnis verbesserten sich im Vergleich zum Vorjahr. Die Umsatzsteigerung wurde sowohl im konzerninternen Bereich als auch bei den Leistungen für Dritte erreicht.

Der Anteil der Umsatzerlöse der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg betrug im Geschäftsjahr 6 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung).

Die IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH hat sich auch im Geschäftsjahr 2009, bedingt durch die vertraglich gebundenen Leistungen mit der Muttergesellschaft, auf dem Sektor der personellen und kaufmännischen Dienstleistungen stabil entwickelt. Der Geschäftsverlauf ist positiv zu werten und wird durch das erreichte Jahresergebnis bestätigt.

Der Anteil der Umsatzerlöse der IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH betrug im Geschäftsjahr 2 % an den Konzernumsätzen (vor Konsolidierung).

Investitionen

Die Investitionstätigkeit im Konzern wurde durch die Tätigkeit der Muttergesellschaft NEUWOGES im eigenen Wohnungsbestand maßgeblich bestimmt. Auch im Geschäftsjahr 2009 wurde die Realisierung von Maßnahmen des Stadtumbaus und die Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter und junger Familien fortgeführt.

Die langfristige Unternehmensstrategie der NEUWOGES stellt bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere ab. Im Rahmen des Stadtumbaus werden Bestände, die langfristig nicht mehr am Markt platziert werden können, reduziert. Dies erfolgt vorrangig durch den kompletten Abriss der Gebäude.

Die geplanten Sanierungsarbeiten in der Neubrandenburger Innenstadt wurden 2009 mit der Modernisierung von weiteren 100 Wohnungen fertiggestellt. Das Gesamtvorhaben soll 2010 mit der Neugestaltung von Außenanlagen abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden zur Senkung des Leerstandes von Gewerbeeinheiten in der Innenstadt erstmals 4 Ladenlokale in der Pfaffenstraße in 12 seniorengerechte Wohnungen umgebaut. In der Neubrandenburger Oststadt begann mit der Sanierung der Keplerstraße 14 bis 18 die Umsetzung eines richtungsweisenden Programms zur Bestandsentwicklung. Des Weiteren wurden 3 Objekte mit 68 Wohnungen im Vogelviertel und dem Lindenberg modernisiert.

Insgesamt investierte die NEUWOGES im Geschäftsjahr 2009 T€ 8.871 in ihre Bestände. Davon wurden T€ 7.756 in die komplexe Modernisierung von 203 Wohnungen sowie in die mittlere Instandsetzung und Teilmodernisierung mit T€ 1.115 investiert.

Darüber hinaus wurden die Neubaumaßnahmen Dreifelderhalle Geschwister-Scholl-Straße und Begegnungsstätte Ravensburgstraße sowie Planungsleistungen für das HKB mit einem Volumen in Höhe von T€ 1.884 fertiggestellt. Die weitere Verschiebung des Baubeginns am HKB und der Wegfall der geplanten Maßnahme Vereinshaus Turbine führte zu einer geringeren Inanspruchnahme des geplanten Budgets in 2009.

Für Rückbaumaßnahmen wurden T€ 1.113 eingesetzt, davon für den physischen Abriss von 300 Wohneinheiten T€ 951 und T€ 79 für einen Garagenkomplex.

Durch die erfolgreiche Zusammenarbeit im Inhouse-Geschäft hat die Muttergesellschaft Mitte des Jahres beschlossen, der BRG Bau-Regie GmbH das komplette Baumanagement im Sinne einer technischen Betriebsabteilung zu übertragen. Damit erhielt die Gesellschaft ab 01.01.2010 Budgetverantwortung für große Teile der laufenden und mittleren Instandsetzung und die Federführung in allen investiven Prozessen, angefangen von der Investitionsplanung bis zur entsprechenden Realisierung.

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

Finanzierung

Für Investitionen in die Immobilien wurden, wie in der Wohnungswirtschaft üblich, langfristige Darlehen aufgenommen. Dabei kamen größtenteils die zinsgünstigen KfW-Darlehen zum Einsatz. Die künftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes hochgerechnet.

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

Die der NEUWOGES am 18.04.2004 bewilligte Teilentlastung im Rahmen des 2. Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes wird weiterhin in Abhängigkeit von der Rückbautätigkeit in Anspruch genommen. Durch Anpassungen und Verschiebungen in der Investitions- und Rückbautätigkeit wird die bewilligte Teilentlastung voraussichtlich mit dem Geschäftsjahr 2010 in vollem Umfang in Anspruch genommen werden.

Personal- und Sozialbereich

Im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes der Konzernmutter wurden die geplanten mittelfristigen Stellenanpassungen fortgesetzt.

Die Aufwendungen für Personal konnten im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau gehalten werden. Der geplante Personalaufwand wurde mit T€ 69 unterschritten. Damit entspricht der erreichte Stand den Vorgaben des Sanierungskonzeptes. Vergleichsweise höhere Aufwendungen waren für die Zuführung für Rückstellungen Altersteilzeit erforderlich. Mit Auslaufen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes in 2009 wurden in der NEUWOGES 11 Altersteilzeitvereinbarungen geschlossen.

∞

Zur Sicherung des Sanierungskonzeptes wurde ein Personalkonzept erarbeitet und vom Aufsichtsrat genehmigt, welches ab 2011 den Wiedereinstieg in den bis zum 31.12.2010 ausgesetzten Vergütungstarif der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft berücksichtigt.

Bestandteil ist die Auflösung der Abteilung Bestandsmanagement und Überleitung von Aufgaben auf die BRG Bau-Regie GmbH sowie die Integration der Wohnungsabnahme in die NEUWOGES. Diese Schritte wurden planmäßig abgeschlossen.

Zur Sicherung der mittelfristigen Stellennachbesetzung der qualifizierten Sachbearbeiterebene sowie in der Managementebene wurde ein Assessment-Center mit 9 Nachwuchskräften erfolgreich durchgeführt. Daraufhin wurde mit jedem Teilnehmer ein persönlicher Entwicklungsplan für die nächsten 2 Jahre erstellt und vereinbart.

Die im Konsolidierungskonzept vorgesehene schrittweise Überleitung der Ausbildung von der NEUWOGES in die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH wurde abgeschlossen. Somit ist nunmehr die gesamte Erstausbildung in der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH konzentriert.

Die Auszubildenden der NEUWOGES haben erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen. Allen konnte eine befristete Beschäftigung angeboten werden.

Die Betriebsräte der NEUWOGES und ihrer Tochtergesellschaften gründeten im Juni 2009 einen Konzernbetriebsrat.

Mit dem Konzernbetriebsrat wurde eine Konzernbetriebsvereinbarung zum betrieblichen Eingliederungsmanagement abgeschlossen.

Im Berichtszeitraum 2009 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 113,7 (ohne Auszubildende). Zum Stichtag 31.12.2009 waren 112,0 Mitarbeiter (ohne Auszubildende) im Mutterunternehmen beschäftigt.

Die Mitarbeiter der NEUWOGES wurden auf der Basis des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft entlohnt.

Die BRG Bau-Regie GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 44 Mitarbeiter, davon 18 gewerbliche Arbeitnehmer und 26 Angestellte. Im Konzernverbund ist die Gesellschaft für die Durchführung der Ausbildung für konzernangehörige Auszubildende auf technischem Gebiet verantwortlich.

Die Personalstruktur wurde der aktuellen Aufgaben- und Auftragssituation angepasst.

In der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg wurden im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 59,9 Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Aufwendungen für Personal entsprechen dem Vorjahresniveau. Für drei Arbeitnehmer bestehen Verträge im Rahmen des Altersteilzeitgesetzes.

9

Im Geschäftsjahr 2009 waren in der IDG Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH Mitarbeiter zur Sicherung des Neukundengeschäfts, zur pädagogischen Betreuung, Personal zur Koordination der Versicherung und des Marketings angestellt.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes wurde in der IDG ein Vertrag zur Altersteilzeit abgeschlossen.

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2009 30,5 Mitarbeiter beschäftigt.

Darüber hinaus bildet die Gesellschaft seit dem Lehrjahr 2007/2008 die Auszubildenden der img-Gruppe aus und hat im Berichtszeitraum 6 weitere Auszubildende eingestellt. Es befinden sich damit 26 Auszubildende in der Ausbildung; davon werden 15 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann, 7 in der Ausbildungsrichtung Kffr. für Bürokommunikation, 3 in der Ausbildungsrichtung Veranstaltungskaufrau/-mann sowie ein Fachinformatiker ausgebildet.

Wirtschaftliche Lage des Konzerns

Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge 2009 wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur des Konzerns aus:

	31.12.2008		31.12.2009		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	438.151	92,1	424.774	91,7	-13.377	-3,1
kurzfristig gebundenes Vermögen	37.486	7,9	38.313	8,3	827	2,2
Gesamtvermögen (ohne Sonder- verlustkonto)	475.637	100,0	463.087	100,0	-12.550	-2,6
Schulden						
mittel- und lang- fristiges Fremdkapital	273.818	57,6	265.756	57,4	-8.062	-2,9
kurzfristiges Fremdkapital	42.334	8,9	42.278	9,1	- 56	-0,1
<u>Eigenkapital</u>	159.485	33,5	155.053	33,5	-4.432	-2,8
Gesamtkapital (ohne Sonder- verlustkonto)	475.637	100,0	463.087	100,0	-12.550	-2,6

07

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

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 12.550 gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Verringerung trat im Vermögensbereich im mittel- und langfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 13.377 ein. Der Werteverzehr ist das saldierte Ergebnis aus Bestandsabgängen wegen Abrissmaßnahmen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage von aktuellen Ertragswertermittlungen sowie der ebenfalls auf dieser Grundlage vorgenommenen Zuschreibungen bei Objekten, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen wegen überdurchschnittlichem Leerstand vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden Zugänge aus den im Geschäftsjahr realisierten komplexen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wirksam.

Bei der Kapitalstruktur trat eine Reduzierung der Bilanzposten sowohl im mittel- und langfristigen als auch im kurzfristigen Fremdkapitalbereich sowie im Eigenkapital ein. Die in Ausübung des Ansatz-Wahlrechtes nach § 10 Abs. 2 DMBilG in Verbindung mit § 249 Abs. 2 HGB gebildete Rückstellung für Bauinstandsetzung wurde zum 31.12.2009 ergebniswirksam und vollständig aufgelöst.

Im Geschäftsjahr wurde der Abgang eines Wohngebäudes aus Vorjahren korrigiert. Das Objekt war über Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz abgeschrieben worden. Die Minderung wurde den Gewinnrücklagen entnommen.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital deckten das langfristig investierte Vermögen fast vollständig (99,1 %) ab. Der Verschuldungskoeffizient des Konzerns lag zum 31.12.2009 bei 54,3 % (Vorjahr 53,2 %).

Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns ist mit 33,5 % (Vorjahr 33,5 %) stabil geblieben und 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 strikte Umsetzung des Sanierungskonzeptes der NEUWOGES zur Optimierung der Finanzierungsstruktur sowie die Sparmaßnahmen insbesondere im Verwaltungsbereich haben in 2009 zu einer weiteren Stabilisierung der Liquiditätssituation im Konzern geführt.

Der aus der Kapitalflussrechnung ermittelte Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 9.315 war für die planmäßigen Tilgungen ausreichend. Die im Geschäftsjahr getätigten Anlageinvestitionen wurden von der Muttergesellschaft durch vorhandene liquide Mittel bzw. Fremdmittel finanziert.

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

	31.12.2008 T€	31.12.2009 T€	Veränderung Vorjahr T€
1. Liquidität 1. Grades	12.718	11.922	- 796
2. Liquidität 2. Grades			
Unterdeckung I			
(Nettogeldvermögen)	-5.360	-5.005	355
3. Liquidität 3. Grades			
Unterdeckung II			
(Nettoumlaufvermögen)	-4.848	-3.965	883

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

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2009 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen befristet zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.180 zur Verfügung. Es erfolgte keine Inanspruchnahme.

Ertragslage

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
<u>Funktionsbereich</u>			
Hausbewirtschaftung	473	1.165	692
Verkauf/Betreuung/Sonstiges	-161	-13	148
Bautätigkeit BRG Bau-Regie GmbH	356	101	-255
Bewirtschaftung Internate u. Ä.	29	-17	-46
Betriebsergebnis	697	1.236	539
Finanzergebnis	471	218	-253
Neutrales Ergebnis	1.822	-5.236	-7.058
Ertragsteuer	-23	-535	-512
	2.967	-4.317	-7.284

Der Konzernabschluss schließt 2009 mit einem ausgewiesenen Konzernverlust in Höhe von T€ 4.316,9 (Vorjahr T€ 2.967,3 Überschuss) ab. Die Ertragslage des Konzerns wird wesentlich von der Muttergesellschaft geprägt. Außer den in der NEUWOGES vorgenommenen negativ wirkenden Korrekturen der Bewertungsansätze im Anlagevermögen war im Konzernabschluss der Abgang eines Wohngebäudes aus Vorjahren zu korrigieren. Das Objekt war nach Fördergebietsgesetz abgeschrieben. Die Minderung wurde der Konzernrücklage entnommen und führte damit zu einem Bilanzgewinn von T€ 122,2.

Die Ergebnisverbesserung resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen. Mieterhöhungen im begrenzten Umfang und geringere Erlösschmälerungen wirkten positiv. Darüber hinaus wirkten im Vergleich zum Vorjahr höhere Zuschüsse für den Rückbau.

Risikobericht

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

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

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Fachbereichen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling der Muttergesellschaft überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen unter anderem Schwerpunkte wie die Mietentwicklung, Leerstände sowie die Bautätigkeit. Ein erhöhtes Risikopotenzial für die Muttergesellschaft könnte sich mittelfristig aus der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Wohnraum nachfragenden Haushalte ergeben. Diese Aspekte sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle und Betrachtung im Rahmen der Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Dabei kommt ein leistungsfähiges Portfolio-Steuerungssystem zum Einsatz.

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.

Darüber hinaus besteht im Rahmen der Sanierungsvereinbarung die Verpflichtung zu einem Konzeptcontrolling, der die NEUWOGES durch die Beauftragung eines externen Beraters nachkommt. Die Berichterstattung und der Abgleich mit dem Konzept erfolgen jährlich gegenüber den Hauptgläubigerbanken.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht.

Nachtragsbericht

Die Verhandlungen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zur Fortführung des Gestattungsvertrages zur Betreibung des Kabelfernsehtznetzes in den Immobilien der NEUWOGES sind nach wie vor nicht abgeschlossen. Der bisherige Vertrag war zunächst bis zum 31.12.2006 befristet und wurde fristgemäß von der NEUWOGES gekündigt.

Darüber hinaus sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2009 keine Ereignisse eingetreten, die für die Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.

Die Geschäftsentwicklung 2010 schließt bei den Konzernunternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an.

Prognosebericht

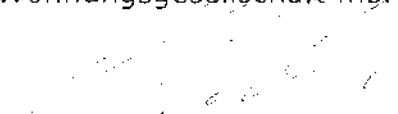
Die Entwicklung der Konzerngesellschaften wird in Zukunft weiterhin maßgeblich von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg und dem Umland beeinflusst werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der darauf aufbauenden weiteren Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl und damit steigendem Überangebot von Wohnraum zu rechnen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit verlagert sich bei einem ohnehin hohen Sanierungsstand mehr in Richtung altersgerechtem Umbau der Wohnungen, um den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden. Die Entwicklung der Haushaltszahlen und der realen Kaufkraft wird tendenziell zu einer stagnierenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Um so wichtiger ist die Fortführung von zielgruppenorientierten Investitionen in die Modernisierungen und Instandsetzungen der Bestände sowie Rückbaumaßnahmen. Trotz schwierig werdender Rahmenbedingungen stabilisiert sich die Marktposition der Konzernunternehmen und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.

Nur durch einen weiter städtebaulich vertretbaren Abriss, verbunden mit einer weiteren Aufwertung der Städte, lassen sich die mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ erreichten Erfolge bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes langfristig sichern und weiter fortsetzen. Allerdings ist die erfolgreiche und notwendige Weiterführung des Programms „Stadtumbau Ost“ 2010 bis 2016 für die Wohnungsunternehmen ohne die Altschuldenentlastung für alle rückgebauten Wohnungen schwierig umsetzbar.

Die Konzerngesellschaften rechnen trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Finanzkrise weiterhin in der Wirtschafts- und Finanzplanung mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen für die jeweiligen Leistungsbereiche in den nächsten Jahren.

Neubrandenburg, 30.04.2010

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH


Frank Benischke

14

**1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

Aktivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	Vorjahr <u>EURO</u>
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		64.026,00	48.647,19
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	385.680.793,04		400.306.773,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.844.724,64		22.268.947,51
Grundstücke ohne Bauten	4.850.269,21		4.600.635,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.503.875,66		2.625.518,60
Bauten auf fremden Grundstücken	256.326,27		261.489,94
Technische Anlagen und Maschinen	236.160,00		329.120,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	394.832,40		262.753,04
Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	418.766.981,22	1.458.913,14
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>108.300,00</u>	<u>108.300,00</u>
Anlagevermögen gesamt		418.939.307,22	432.271.099,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.293.063,05		1.413.444,16
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.212.938,41		1.402.636,44
Unfertige Leistungen	19.449.082,85		18.461.865,62
andere Vorräte	<u>27.722,68</u>	21.982.806,99	30.237,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	932.249,82		945.004,08
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	111.275,00		95.200,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.770,98		20.478,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.650,81		201.290,76
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.948.431,10</u>	10.195.377,71	8.072.845,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.921.579,86	12.717.836,27
Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß §17 Abs.4 DMBilG		125.701,12	125.701,12
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>47.698,58</u>	<u>5.372,05</u>
Bilanzsumme		<u>463.212.471,48</u>	<u>475.763.011,22</u>
Treuhandguthaben		8.003.833,01	7.672.598,59

15

Passivseite	EURO	EURO	Vorjahr EURO
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		12.964.190,23	12.964.190,23
<u>Gewinnrücklagen:</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	99.134.197,66		99.134.197,66
(davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG)	(125.701,12)		(125.701,12)
Bauerneuerungsrücklage	4.569.853,37		1.134.894,90
Konzernrücklage	<u>15.678.153,96</u>	119.382.204,99	20.584.908,92
<u>Bilanzgewinn</u>		<u>122.205,61</u>	<u>2.967.341,34</u>
Eigenkapital gesamt		150.363.900,83	154.680.833,05
Sonderposten aus Investitionszulage		4.814.227,80	4.930.208,18
Rückstellungen			
Rückstellungen für Instandsetzungen, Rekultivierung und Ersatzansprüche	389.029,50		7.503.679,63
Rückstellungen für Drohverluster	2.930.277,73		3.494.424,12
Steuerrückstellungen	532.000,00		236.691,00
Sonstige Rückstellungen	<u>14.027.990,87</u>	17.879.298,10	14.621.461,88
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253.208.027,96		253.917.201,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.036.628,76		7.129.725,86
Erhaltene Anzahlungen	18.715.862,90		18.523.931,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.838,00		400.733,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	302,11		2.152,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.123.408,01		8.071.808,47
Sonstige Verbindlichkeiten	450.071,32		846.205,15
dav. aus Steuern	(295.397,71)		(710.029,37)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(6.116,18)</u>	288.849.139,06	(5.828,16)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.305.905,69</u>	<u>1.403.955,99</u>
Bilanzsumme		<u>463.212.471,48</u>	<u>475.763.011,22</u>
Treuhandverbindlichkeiten		8.003.833,01	7.672.598,59

**2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.456.642,90		55.684.893,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	133.700,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	582.322,71		677.802,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.461.912,05</u>	58.634.577,66	1.387.758,50
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		952.348,38	491.783,42
Aktivierte Eigenleistungen		1.171.736,54	1.051.308,19
Sonstige betriebliche Erträge		21.062.740,75	8.569.759,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.003.076,77		24.468.359,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52.079,01		56.778,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.342.537,39</u>	<u>28.397.693,17</u>	<u>1.719.120,74</u>
Rohergebnis		53.423.710,16	41.619.048,33
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.205.907,28		8.177.146,28
b) soziale Abgaben	<u>1.644.269,38</u>	9.850.176,66	1.614.560,63
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.853.493,70		10.106.344,46
b) auf Sonderverlustkonto	<u>0,00</u>	23.853.493,70	13.015,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		10.460.133,79	5.961.036,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		350.080,00	636.594,48
Erträge aus Beteiligungen		5.000,00	5.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>12.096.174,43</u>	<u>12.128.220,32</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-2.481.188,42	4.260.319,09
Steuern vom Einkommen und Ertrag		535.021,00	22.430,10
Sonstige Steuern		1.300.722,80	1.270.547,65
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-4.316.932,22	2.967.341,34
Entnahme aus der Konzernrücklage		<u>4.439.137,83</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		122.205,61	2.967.341,34

17

E. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 83 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. Mai 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der

**Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Neubrandenburg,**

aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 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

18

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 7. Mai 2010



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer

19

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Konzern)

Lagebericht 2009
der
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg
(NEUWOGES)

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Einbruch der Weltwirtschaft im Winterhalbjahr 2008/2009, als die deutsche Wirtschaft um insgesamt 6 % schrumpfte, hat sich die Weltwirtschaft und ebenso die deutsche Wirtschaft wieder langsam erholt. Im zweiten Quartal 2009 ist die deutsche Wirtschaft nach vier Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsaktivität wieder um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen und hat im dritten Quartal sogar um 0,7 % zugelegt. Dennoch ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um rund 5,0 % gesunken. Die bisherige Erhöhung ist hauptsächlich den Impulsen der gelockerten Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturpaketen zu verdanken. Für das Jahr 2010 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts derzeit im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (verschiedene Institute für Wirtschaftsforschung und Konjunkturforschung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 % aus. Die Bundesregierung prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuerrate wurde zuletzt vor zehn Jahren für 1999 mit +0,6 % ermittelt. Vergleichsweise war die Inflationsrate im Jahr 2008 mit +2,6 % relativ hoch.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch trotz der massiven Produktionseinbrüche vergleichsweise moderat. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 % nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Entgegen dem Bundestrend haben sich die Arbeitslosenquoten und die absoluten Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Monaten kontinuierlich verringert. Angesichts der Wirtschaftsstruktur sind die überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen im Nordosten der Bundesrepublik von den Folgen der Wirtschaftskrise weniger stark betroffen.

Für die Stadt Neubrandenburg kann dieser positive Trend erfreulicherweise bestätigt werden. Die Arbeitslosenquote ist 2009 zwar nach wie vor mit 13 % auf relativ hohem Niveau, aber im Vergleich zu den Vorjahren weiter gesunken (2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %).

2. Entwicklung der Branche

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Sie stellen einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar und ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und deutlich sichtbar verbessert. Zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen sowie aktive Beteiligung an den Stadtumbaukonzepten bewirken, dass sich der Anteil nicht vermieteter Wohnungen per 31.12.2009 gegenüber dem Vorjahr im Landesdurchschnitt weiter reduziert hat und voraussichtlich deutlich unter 8 % liegt.

Die Wohnungsteilmärkte zeigen sich 2009 stabil, wenn auch differenziert. Immer weniger Arbeitskräfte und immer mehr Senioren – die demografische Entwicklung wirkt nachhaltig auf dem Immobilienmarkt. Doch nicht jede Stadt hat die gleichen Bedingungen. Regionale Unterschiede bestehen und sind zu berücksichtigen. Das betrifft sowohl die Wohnimmobilien als auch die Gewerbeimmobilien.

Das Niveau der Nettokaltmieten konnte im Vergleich zum Vorjahresniveau gesteigert werden. Tendenziell steigende Mietnebenkosten, insbesondere Heizkosten, begrenzen die nach wie vor schon geringen Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat bisher in Mecklenburg-Vorpommern, mit einer ohnehin schon relativ hohen Arbeitslosenquote, kaum Auswirkungen gezeigt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich der im bundesweiten Vergleich hohe Anteil von ALG II-Beziehern weiter erhöht.

Der Anteil von ALG II-Beziehern unter den Mietern hat aufgrund der Bemühungen der Wohnungswirtschaft, Einfluss auf marktorientierte angemessene Unterkunftskosten zu nehmen, bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die ortsüblichen Mieten genommen. Dennoch hatte die Verringerung der rechtlichen Angemessenheitswerte für ALG II-Empfänger und Empfänger der Grundsicherung per 01.01.2008 und zum 01.07.2009 für einen Teil des Wohnungsbestandes eine Reduzierung bei der Neuvermietungsmiete zur Folge. Im Zuge der Planung von Modernisierungsmaßnahmen 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 2009 32 % aller Mietvertragsabschlüsse bei der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH.

Bei der Mietzahlung für Leistungsempfänger trat ab 01.07.2009 der Umstand ein, dass die direkte Mietzahlung an den Vermieter durch die ARGE bzw. das Sozialamt nur noch in begründeten Ausnahmefällen erfolgte. Ein Anstieg der Mietrückstände in diesem Bereich konnte nur vermieden werden durch einen erhöhten Aufwand beim Nachhalten der Zahlungen der Mieter und häufige Abstimmungen mit dem Leistungsträger.

Ein Risikofaktor für das Unternehmen ist die Vermietung an die sogenannten Schwellenhaushalte. Der Anteil dieser Haushalte an den Neuvermietungen betrug im Jahr 2009 22 %. Diese Haushalte sind auf die Zahlung von Wohngeld angewiesen. Ein Anstieg der Mietrückstände bei diesen Haushalten konnte im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 aber nicht festgestellt werden.

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 beträgt 34,2 %.

Ziel der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH ist und bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. In erster Linie steht der Mieter 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 sowie in allen anderen Rechtsformen. Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft alle mit der Betreuung und Versorgung von Mietern zusammenhängenden Dienstleistungen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 bewirtschaftete die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH folgende Bestände:

22

	31.12.2008		31.12.2009	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
<u>Wohnungen</u>				
eigene	12.957	739.102	12.724	724.768
gepachtete/angemietete	96	4.722	96	4.722
<u>gewerblich genutzte Objekte</u>				
eigene	362	48.681	352	49.461
gepachtete	1	107	1	107
<u>Garagen</u>				
eigene	638	9.439	638	9.439
gepachtete	0	0	0	0
<u>Stellplätze</u>				
eigene	1.513	0	1.637	0
gepachtete	91	0	91	0
<u>Internatsplätze</u>	495	0	484	0
	<u>16.153</u>	<u>802.051</u>	<u>16.023</u>	<u>788.497</u>

Die Verringerung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr ist vorwiegend ein Resultat der Weiterführung des ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen -. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 250 Wohnungen vom Markt genommen. Darüber hinaus wurden 6 Eigentumswohnungen veräußert und 11 Wohnungen in der Innenstadt angekauft. Das Anwachsen der Fläche für gewerblich genutzte Objekte bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl resultiert aus der Übernahme der Bewirtschaftung des Neubaus Dreifelderhalle Geschwister-Scholl-Straße.

Ungeachtet des Flächenrückgangs konnte die absolute Höhe der Umsatzerlöse gesteigert werden. Während sich die durchschnittliche Wohnfläche im Verhältnis zum Vorjahr um 2 % reduzierte, haben sich die Umsatzerlöse aus Wohnraummiets nur geringfügig verändert. Die Erhöhung der Erträge für Gewerbeobjekte von 3 % entspricht nahezu dem Verhältnis der Flächenentwicklung.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind Mietanpassungen gemäß § 558 BGB bei Neuvermietungen auf der Grundlage des aktuellen Neubrandenburger Mietspiegels sowie Anpassung entsprechend § 559 BGB nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Marktsegment bleibt der Spielraum für Mietanhebungen im Bereich der Neuvermietungen weiterhin äußerst eingeschränkt.

	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaltmiete WE € je m ² monatlich	4,22	4,14	3,96	3,99	3,97

Für den Versorgungsbereich Neubrandenburg haben sich die Preise für Brennstoffe um 16,0 % erhöht. Die Preise für Wasser und Abwasser sind weiter um 5,0 % gesunken. Dagegen stiegen die Preise für Niederschlagswasser um 7 % und für den Versicherungsschutz um 20 %. Die Strompreise sind für die Mieter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH um 2 % gestiegen, liegen aber unter dem allgemeinen Tarif, da zwischen dem Versorger, die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, und der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH Sonderkonditionen vereinbart sind.

Mit dem Einsatz des Betriebskosten-Benchmark wird im Unternehmen seit 2007 ein aktives Betriebskostenmanagement betrieben.

Die Forderungen aus Vermietung sind unter Berücksichtigung der Wertberichtigungsabrechnung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 24 gemindert. Wertberichtigte Mietforderungen in Höhe von T€ 473 wurden wegen festgestellter Uneinbringlichkeit ausgebucht. Die Mietforderungsausfallquote von 0,5 % hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht. 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 gezielt durch Sozialbetreuer betreut. Dies erfolgt unter dem Aspekt der Beratung und Unterstützung mit dem Ziel des Abbaus von Mietschulden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote für Wohnungen (flächenmäßig) beträgt 8,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein weiterer Rückgang des Leerstandes um 1,8 % erreicht werden. Zum Stichtag 31.12.2009 sind 9,8 % des Bestandes nicht vermietet. Im Vergleich dazu betrug der Leerstand am 31.12.2008 noch 11,9 %. Diese positive Entwicklung wurde durch den Rückgang der Kündigungen, die Erhöhung der Neuabschlüsse und den erfolgten Rückbau erzielt. Als eine Maßnahme wirkte hier auch die personelle Aufstockung in der Neuvermietung.

Schwierig zu vermieten sind weiterhin unmodernisierte bzw. unzureichend ausgestattete Wohnungen und Bestände, die nicht in wohnumfeldverbesserten Wohngebieten liegen. Dagegen kann der Bedarf nach gefragten kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen noch nicht gedeckt werden. In der kurz- und mittelfristigen Investitionsplanung wird dieses Nachfragesegment verstärkt berücksichtigt.

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

Die aus der Betreuungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Erträge liegen mit T€ 789 geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres.

Der durch diesen Unternehmensbereich verwaltete Bestand von Dritten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 256 resultieren aus Verträgen zur Erbringung von Leistungen der Buchhaltung, der Personalverwaltung sowie der IT-Betreuung für die Tochtergesellschaften und andere Dritte.

4. Investitionen

Die langfristige Unternehmensstrategie der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH stellt bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen auf weitere Modernisierungen des Bestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Attraktivität ihrer Wohnquartiere ab.

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

Im Geschäftsjahr 2009 lag wie in den Jahren zuvor der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit in der Realisierung von Maßnahmen des Stadtumbaus und der Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Mieter und junger Familien.

Die geplanten Sanierungsarbeiten in der Neubrandenburger Innenstadt wurden 2009 mit der Modernisierung von weiteren 100 Wohnungen fertiggestellt. Das Gesamtvorhaben soll 2010 mit der Neugestaltung von Außenanlagen zum Abschluss gebracht werden. Darüber hinaus wurden zur Senkung des Leerstandes von Gewerbeeinheiten in der Innenstadt erstmals 4 Einheiten in der Pfaffenstraße in 12 seniorengerechte Wohnungen umgebaut. In der Neubrandenburger Oststadt wurde mit der Sanierung der Keplerstraße 14 bis 18 die Umsetzung eines richtungsweisenden Programms zur Bestandsentwicklung begonnen. Des Weiteren wurden 3 Objekte mit 68 Wohnungen im Vogelviertel und dem Lindenberg modernisiert.

Insgesamt investierte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2009 T€ 8.871 in ihre Bestände. Davon wurden T€ 7.756 in die komplexe Modernisierung von 203 Wohnungen sowie in die mittlere Instandsetzung und Teilmodernisierung mit T€ 1.115 investiert.

Darüber hinaus wurden die Neubaumaßnahmen Dreifelderhalle Geschwister-Scholl-Straße und Begegnungsstätte Ravensburgstraße sowie Planungsleistungen für das HKB mit einem Volumen in Höhe von T€ 1.884 realisiert. Die weitere Verschiebung des Baubeginns am HKB und der Wegfall der geplanten Maßnahme Vereinshaus Turbine führte zu einer geringeren Inanspruchnahme des geplanten Budgets in 2009.

24

Für Rückbaumaßnahmen wurden T€ 1.113 eingesetzt, davon für den physischen Abriss von 300 Wohneinheiten T€ 951 und T€ 79 für einen Garagenkomplex.

5. Personal- und Sozialbereich

Im Berichtszeitraum 2009 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 113,70 (ohne Auszubildende). Zum Stichtag 31.12.2009 waren 112 Mitarbeiter (ohne Auszubildende) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Personal konnten im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau gehalten werden. Der geplante Personalaufwand wurde mit T€ 69 unterschritten. Damit entspricht der erreichte Stand den Vorgaben des Sanierungskonzeptes. Vergleichsweise höhere Aufwendungen waren für die Zuführung für Rückstellungen Altersteilzeit erforderlich. Mit Auslaufen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes in 2009 wurden in der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 11 Altersteilzeitvereinbarungen geschlossen.

Zur Sicherung des Sanierungskonzeptes wurde ein Personalkonzept erarbeitet und vom Aufsichtsrat genehmigt, welches ab 2011 den Wiedereinstieg in den bis zum 31.12.2010 ausgesetzten Vergütungstarif der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft berücksichtigt.

Bestandteil ist die Auflösung der Abteilung Bestandsmanagement und Überleitung von Aufgaben auf die BRG Bau-Regie GmbH sowie Integration der Wohnungsabnahme in die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH. Diese wurde planmäßig abgeschlossen.

Zur Sicherung der mittelfristigen Stellennachbesetzung der qualifizierten Sachbearbeiterebene sowie in der Managementebene wurde ein Assessment-Center mit 9 Nachwuchskräften erfolgreich durchgeführt. Daraufhin wurde mit jedem Teilnehmer ein persönlicher Entwicklungsplan für die nächsten 2 Jahre erstellt und vereinbart.

Die im Konsolidierungskonzept vorgesehene schrittweise Überleitung der Ausbildung von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH in die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH wurde abgeschlossen. Somit ist nunmehr die gesamte Erstausbildung in der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH konzentriert.

Die Auszubildenden der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH haben erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen. Allen konnte eine befristete Beschäftigung angeboten werden.

Die Betriebsräte der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und ihrer Tochtergesellschaften gründeten im Juni 2009 einen Konzernbetriebsrat. Mit dem Konzernbetriebsrat wurde eine Konzernbetriebsvereinbarung zum betrieblichen Eingliederungsmanagement abgeschlossen.

6. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Als führender Wohnungsanbieter in der Region hat die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH in 2009 ihr Produktlinienkonzept mit der Produkteinführung FamilienWohnen weiter umgesetzt. Das Produktlinienkonzept sieht vor, Wohnformen und Angebote für ganz bestimmte Zielgruppen zu entwickeln.

Nach dem erfolgreichen Angebot für Senioren seit dem Produktstart im April 2008 werden nun für Familien Ausstattungspakete angeboten, die sich an den Lebensphasen der Kinder orientieren.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH soll als Anbieter von FamilienWohnen besser wahrgenommen werden. Die „Wohnprodukte“ sollen erkennbar und zum Teil auch bestellbar sein.

Ziel ist es, durch die Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten eine langfristige Kundenbindung zu sichern und eine Attraktivitätssteigerung für die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zu erlangen. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern werden Dienstleistungen und Angebote, die insbesondere für Familien geeignet sind, entwickelt und präsentiert.

Seit dem 29.12.2006 befindet sich die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH mit den Fondsgesellschaften der BAVARIA im Rechtsstreit. Das Oberlandesgericht Rostock hatte der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH für die Erwidierung auf den Klageerweiterungsschriftsatz der BAVARIA vom 02.10.2009 antragsgemäß eine Fristverlängerung bis zum 27.11.2009 bewilligt. Die Frist ist gewahrt und der Schriftsatz der BAVARIA von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH umfangreich erwidert worden.

26

Darüber hinaus hatte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH eine Beihilfebeschwerde bei der Europäischen Kommission eingereicht. Am 09.10.2009 ist eine Klage der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH gegen die Europäische Kommission bei dem Europäischen Gerichtshof in erster Instanz eingereicht.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH arbeitet seit 2006 im Rahmen der mit den Kerngläubigerbanken abgeschlossenen Sanierungsvereinbarung. Wesentlicher Bestandteil ist die Einhaltung eines Verwaltungskostensatzes. Die Einhaltung ist bis einschließlich des Jahres 2010 wesentlich durch die zwischen Geschäftsführung und dem Betriebsrat abgeschlossene Vereinbarung zur Personalkostenreduzierung gesichert. Ohne weitere Maßnahmen wird der geplante Verwaltungskostensatz ab dem Jahr 2011 nicht mehr eingehalten und übersteigt die Konzeptionswerte. Mit diesem Hintergrund wurde ein Personalkonzept erarbeitet und vom Aufsichtsrat genehmigt, in dessen Rahmen die nunmehr vorgesehenen Maßnahmen sowohl die Einhaltung des Verwaltungskostensatzes ab 2011 als auch die Lösung einiger mittlerweile erkannter organisatorischer Probleme sichern sollen.

II. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

	31.12.2008		31.12.2009		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	418.897	91,9	409.869	91,6	-9.028	-2,2
kurzfristig gebundenes Vermögen	36.752	8,1	37.723	8,4	971	2,6
Gesamtvermögen (ohne Sonderverlust- konto)	455.649	100,0	447.592	100,0	-8.057	-1,8
Schulden						
mittel- und langfristiges Fremdkapital	271.554	59,6	263.774	58,9	-7.780	-2,9
kurzfristiges Fremdkapital	44.192	9,7	43.544	9,8	-648	-1,5
<u>Eigenkapital</u>	<u>139.903</u>	<u>30,7</u>	<u>140.274</u>	<u>31,3</u>	<u>371</u>	<u>0,3</u>
Gesamtkapital (ohne Sonderverlust- konto)	455.649	100,0	447.592	100,0	-8.057	-1,8

27

Das dargestellte Bilanzvolumen hat sich gegenüber der Bilanz des Vorjahres um T€ 8.057 (1,8 %) verringert. Die Verringerung trat dabei im mittel- und langfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 9.028 ein. Auch unter Berücksichtigung der Reduzierung ist die Vermögensstruktur der Bilanz der Gesellschaft unverändert durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens in Höhe von 91,6 % (Vorjahr 91,9 %) gekennzeichnet. Der Werteverzehr im langfristigen Bereich ist das saldierte Ergebnis aus Bestandsabgängen wegen Abrissmaßnahmen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage von aktuellen Ertragswertermittlungen sowie der ebenfalls auf dieser Grundlage vorgenommenen Zuschreibungen bei Objekten, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen wegen überdurchschnittlichem Leerstand vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden Zugänge aus den im Geschäftsjahr realisierten komplexen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wirksam.

Das kurzfristig gebundene Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Anteil von 8,4 % (Vorjahr 8,1 %) am Bilanzvolumen um T€ 971 erhöht. Diese Erhöhung resultiert insbesondere aus dem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bestand an unfertigen Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen. Der Bestand an flüssigen Mitteln ist reduziert gegenüber dem Vorjahr. Von den flüssigen Mitteln dienen T€ 2.903 Sicherheitsaspekten.

Bei der Kapitalstruktur trat die Bilanzreduzierung sowohl im mittel- und langfristigen als auch im kurzfristigen Fremdkapitalbereich ein. Die in Ausübung des Ansatz-Wahlrechtes nach § 10 Abs. 2 DMBilG in Verbindung mit § 249 Abs. 2 HGB gebildete Rückstellung für Bauinstandsetzung wurde zum 31.12.2009 ergebniswirksam und vollständig aufgelöst. Das Eigenkapital hat sich erhöht.

Damit wird das mittel- und langfristige Vermögen zu 98,6 % (Vorjahr 98,2 %) durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens verbesserte sich durch den Jahresüberschuss von 30,7 % auf 31,3 % und kann im Branchenvergleich als solide betrachtet werden. Der Verschuldungskoeffizient der Gesellschaft liegt zum Jahresabschluss 2009 bei 55,9 % (Vorjahr 55,2 %).

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:

		2007 T€	2008 T€	2009 T€	Veränderung Vorjahr T€
I.	Laufende Geschäftstätigkeit				
	Jahresergebnis	1.112	3.435	487	-2.948
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen und Sonderverlustkonto	11.957	9.092	17.158	8.066
+/-	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-891	-3.217	-6.396	-3.179
+/-	Veränderung Sonderposten	-236	-109	-116	-7
+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	197	735	33	-702
=	Cashflow	12.139	9.936	11.166	1.230
+/-	Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	378	-1.792	-1.412	380
+/-	Verlust/Gewinn aus Anlageabgängen	-3.576	38	128	90
+/-	Ab-/Zunahme sonstige Aktiva	1.199	-897	-912	-15
+/-	Zu-/Abnahme sonstige Passiva	-442	1.943	172	-1.771
=	Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	9.698	9.228	9.142	-86
-	planmäßige Tilgung	-7.640	-7.801	-8.152	-351
=	Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	2.058	1.427	990	-437
II.	Investitionsbereich				
	Einzahlungen aus Anlageabgängen	14.715	360	394	34
-	Auszahlungen für Sachanlageinvestitionen und immaterielle Vermögensgegenstände	-10.326	-13.975	-11.004	2.971
=	Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	4.389	-13.615	-10.610	3.005
III.	Finanzierungsbereich				
+	Kapitaleinlagen	18	0	0	0
+	Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	9.053	14.844	9.376	-5.468
-	Auszahlungen für Kredittilgungen	-10.611	-120	-658	-538
=	Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.540	14.724	8.718	-6.006
IV.	Finanzmittelfonds				
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.907	2.536	-902	-3.438
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.675	9.582	12.118	2.536
=	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.582	12.118	11.216	-902

Der Bestand an flüssigen Mitteln der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 902 reduziert und beträgt zum Stichtag 31.12.2009 T€ 11.216. Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss von T€ 9.142 aus der laufenden Geschäftstätigkeit; diesem Zahlungsmittelzufluss wurden – wie branchenüblich – die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 8.152 gegengerechnet. Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten dabei vollständig aus, um die Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Die von der Gesellschaft im Geschäftsjahr getätigten Nettoinvestitionen wurden im Wesentlichen durch Fremdmittel finanziert.

Die aus der Vermögens- und Finanzlage abgeleitete Liquiditätsrechnung zum Bilanzstichtag zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Unter Berücksichtigung der unfertigen Leistungen und anderer Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich für die Liquidität 3. Grades eine Unterdeckung von T€ 5.821. Im Vergleich zu den Vorjahren ist weiterhin ein positiver Trend der Deckungsgrade zu verzeichnen.

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

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dabei standen befristet zugesagte Kreditlinien in Höhe von T€ 2.000 zur Verfügung. In 2009 erfolgte keine Inanspruchnahme.

29

3. Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte per 31.12.2009 ein positives Jahresergebnis von T€ 487 und erwirtschaftete damit einen EBITDA von T€ 30.260.

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
<u>Funktionsbereich</u>			
Hausbewirtschaftung	709	1.278	569
Betreuung/Wohnungsverwaltung	-111	-151	-40
Betriebsergebnis	598	1.127	529
Beteiligungsergebnis	669	579	-90
Finanzergebnis	450	219	-231
neutrales Ergebnis	1.718	-1.438	-3.156
	<u>3.435</u>	<u>487</u>	<u>-2.948</u>

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Diese Ergebnisverbesserung resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen. Mieterhöhungen und geringere Erlösschmälerungen wirkten positiv. Außerdem wurden im Vergleich zum Vorjahr höhere Zuschüsse vom Land für den Rückbau von Wohngebäuden vereinnahmt.

Die Kosten für Maßnahmen der mittleren Instandsetzung und der laufenden Instandhaltung wurden mit T€ 887 im Vergleich zum Vorjahr geringer in Anspruch genommen.

Bei den Betriebskosten ist gegenüber dem Vorjahr allerdings ein Anstieg von T€ 2.353 zu verzeichnen.

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 um T€ 15 verringert. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Aufwendungen, verursacht durch Personalkosten, hat sich das Teilergebnis um T€ 40 verschlechtert.

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Geschäftsjahr 2009 wesentlich aus der positiven Entwicklung in der Hausbewirtschaftung und wird darüber hinaus durch die positiven Ergebnisse im Rahmen der Beteiligungen sowie durch das positive Finanzergebnis beeinflusst. Das neutrale Ergebnis wirkt durch die vorgenommenen Korrekturen der Bewertungsansätze im Anlagevermögen negativ auf das Jahresergebnis.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von € 486.997,31 entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrages in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Diese Rücklage dient der Deckung von zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen.

30

III. Risikobericht

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

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

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Fachbereichen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Dazu analysiert das Standardberichtswesen unter anderem Schwerpunkte wie die Mietentwicklung, Leerstände sowie die Bautätigkeit. Ein erhöhtes Risikopotenzial für die Gesellschaft könnte sich mittelfristig aus der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Wohnraum nachfragenden Haushalte ergeben. Diese Aspekte sind bekannt und unterliegen einer ständigen Kontrolle und Betrachtung im Rahmen der Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Dabei kommt ein leistungsfähiges Portfolio-Steuerungssystem zum Einsatz.

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.

Darüber hinaus besteht im Rahmen der Sanierungsvereinbarung die Verpflichtung zu einem Konzeptcontrolling, dem die Gesellschaft durch die Beauftragung eines externen Beraters nachkommt. Die Berichterstattung und der Abgleich mit dem Konzept erfolgt jährlich gegenüber den Hauptgläubigerbanken. Für das Geschäftsjahr 2008 stimmten in der Berichterstattung im Juni 2009 die Gläubigerbanken darin überein, dass sich die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich auf dem Weg der Konsolidierung befindet. Die weitere Umsetzung der im Sanierungskonzept geplanten Abriss- und Investitionstätigkeit wird fortgeführt und ist notwendig, um zu verhindern, dass aus der Entwicklung ein Bestandsbedrohungspotenzial für die Gesellschaft entsteht. Mit dem Abschluss der Sanierungsvereinbarung konnte für die Gesellschaft durch die Bereitschaftserklärung der Banken zur Bereitstellung von Investitionskrediten kurz- und mittelfristig Planungssicherheit für weitere Maßnahmen erzielt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 zeigte sich, dass trotz guter wirtschaftlicher Rahmendaten der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH die Kreditvergabe durch die Bankenkrise erschwert wird. Längere Bearbeitungszeiten und höhere Kreditmargen wurden bereits planungsseitig berücksichtigt.

31

IV. Nachtragsbericht

Die Verhandlungen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zur Fortführung des Gestattungsvertrages zur Betreibung des Kabelfernsehtznetzes in den Immobilien der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH sind nach wie vor nicht abgeschlossen.

Der bisherige Vertrag war zunächst bis zum 31.12.2006 befristet und wurde fristgemäß von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH gekündigt.

Mit Datum vom 26.02.2010 wurde eine Weisung der Gesellschafterin erteilt, die mit einem beigefügten Vertragsentwurf den bestehenden vertragslosen Zustand zwischen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und der Neubrandenburger Medianet KFA GmbH (Tochtergesellschaft der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH) beenden soll. Diese Weisung wurde mit Schreiben vom 26.3.2010 zunächst bis zum 30.6.2010 ausgesetzt, um weitere Verhandlungen zwischen den Organen der Unternehmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2009 keine Ereignisse eingetreten, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.

V. Prognosebericht

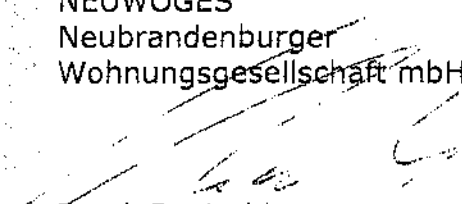
Die Entwicklung der Gesellschaft wird in Zukunft weiterhin maßgeblich von der Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Arbeitsmarktes in der Stadt Neubrandenburg und dem Umland beeinflusst werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der darauf aufbauenden weiteren Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl und damit steigendem Überangebot von Wohnraum zu rechnen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit verlagert sich bei einem ohnehin hohen Sanierungsstand mehr in Richtung altersgerechtem Umbau der Wohnungen, um den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden. Die Entwicklung der Haushaltszahlen und der realen Kaufkraft wird tendenziell zu einer stagnierenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Um so wichtiger ist die Fortführung von zielgruppenorientierten Investitionen in die Modernisierungen und Instandsetzungen der Bestände sowie Rückbaumaßnahmen. Trotz schwierig werdender Rahmenbedingungen stabilisiert sich die Marktposition des Unternehmens und sichert damit die Vermietbarkeit der Bestände.

Nur durch einen weiter städtebaulich vertretbaren Abriss, verbunden mit einer weiteren Aufwertung der Städte, lassen sich die mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ erreichten Erfolge bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes langfristig sichern und weiter fortsetzen. Allerdings ist die erfolgreiche und notwendige Weiterführung des Programms „Stadtumbau Ost“ 2010 bis 2016 für die Wohnungsunternehmen ohne die Altschuldenentlastung für alle rückgebauten Wohnungen schwierig umsetzbar.

Das Unternehmen rechnet trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Finanzkrise weiterhin in der Wirtschafts- und Finanzplanung mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Neubrandenburg, 23.03.2010

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH


Frank Benischke
Geschäftsführer

32

Bilanz zum 31. Dezember 2009
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg

Anlage I
Seite 1-15

Aktivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	Vorjahr <u>EURO</u>
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		56.826,00	43.766,19
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	375.052.199,36		384.994.646,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.052.973,92		17.321.598,71
Grundstücke ohne Bauten	4.850.269,21		4.600.635,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.503.875,66		2.625.518,60
Bauten auf fremden Grundstücken	115.679,41		136.093,42
Technische Anlagen und Maschinen	86.775,00		103.316,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.612,40		208.971,81
Anlagen in Bau	0,00		1.458.913,14
Geleistete Anzahlungen	<u>118.445,00</u>	403.099.829,96	565.245,29
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.488,00		666.488,00
Beteiligungen	<u>102.300,00</u>	<u>768.788,00</u>	<u>102.300,00</u>
Anlagevermögen gesamt		403.925.443,96	412.827.493,67
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.227.399,05		1.347.780,16
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.212.938,41		1.402.636,44
Unfertige Leistungen	<u>19.350.336,38</u>	21.790.673,84	<u>17.831.805,00</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	912.993,75		937.239,19
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	111.275,00		95.200,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.770,98		20.478,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.776,47		21.130,67
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	710.024,35		1.048.669,28
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.846.437,65</u>	10.616.278,20	7.997.354,71
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.215.520,39	12.118.012,51
Sonderverlustrückstellungen			
aus Rückstellungsbildung gemäß §17 Abs.4 DMBilG		125.701,12	125.701,12
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>43.841,46</u>	<u>1.045,98</u>
Bilanzsumme		<u>447.717.458,97</u>	<u>455.774.546,93</u>
Treuhandguthaben		8.003.112,78	7.668.535,56

33

Passivseite	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		17.895.300,00	17.895.300,00
Kapitalrücklage		13.499.268,57	13.499.268,57
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBiG		99.134.197,66	99.134.197,66
(davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG)		(125.701,12)	(125.701,12)
Bauerneuerungsrücklage		4.569.853,37	1.134.894,90
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss		486.997,31	3.434.958,47
Eigenkapital gesamt		135.585.616,91	135.098.619,60
Sonderposten aus Investitionszulage		4.814.227,80	4.930.208,18
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	532.000,00		236.691,00
Rückstellungen für Instandsetzungen, Rekultivierung und Ersatzansprüche	389.029,50		7.503.679,63
Rückstellungen für Drohverluster	2.930.277,73		3.494.424,12
Sonstige Rückstellungen	<u>11.899.585,60</u>	15.750.892,83	12.324.041,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	252.860.371,47		253.550.200,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.036.628,76		7.129.725,86
Erhaltene Anzahlungen	18.715.862,90		18.523.931,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.838,00		400.733,20
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	302,11		2.152,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.962.474,45		7.931.935,07
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.060.985,45		2.548.586,68
Sonstige Verbindlichkeiten	333.521,79		720.074,98
dav. aus Steuern	(265.624,75)		(679.188,57)
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(1.886,98)</u>	290.284.984,93	(1.575,62)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.281.736,50</u>	<u>1.379.543,35</u>
Bilanzsumme		<u>447.717.458,97</u>	<u>455.774.546,93</u>
Treuhandverbindlichkeiten		8.003.112,78	7.668.535,56

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009
der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.782.484,59		55.103.105,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	133.700,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	788.815,39		830.270,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>364.886,44</u>	57.069.886,42	431.716,56
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		952.182,88	493.010,32
Sonstige betriebliche Erträge		20.779.849,73	8.342.003,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.708.211,65		28.274.206,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52.079,01		56.778,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.820.103,75</u>	<u>31.580.394,41</u>	<u>1.554.529,22</u>
Rohergebnis		47.221.524,62	35.314.593,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.448.332,00		4.394.980,49
b) soziale Abgaben	<u>841.440,84</u>	5.289.772,84	853.399,80
Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	23.336.478,79		9.489.592,56
b) auf Sonderverlustkonto	<u>0,00</u>	23.336.478,79	13.015,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.121.352,87	5.007.665,35
Erträge aus Beteiligungen		5.000,00	5.000,00
dav. aus verbundenen Unternehmen		(0,00)	(0,00)
Erträge aus Ergebnisabführung		574.205,44	663.637,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		339.509,92	614.514,54
dav. aus verbundenen Unternehmen		(9.150,80)	(23.267,10)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.079.611,13	12.121.759,41
dav. an verbundene Unternehmen		<u>(14.052,60)</u>	<u>(41.604,61)</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.313.024,35	4.717.333,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag		535.021,00	22.691,00
Sonstige Steuern		<u>1.291.006,04</u>	<u>1.259.683,58</u>
Jahresüberschuss		<u>486.997,31</u>	<u>3.434.958,47</u>

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 77 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 30. April 2010 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 2009 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.

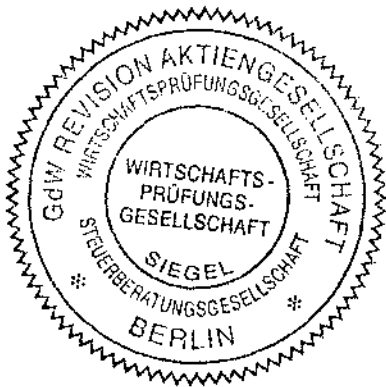
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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.

36

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 30. April 2010



GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Viemann
Wirtschaftsprüfer

37

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

**Lagebericht
der
Immobilien Dienstleistungsgesellschaft
Neubrandenburg mbH
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Immobilien Dienstleistungsgesellschaft 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 2009, basierend auf vertraglich gebundene Leistungen mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, zu einem modernen Dienstleister auf dem Sektor der personellen und kaufmännischen Dienstleistungen positiv weiterentwickelt. Innerhalb der Immobilienmanagementgruppe (img) agiert die Gesellschaft als Dienstleister und Koordinator von Aufgaben im Neukundengeschäft, für die Versicherung, für das Marketing sowie für die Ausbildung und die pädagogische Betreuung der Schüler und Auszubildenden.

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

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

2. Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2009 waren in der Gesellschaft Mitarbeiter zur Sicherung des Neukundengeschäfts, zur pädagogischen Betreuung, Personal zur Koordination der Versicherung und des Marketing angestellt.

Im Rahmen der bisherigen Regelungen des Altersteilzeitgesetzes wurde in der IDG ein Vertrag zur Altersteilzeit abgeschlossen.

Zum Stichtag 31.12.2009 waren 34 Mitarbeiter (per 31.12.2008: 27 Mitarbeiter) im Unternehmen beschäftigt.

Darüber hinaus bildet die Gesellschaft seit dem Lehrjahr 2007/2008 die Auszubildenden der img-Gruppe aus und hat im Berichtszeitraum 6 weitere Auszubildende eingestellt. Es befinden sich damit 26 Auszubildende in der Ausbildung. Davon werden 15 in der Ausbildungsrichtung Immobilienkauffrau/-mann, 7 in der Ausbildungsrichtung Kffr. für Bürokommunikation, 3 in der Ausbildungsrichtung Veranstaltungskauffrau/-mann sowie ein Fachinformatiker ausgebildet.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über kein Anlagevermögen. Das zum 31.12.2009 vorhandene Vermögen ist mit 84,6 % als langfristiges Vermögen dargestellt. Langfristig behandelt wird die Forderung gegen den Gesellschafter in Höhe des offenen Ausgleichs der Jahresfehlbeträge 2004/2005 sowie die Forderung aus dem Cash Pool. Das übrige Vermögen ist als kurzfristig angesehen worden.

	31.12.2008		31.12.2009		Veränderung zum Vorjahr	
	TC	%	TC	%	TC	%
Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermögen						
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.259,1	87,9	1.130,2	84,6	- 128,9	-10,2
kurzfristig gebundenes Vermögen	174,1	12,1	205,9	15,4	31,8	18,3
Gesamtvermögen	1.433,2	100,0	1.336,1	100,0	- 97,1	-6,8
Fremdkapital						
mittel- und langfristige Rückstellungen	1.122,8	78,3	1.076,4	80,5	- 46,4	-4,1
kurzfristige Rückstellungen	231,2	16,1	179,3	13,4	- 51,9	-22,4
übriges Fremdkapital	2,2	0,2	3,4	0,3	1,2	54,5
<u>Eigenkapital</u>	<u>77,0</u>	<u>5,4</u>	<u>77,0</u>	<u>5,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Gesamtkapital	1.433,2	100,0	1.336,1	100,0	-97,1	- 6,8

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.

		2008 T€	2009 T€	Veränderung Vorjahr T€
I.	Laufende Geschäftstätigkeit			
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag (vor Ergebnisabführung)	82,5	128,9	46,4
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	-299,5	-46,4	253,1
=	Cashflow	-217,0	82,5	299,5
+/-	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	214,3	-51,9	-266,2
+/-	Verlust aus Abgang des Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
+/-	Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	-112,9	156,5	269,4
+/-	Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	-43,6	1,1	44,7
=	Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	-159,2	188,2	347,4
-	planmäßige Tilgung	0,0	0,0	0,0
=	Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	-159,2	188,2	347,4
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	-82,5	-128,9	-46,4
=	Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-82,5	-128,9	-46,4
IV.	Finanzmittelfonds			
	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-241,7	59,3	301,0
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	303,9	62,2	-241,7
=	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	62,2	121,5	59,3

Für das Geschäftsjahr 2009 wird ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 128,9 erzielt. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Wesentlichen Einfluss haben die planmäßigen neutralen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Risiken aus dem Internatslastenausgleich.

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Jahresverlauf durch den Mittelzufluss im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Muttergesellschaft weiter erhöht und beträgt zum Stichtag 31.12.2009 T€ 121,5.

3.3. Liquidität

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	62,2	121,5	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			59,3
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	111,9	84,4	-27,5
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	-0,8	-0,3	0,5
Rückstellungen	-231,2	-179,3	51,9
Übriges	-1,4	-3,1	-1,7
Unterdeckung I	-59,3	23,2	
Veränderung des Nettogeldvermögens			82,5
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	-59,3	23,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			82,5

Die für das Folgejahr geplante Auflösung der Rückstellung für Risiken aus dem Internatslastenausgleich in Höhe von T€ 160 wurde, wie bereits im Vorjahr, kurzfristig gewertet.

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

3.4. Ertragslage

Die funktionale Ergebnisrechnung weist Folgendes aus:

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
<u>Funktionsbereich</u>			
Neukunden	- 59,9	33,1	93,0
Betreuungsleistungen	29,2	-17,2	- 46,4
Betriebsergebnis	- 30,7	15,9	46,6
Finanzergebnis	16,7	7,6	- 9,1
Neutrales Ergebnis	96,5	105,4	8,9
	82,5	128,9	46,4
Ergebnisabführung/ Verlustausgleich	- 82,5	- 128,9	- 46,4
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0

Das Gesamtergebnis der Gesellschaft wird nach wie vor durch die neutralen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beeinflusst. Das Betriebsergebnis von T€ 15,9 resultierend aus den Betreuungsleistungen und dem Neukundengeschäft hat sich im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt.

Dies ist das Ergebnis der Aktualisierung der vertraglichen Konditionen der Geschäftsbeziehungen zwischen der IDG und der Muttergesellschaft im Geschäftsjahr 2009.

Gemäß Ergebnisabführungsvertrag ist der erzielte Jahresüberschuss an die Gesellschafterin abzuführen. Unter Berücksichtigung der gegenüber der Gesellschafterin bestehenden Forderungen ist eine Verrechnung vorgesehen.

4. Investitionen

Die Gesellschaft hat in 2009 keine Investitionen in Sach- oder Finanzanlagen vorgenommen.

5. Risiko- und Prognosebericht

Mittel- und langfristig wird die Entwicklung des Unternehmens im Wesentlichen durch die Bereitstellung von nachgefragten Wohnungsbeständen bei der Muttergesellschaft sowie der künftigen Nachfrage nach Internatskapazitäten bestimmt. Maßgeblich wird hier insbesondere die demografische Entwicklung der Bevölkerung einen Einfluss darauf haben.

Mit der Weiterführung der mit dem Ausbildungsjahr 2007/2008 begonnenen Ausbildung der Auszubildenden durch die IDG konnte die Anzahl der bisherigen Ausbildungsplätze und das Angebot im Konzernverbund gesichert und sogar erweitert werden. Darüber hinaus erschließen sich zukünftig innerhalb der img-Gruppe weitere Möglichkeiten und Kapazitäten für die Schaffung zusätzlicher Ausbildungsplätze.

Kurz- und mittelfristig wird von einem gleich bleibenden Bedarf nach Betreuungsleistungen für Schüler und Auszubildende ausgegangen. Innerhalb der img-Gruppe bestehen weiter Potenziale, die Geschäftstätigkeit auf dem Gebiet der kaufmännischen Dienstleistungen auszubauen. Die Geschäftsführung und die Gesellschafterin beabsichtigen, die Tätigkeiten als Koordinator bzw. Dienstleister im Personal- und IT-Bereich innerhalb der img-Gruppe in 2011 zu erweitern.

Der Wirtschaftsplan 2010 prognostiziert für das Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis.

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

Konkrete bestandsgefährdende und entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

Neubrandenburg, 26.02.2010

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft
Neubrandenburg mbH

Frank Benischke

der

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg

[illegible]

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009
der Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr EURO</u>
1. Umsatzerlöse			
aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.514.960,30	1.325.772,39
2. Sonstige betriebliche Erträge		143.450,61	117.982,25
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>18.600,00</u>	<u>18.600,00</u>
Rohergebnis		1.639.810,91	1.425.154,64
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	966.074,50		907.342,08
b) soziale Abgaben	<u>219.120,20</u>	1.185.194,70	<u>189.485,30</u>
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		0,00	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		333.283,09	262.520,66
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.555,55	16.731,01
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1,50</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		128.887,17	82.537,61
9. Sonstige Steuern		0,00	0,00
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		<u>128.887,17</u>	<u>82.537,61</u>
Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkungen

- 79 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 und dem Lagebericht für 2009 der

Immobilien Dienstleistungsgesellschaft Neubrandenburg mbH Neubrandenburg

unter dem Datum 25. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 Nr. 3 KPG-MV wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 § 15 Abs.1 Nr. 3 KPG-MV -unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung - vorgenommen.

45

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 ordnungsgemäßer 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 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 und die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung des gesetzlichen Vertreters 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. Auf das geringe Eigenkapital und auf die Abhängigkeit der Gesellschaft von der Muttergesellschaft haben wir hingewiesen.

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 Gesellschaftsvertrages und vermittelt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer

Buchführung - ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und 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.

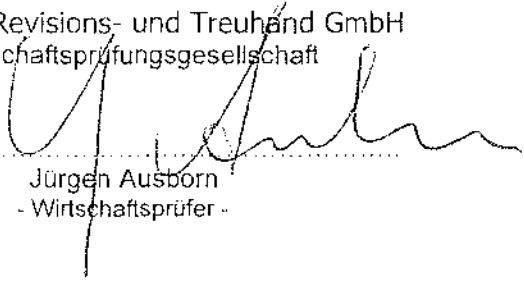
Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfern (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, 25. März 2010

ACTA Revisions- und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Jürgen Ausborn
- Wirtschaftsprüfer -



BRG Bau-Regie GmbH

Lagebericht der BRG Bau-Regie GmbH für das Geschäftsjahr 2009

A Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Das Unternehmen im Markt

Im Jahr 2009 hat sich die BRG Bau-Regie GmbH fast ausschließlich auf den internen Markt mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) konzentriert. Hier agierte die Gesellschaft vornehmlich als Generalplaner und Geschäftsbesorger. Für einzelne Objekte, bei denen Fördermittel eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung spielten, wurden Projektsteuerverträge abgeschlossen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft lag wie bereits in den Jahren zuvor in der Sanierung von Wohngebäuden in der Neubrandenburger Innenstadt und anderen Stadtgebieten. Die Gebäudesanierung in der Neubrandenburger Innenstadt konnte komplett abgeschlossen werden. Basierend auf dem von der Gesellschaft entwickelten Konzept sind in der Neubrandenburger Innenstadt in den letzten Jahren insgesamt über 670 Mieteinheiten mit ca. 47.500 Quadratmeter Mietfläche tiefgreifend modernisiert und instandgesetzt worden. Bis zuletzt war das Unternehmen an allen Prozessen federführend beteiligt und verantwortete die fach- und sachgerechte Mittelverwendung. Im Jahr 2010 werden noch einige Außenanlagen neu gestaltet. Damit ist das Gesamtvorhaben abgeschlossen.

In der Pfaffenstraße 15 – 25 wurden 10 seniorengerechte Wohnungen in leer stehende Ladengeschäfte eingebaut. Die Maßnahme war so erfolgreich, dass sich die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH entschied, weitere leer stehende Ladenlokale in den nächsten Jahren umzubauen.

Mit der Sanierung der Keplerstraße 14 - 18 wurde der Startschuss für ein umfassendes Bestandentwicklungsprogramm in der Neubrandenburger Oststadt gegeben. Grundlage bildet auch hier ein Konzept der Gesellschaft, was bereits 2008 erarbeitet und in 2009 zur Umsetzung beschlossen wurde. In 2010 wird die Muttergesellschaft voraussichtlich 6,5 Mio. EUR in dieses Stadtgebiet investieren, um mit der Bereitstellung modernisierter Bestände die Voraussetzungen für den weiteren Rückbau in diesem Stadtgebiet zu schaffen. Auch hier bedient sich die Muttergesellschaft umfangreicher Dienstleistungen der Gesellschaft, was zu einer noch stärkeren Einbindung in den Konzern geführt hat und weiter führen wird.

Nachdem die Planung für den Umbau des HKB Neubrandenburg über viele Monate ruhte, da der Stadt Neubrandenburg als Hauptmieter des Gebäudes die haushaltsrechtliche Genehmigung für dieses Projekt versagt blieb, wurden zum Ende des Jahres 2009 die grundlegenden Entscheidungen für den weiteren Fortgang des Projektes getroffen. Die Gesellschaft, die sich als Projektentwickler und Projektsteuerer federführend an dem Entwicklungsprozess beteiligt, erhielt den Auftrag zur Umplanung verschiedener Bereiche mit dem Ziel, einen großen Teil der bisher geplanten Investition einzusparen. Sofern das neue Nutzungskonzept bestätigt und finanziell untersetzt ist, soll noch im Jahr 2010 mit dem Bau begonnen werden.

Durch die erfolgreiche Zusammenarbeit im Inhouse-Geschäft hat die Muttergesellschaft Mitte des Jahres beschlossen, der BRG Bau-Regie GmbH das komplette Baumanagement im Sinne einer technischen Betriebsabteilung zu übertragen. Damit erhielt die Gesellschaft ab 01.01.2010 Budgetverantwortung für große Teile der laufenden und mittleren Instandsetzung und die Federführung in allen investiven Prozessen, angefangen von der Investitionsplanung bis zur entsprechenden Realisierung.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Gesellschaft realisierte im Geschäftsjahr 2009 einen Gesamtumsatz von 3,218 Mio. € (Vorjahr 3,259 Mio. €). Die Umsatzerlöse mit Dritten sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 236 T€ (Vorjahr 158 T€) gestiegen. Grund dafür ist eine weitere Zunahme von Aufträgen von älteren Mietern, die auf eigene Rechnung ihre Wohnungen renovieren bzw. umbauen lassen. Erfreulich ist die Steigerung der Umsätze bei fremd verwalteten Beständen, die sich nicht nur auf handwerkliche Leistungen beschränken. Der Umsatz von Planungsleistungen für Dritte lag in 2009 bei etwa 70 T€.

Die Betriebsleistung stellt sich aus der Betriebsabrechnung nach Bereichen wie folgt dar:

Sparte	2009		2008		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Technischer Kundendienst	1.542	56,7 %	1.720	48,5 %	-178	-10,3 %
Instandsetzung	204	7,5 %	297	8,4 %	-93	-31,3 %
Projektentwicklung +Bauleitung	1.315	48,3 %	1.150	32,5 %	165	14,3 %
Verwaltung	157	5,8 %	92	2,6 %	65	70,7 %
Bestandsveränderung	-531	-19,5 %	237	6,7 %	-768	> 100 %
Sonstige betriebliche Erträge	34	1,2 %	47	1,3 %	-13	-27,7 %
gesamt	2.721	100,0 %	3.543	100,0 %	-822	-23,2 %

Der Umsatzrückgang im Technischen Kundendienst ist insbesondere auf einen verringerten Arbeitszeitfonds durch das Ausscheiden von Mitarbeitern und einem geringfügig höheren Krankenstand sowie auf Änderungen in der Auftragsstruktur zurück zu führen. So sind unter Anderem die Umsätze im Elektrobereich um ca. 25 % gesunken, da von der Muttergesellschaft keine Wohnungen mehr mit Elektroherden vermietet werden und der Anteil der wertintensiven Austauscharbeiten defekter Herde damit sank.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse in den Bereichen Instandsetzung und Bauleitung um 72 T€ an. Die Betriebsleistung konnte jedoch nicht an das Niveau des Vorjahres heranreichen, da wesentlich weniger Projekte zum Jahresende angearbeitet waren, als das noch vor Jahresfrist der Fall war.

Die Betriebsleistung der Verwaltung betrifft im Wesentlichen interne Dienstleistungen für den Konzern.

3. Personal- und Sozialbereich

Zum Jahresbeginn 2009 waren 49 Mitarbeiter in der BRG Bau-Regie GmbH beschäftigt, davon 17 gewerbliche Arbeitnehmer, 30 Angestellte und 2 Auszubildende.

Im laufenden Geschäftsjahr endeten die Ausbildungsverhältnisse mit der bestandenen Abschlussprüfung. Zwei bis zum 31.03. befristete Arbeitsverhältnisse im Technischen Kundendienst wurden nicht verlängert. Zum Beginn des IV. Quartals erhielt ein gewerblicher Arbeitnehmer die außerordentliche Kündigung. Der anschließende Rechtsstreit endete mit einem Vergleich und einer endgültigen Beendigung des Arbeitsverhältnisses zum 28.02.2010. Ein Angestellter verließ das Unternehmen zum 31.12.2009 auf eigenen Wunsch.

Auf Grund des zu erwartenden Rückgangs der Aufträge im Bereich der Bauleitung erfolgte zur Jahresmitte die Umsetzung eines Bauleiters in den Technischen Kundendienst. Zur Erledigung besonderer Aufgaben wurde über 3 Monate eine

geringfügig Beschäftigte in der Abteilung Projektentwicklung eingestellt. Ganzjährig wurde ein Praktikant aus der überbetrieblichen Ausbildung im Rechnungswesen beschäftigt. Außerdem ist die Gesellschaft im Konzernverbund für die Durchführung der Ausbildung für konzernangehörige Auszubildende auf technischem Gebiet verantwortlich. Innerhalb eines Kurssystems werden zeitgleich bis zu 3 Auszubildende in verschiedenen Betriebsabteilungen praktisch unterwiesen.

Zum 31.12.2009 sank der Personalbestand auf 45 Mitarbeiter, davon 17 gewerbliche Arbeitnehmer (darunter 1 gekündigter Mitarbeiter) und 28 Angestellte.

Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres fand eine geringfügige Umstrukturierung statt. In der Abteilung Projektentwicklung wird nunmehr ausschließlich der Umbau des HKB Neubrandenburg betreut. Die Abteilung Instandsetzung wurde personell verstärkt und widmet sich neben dem Rückbau zukünftig stärker der planmäßigen Instandhaltung und der Schadensbegutachtung/-beseitigung im Rahmen der technischen Beratung. Die Belegschaft des Technischen Kundendienstes wurde mit der Übergabe von Aufgaben an die Abteilung Instandsetzung um 1,5 Mitarbeiterstellen reduziert. Die Abteilung Bauleitung wird zunächst in alter Personalstärke (8 Mitarbeiter) weitergeführt.

4. Einkauf

Der Einkauf von Fremdleistungen hat im Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr stark abgenommen. Grund ist der geringere Bedarf an fremden Planungsleistungen, da sich die Investitionen der Muttergesellschaft zunehmend auf Bereiche erstrecken, die mit eigenen Kapazitäten geplant werden können.

Darüber hinaus reduzierte sich der Anteil gewerblicher Fremdleistungen um Aufträge, die über die Muttergesellschaft abgewickelt wurden.

Der Materialeinsatz reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr erheblich. Grund ist hier einerseits der bereits schon erwähnte Rückgang beim Einkauf von Elektroherden und andererseits die Zunahme lohnintensiverer Aufträge. Die Einkaufspreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur unerheblich.

5. Investitionen

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 41 T€ investiert. Neben den geplanten Investitionen für Ersatzbeschaffungen (15 T€) mussten auch außerplanmäßige Investitionen (+ 26 T€) durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit einem nahezu vollständigen Fahrzeugwechsel im handwerklichen Bereich nach Ablauf der Leasingzeit mussten neue Inneneinrichtungen (+ 16 T€) angeschafft werden. Um die gestiegenen Qualitätsanforderungen bei Analysen in der technischen Beratung erfüllen zu können, sind zusätzliche Datenlogger für Langzeit-Klimamessungen angeschafft worden (+ 4 T€). Als immaterielle Wirtschaftsgüter wurden außerplanmäßig zusätzliche Lizenzen für die Projektkostenverfolgung und die Lieferantenbewertung angeschafft. Durch die Novellierung der HOAI war die außerplanmäßige Anschaffung eines neuen HOAI-Programms notwendig (+ 6 T€).

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 überflüssige Liquidität abgeführt und in Anspruch genommen wird.

B Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum Stichtag 31.12.2009 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung 2008-2009
	TC	%	TC	%	TC
Aktiva					
Anlagevermögen	608	34,3	617	22,3	-9
Umlaufvermögen					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonstige Vermögensgegenstände	14	0,8	16	0,6	-2
	622	35,1	633	22,9	-11
<u>kurzfristig</u>					
Vorräte	192	10,8	726	26,2	-534
Forderungen	713	40,3	1.048	37,9	-335
Sonst. Vermögensgegenstände + RAP	5	0,3	7	0,3	-2
Flüssige Mittel	239	13,5	352	12,7	-113
	1.149	64,9	2.133	77,1	-984
	1.771	100,0	2.766	100,0	-995
Passiva					
Eigenkapital	937	52,9	937	33,9	0
Fremdkapital					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonstige Rückstellungen	31	1,8	16	0,6	15
Verbindlichkeiten	325	18,4	344	12,4	-19
	356	20,1	360	13,0	-4
<u>kurzfristig</u>					
Übrige Rückstellungen	65	3,7	208	7,5	-143
Verbindlichkeiten	413	23,3	1.261	45,6	-848
	478	27,0	1.469	53,1	-991
	1.771	100,0	2.766	100,0	-995

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Es verringerte sich um den Saldo aus planmäßigen Abschreibungen (50 TC) und Zugängen (41 TC). Im langfristigen Umlaufvermögen wurden die Forderungen aus Körperschafts-teuerguthaben ausgewiesen. Das kurzfristige Umlaufvermögen der Gesellschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Forderungen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich wegen der Ergebnisabführung nicht verändert. Die Eigenkapitalquote stieg durch die Verringerung der Bilanzsumme auf nunmehr 53 %.

Die Rückstellungen haben sich um 128 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert. Es wurden die Personalrückstellungen und die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von Fremdplanern im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen überwiegend Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft auf Grund des Ergebnisabführungsvertrags (136 T€) und aus erhaltenen Anzahlungen für angearbeitete Aufträge (118 T€). Dazu kommen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten z. B. gegenüber der Belegschaft (85 T€).

2. Finanzlage

Die Entwicklung der Finanzlage ist in folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2009	2008	Veränderung 2008-2009
	T€	T€	T€
1. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	+137	+401	
2. Abschreibungen Anlagevermögen	+49	+47	
3. Zuschreibungen Anlagevermögen			
4. Abnahme langfristige Rückstellungen	+15	+0	
Cash Flow	+201	+448	-247
Ab- / Zunahme kurzfristige			
5. Rückstellungen	-143	+55	
6. Gewinn aus Anlageabgängen			
7. Zunahme Beteiligungen			
8. Ab- / Zunahme sonstige Aktiva	+873	-384	
9. Ab- / Zunahme sonstige Passiva	-848	+277	
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+83	+396	-313
10. Einzahlungen aus Anlageabgängen	+1	+6	
11. Auszahlungen für Anlageinvestitionen	-41	-14	
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-40	-8	-32
12. Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	+0	+0	
13. Auszahlungen an Gesellschafter	+0	+0	
14. Ergebnisausgleich	-137	-401	
15. Auszahlungen für Kredittilgungen	-19	-20	
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-156	-421	+265
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-113	-33	
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+352	+385	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+239	+352	-113

Durch die Verringerung des Jahresüberschusses hat sich der Cash-Flow gegenüber dem Vorjahr um 55 % verschlechtert.

Die Kapitalflussrechnung weist am Ende eine Reduzierung des Finanzmittelbestands in Höhe von 113 T€ aus, stellt jedoch den im Ausweis der Forderungen bereits saldierten Finanzmittelbestand in Höhe von 550 T€ nicht dar, der der Muttergesellschaft im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung gestellt wurde.

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

		31.12.2009	31.12.2008
Liquidität 1. Grades	$\frac{\text{frei verfügbare liquide Mittel}}{\text{kurzfristige Schulden}}$	50 %	21 %
Liquidität 2. Grades	$\frac{\text{frei verfügbare liquide Mittel/Vorräte und Forderungen}}{\text{kurzfristige Schulden}}$	240 %	142 %

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.

	2009		2008		Änderung 2008-2009
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.218	118,3	3.259	92,0	-41
Bestandsveränderung	-531	-19,5	237	6,7	-768
Andere betriebliche Erträge	34	1,2	47	1,3	-13
Betriebsleistung	2.721	100,0	3.543	100,0	-822
Materialaufwand	537	19,7	941	26,6	-404
Personalaufwand	1.569	57,7	1.643	46,4	-74
Abschreibungen	49	1,8	47	1,3	2
Betriebssteuern	3	0,1	4	0,1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	461	16,9	551	15,6	-90
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.619	96,2	3.186	90,0	-567
Betriebsergebnis	102	3,7	357	10,1	-255
Zinsergebnis	-10	-0,4	11	0,3	-21
Ordentliches Ergebnis	92	3,4	368	10,4	-276
Neutrales Ergebnis	45		33		12
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Ergebnisausgleich	-137		-401		264
Bilanzgewinn	0		0		0

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Plan (47 T€) positiv entwickelt, liegt aber deutlich unter dem des Vorjahres. Bereits im Lagebericht des Jahres 2008 wurde darauf hingewiesen, dass die Betriebsleistung weiter zurückgehen wird. Grund ist die Änderung der Investitionspolitik der Muttergesellschaft. Der Schwerpunkt verlagert sich zukünftig von der komplexen Modernisierung auf die mittlere Instandsetzung und laufende Instandhaltung.

Da ein Großteil der Planungsleistungen durch die rechtzeitige Fertigstellung vieler Objekte im Berichtsjahr abgerechnet wurde, konnte trotz gesunkener Betriebsleistung ein etwa gleich hoher Umsatz gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Die Zahl der angearbeiteten Projekte ist zwar nahezu konstant geblieben, die Planungstiefe erreicht jedoch nicht die des Vorjahres. Damit sank der Bestand an unfertigen Leistungen von 630 T€ zum Jahresbeginn auf 99 T€ zum Jahresende.

Korrespondierend nahm auch die Inanspruchnahme von Fremdleistungen (-310 T€) ab, was zu einer deutlichen Erhöhung des Rohertrags führte. Der Materialeinsatz verringerte sich hauptsächlich auf Grund des geringeren Herdbedarfs um 84 T€. Im gleichen Zusammenhang reduzierte sich der sonstige betriebliche Aufwand durch geringere Aufwendungen aus nicht erstattungsfähiger Vorsteuer um 84 T€.

Das Zinsergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr in Folge geringerer Guthabenzinsen. Aufwendungen in Höhe von 21 T€ stehen nur noch Erträge in Höhe von 11 T€ gegenüber.

C Nachtragsbericht

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

D Risikobericht

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

Durch die enge Verschmelzung der wirtschaftlichen Tätigkeit mit der Muttergesellschaft wirken sich dortige positive und negative Veränderungen der Investitionspolitik und der wirtschaftlichen Lage direkt und unmittelbar auf die Gesellschaft aus. Der Einfluss auf die Muttergesellschaft ist begrenzt. Alternative Marktpotentiale stehen nur in geringem Umfang zur Verfügung.

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

E Prognosebericht

Die Gesellschaft ist in den letzten beiden Geschäftsjahren fast ausschließlich für die Muttergesellschaft tätig gewesen, was zur Folge hat, dass der private Markt nur von untergeordneter 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 allerdings eine spürbare Belebung erwartet.

Mit der Übernahme der Konzernverantwortung für die strategische Planung im Bereich der Investitionen ab 2010 ist der Einfluss auf die Investitionstätigkeit der Muttergesellschaft zwar gestiegen, hält sich aber in Bezug auf die Umsatz- und Ertragsentwicklung der Gesellschaft in Grenzen. Ausschlag gebend hierfür ist die generell abnehmende Investitionstätigkeit im Bereich der komplexen Modernisierung zu Gunsten der Instandhaltung und die fortschreitende Verringerung des Wohnungsbestandes.

Die Planung für die Geschäftsjahre 2010 bis 2013, die im 3. Quartal erstellt wurden, geht von einem weiteren Rückgang der Umsätze aus. Die Betriebsleistung wird sich ab 2011 bei etwa 2,7 Mio. € pro Jahr stabilisieren. Ohne wesentlich verbesserte Rahmenbedingungen werden nur noch ausgeglichene Jahresergebnisse zu erwarten sein.

Für das Jahr 2010 sind ausgehend von der Investitionsplanung der Muttergesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von 2.986 T€ geplant. Es wird mit einer weiteren Reduzierung der Belegschaft und der damit verbundenen Personalkosten gerechnet. Die Ergebniserwartung für das laufende Geschäftsjahr beträgt 51 T€ vor Gewinnabführung.

Im Planjahr 2010 sind Investitionen in Höhe von 29 T€ vorgesehen. Es handelt sich um Ersatzinvestitionen bei den Sachanlagen und den geringwertigen Wirtschaftsgütern. Weitreichende finanzielle Auswirkungen auf die Folgejahre sind hierbei nicht zu erwarten.

Die planmäßige Finanzierung des Unternehmens ist aus eigener Liquidität gesichert. Darüber hinaus stehen Fremdfinanzierungsquellen in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Neubrandenburg, den 19.02.2010

BRG Bau-Regie GmbH



Frank Nötzel
Geschäftsführer



Frank Benischke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Anlage 1/1

der Firma

BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

AKTIVA

PASSIVA

	€	€	Vorjahr TC		€	€	Vorjahr TC
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00		200,0
EDV-Software		4.223,00	0,1	II. Kapitalrücklage	716.175,06		716,2
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	20.621,14		20,6
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	543.778,34		579,0	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	936.796,20	0,0
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.087,00	597.865,34	32,1				
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
Beteiligungen		6.000,00	6,0	sonstige Rückstellungen		96.062,10	223,4
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	347.656,49		367,0
1. Grundstücke ohne Bauten	65.664,00		65,7	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.365,24		43,5
2. unfertige Leistungen	98.746,47		630,1	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	273.411,93		1.100,7
3. andere Vorräte	27.722,68	192.133,15	30,2	4. sonstige Verbindlichkeiten	85.327,46	738.761,12	94,4
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon aus Steuern € 13.576,49 (TC 14,7)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.020,50		34,1	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.443,06 (TC 2,6)			
2. Forderungen gegen Gesellschafter	700.039,50		1.013,7				
3. sonstige Vermögensgegenstände	15.950,00	729.010,00	16,6				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		239.323,35	352,4				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.064,58	3,5				
	1.771.619,42	2.765,8			1.771.619,42	2.765,8	
Treuhandguthaben		720,23	4,1	Treuhandverbindlichkeiten		720,23	4,1

BRG Bau-Regie GmbH, Neubrandenburg

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

			Geschäftsjahr 2008 T€
	€	€	
1. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.218.401,56	3.259,5
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen		<u>-531.314,15</u>	<u>236,6</u>
Gesamtleistung		2.687.087,41	3.496,1
3. sonstige betriebliche Erträge		90.690,74	90,9
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Materialaufwand	317.185,79		395,6
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>219.529,47</u>	<u>536.715,26</u>	<u>545,3</u>
Rohergebnis		2.241.062,89	2.646,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.303.458,36		1.382,3
b) soziale Abgaben	<u>265.497,10</u>	1.568.955,46	260,4
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		49.211,24	47,3
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		472.874,77	562,8
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,0
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.436,15	36,5
davon Gesellschafter		9.284,17	29,3
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>21.435,70</u>	<u>24,8</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftigkeit		140.021,87	405,0
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,3
12. sonstige Steuern		3.475,18	4,3
13. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		<u>136.546,69</u>	<u>401,0</u>
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkungen

- 89 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 und dem Lagebericht für 2009 der

**BRG Bau-Regie GmbH,
Neubrandenburg**

unter dem Datum 25. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2009 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 Nr. 3 KPG-MV wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 - 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 ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und das mit

hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben.

Bei 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 und die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung - aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse - entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung - ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

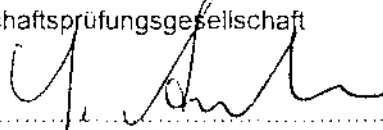
Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfern (IDW PS 450).

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

Hamburg, 25. März 2010

ACTA Revisions- und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Ausborn
- Wirtschaftsprüfer -



60

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH

**Lagebericht
der
ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH Neubrandenburg (ISG) als hundertprozentige Tochter der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) konnte im Jahr 2009 ihre positive Geschäftsentwicklung fortsetzen. Der ISG obliegt es, vor allem Aufgaben des infrastrukturellen Objektmanagements für die NEUWOGES, für Wohnungs- und Grundstückseigentümer sowie für städtische Gesellschaften zu übernehmen.

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2009 war geprägt von der vertraglich gebundenen Leistungserbringung gegenüber der NEUWOGES sowie dem gezielten Ausbau der Tätigkeiten für andere Unternehmen und Eigentümer.

Das betrifft immobiliennahe Dienstleistungen mit folgendem Leistungsspektrum:

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

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

Auf der Grundlage bestehender Verträge waren für die ISG mit Beginn des Geschäftsjahres 2009 solide Arbeitsgrundlagen gegeben.

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftstätigkeit sowie die Steigerung der Umsätze mit Dritten spiegelt sich im positiven Jahresergebnis von T€ 308,8 wieder.

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

Mit der Übernahme weiterer Hausmeisterleistungen für Dritte sowie der Bewirtschaftung der Parkplätze Woldecker Straße und Tilly Schanzen Straße wurde dieses Betätigungsfeld der ISG im Verlaufe des Geschäftsjahres erweitert.

2. Personalbereich

Zum Stichtag 31.12.2009 waren in der Gesellschaft 62 Mitarbeiter beschäftigt. Die Aufwendungen für Personal entsprechen dem Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum hat die ISG einen Bestand von 3 Arbeitsverhältnissen mit Altersteilzeit, davon begann für ein Arbeitsverhältnis die Passivphase.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögenslage

	31.12.2008		31.12.2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	377,7	40,3	314,1	29,4	-63,6
Umlaufvermögen	560,3	59,7	752,6	70,6	192,3
Gesamtvermögen	938,0	100,0	1.066,7	100,0	128,7
Eigenkapital	89,5	9,5	89,5	8,4	0,0
Lang- und mittelfristiges FK					
Rückstellungen	60,9	6,5	59,7	5,6	-1,2
Verbindlichkeiten	189,8	20,2	118,0	11,1	-71,8
kurzfristiges FK					
Rückstellungen	124,1	13,2	181,9	17,1	57,8
Verbindlichkeiten/RAP	473,7	50,5	617,6	57,8	143,9
Gesamtkapital	938,0	100,0	1.066,7	100,0	128,7

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um T€ 128,7 (13,7 %) erhöht. Das mittel- und langfristige Anlagevermögen mit einem Anteil von 29,4 % an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 63,6 gemindert und das kurzfristige Umlaufvermögen mit einem Anteil von 70,6 % an der Bilanzsumme um T€ 192,3 erhöht. Der Verbrauch des Anlagevermögens erfolgte im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert aus der vereinbarten jährlichen Tilgung des Gesellschafterdarlehens und die der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter resultierend aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

Das mittel- und langfristige Vermögen ist zu 28,5% durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 85,1 % durch Eigenmittel und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken und beträgt 8,4 % (Vorjahr 9,5 %). Der Verschuldungskoeffizient verbesserte sich im Geschäftsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % und liegt damit bei 11,1 %.

Die Höhe der offenen Forderungen aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 406,6 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.

	2008 T€	2009 T€	Veränderung Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (vor Ergebnisabführung)	180,1	308,8	128,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	101,8	103,0	1,2
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	42,9	-1,2	-44,1
= Cashflow	324,8	410,6	85,8
+/- Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	5,5	57,8	52,3
+/- Zu-/Abnahme der übrigen Vermögensgegenstände	13,0	-32,2	-45,2
+/- Ab-/Zunahme der übrigen Passiva	15,5	152,6	137,1
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	358,8	588,8	230,0
- planmäßige Tilgung	-124,2	-80,6	43,6
= Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	234,6	508,2	273,6
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen	-30,6	-39,5	-8,9
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-30,6	-39,5	-8,9
III. Finanzierungsbereich			
Ergebnisabführung/Verlustdeckung	-180,1	-308,8	-128,7
= Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-180,1	-308,8	-128,7
IV. Finanzmittelfonds			
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23,9	159,9	136,0
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	161,4	185,3	23,9
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	185,3	345,2	159,9

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht und beträgt zum Stichtag T€ 345,2. Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr einen Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 588,9. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichten vollständig aus, die Tilgungsraten und die Investitionen des Geschäftsjahres zu bedienen.

3.3. Liquidität

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	185,3	345,2	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			159,9
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	375,1	407,4	32,3
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0
Lieferantenverbindlichkeiten	95,6	128,3	32,7
Rückstellungen	124,1	181,9	57,8
Übriges	378,1	489,3	111,2
Unterdeckung I	-37,4	-46,9	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-9,5
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	-37,4	-46,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-9,5

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€ 19,1), für die Gewinnabführung an das Klinikum (T€ 93,5), für Altersteilzeit (T€ 84,4) sowie für Kosten der Archivierung (T€ 13,0) gebildet. Diese Abgrenzungen werden auch in den folgenden Geschäftsjahren erforderlich sein.

Auf Grundlage des abgelaufenen Geschäftsjahres wird das Unternehmen im Jahr 2010 kontinuierlich über eine Liquiditätsausstattung in Höhe von ca. einem Monatsumsatz verfügen.

Die Planung 2010 und das angelaufene Geschäftsjahr lassen keine wesentlichen Abweichungen von der Liquiditätsprognose erwarten.

64

3.4. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr wurde ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 308,8 erzielt.
Der im Geschäftsjahr erzielte Überschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
<u>Funktionsbereich</u>			
Immobilienervice	232	252	20
Parkraumbewirtschaftung	9	104	95
Betriebsergebnis	241	356	115
Finanzergebnis	-13	-4	9
neutrales Ergebnis	-48	-43	5
	180	309	129

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr wiederum verbessert. Diese Entwicklung wurde durch die Steigerung des Umsatzvolumens in Höhe von T€ 101 beeinflusst.

Umsatzerlöse wurden in Höhe von T€ 3.902,3 realisiert. Sie liegen damit um 5,0 % über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2009. Der Anteil der Umsatzerlöse aus konzerninternen Leistungen an der Gesamtleistung beträgt 62,5 %. Die Aufschlüsselung der Umsatzerlöse zeigt eine Erfüllung der konzerninternen Leistungen von 103,6 % (T€ 2.440,0) und Leistungen für Dritte von 107,6 % (T€ 1.462,3).

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

Auf der Grundlage des bestehenden Hausmeistervertrages zwischen der ISG und der NEUWOGES wurden folgende Hausmeisterleistungen im Geschäftsjahr abgerechnet:

Erlöse Betriebskosten	714,0 T€
Erlöse Instandhaltung	476,2 T€
Erlöse sonstige Hausmeisterleistungen	521,7 T€
Gesamtergebnis:	1.711,9 T€

Die erzielten Ergebnisse entsprechen dem im Wirtschaftsplan 2009 angesetzten Leistungsumfang.

Im Rahmen des infrastrukturellen Objektmanagements wurden Leistungen für die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die NEUWOGES und weitere Unternehmen erbracht und Umsätze in Höhe von T€ 1.468,0 erwirtschaftet.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Leistungsumfang insgesamt um T€ 345,0 erweitert werden.

Für diese Unternehmen erbringt die ISG Leistungen in den Tätigkeitsfeldern Gebäudeservice (T€ 458,2), Grünlandpflege (T€ 217,9), Winterdienst (T€ 34), Objektsicherung (T€ 140,0) und Parkraumbewirtschaftung (T€ 126,2) sowie sonstige Leistungen (T€ 58,2).

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 689,9 beruhen auf den erzielten Parkeinnahmen der acht bewirtschafteten Parkplätze. Die Steigerung der Parkeinnahmen in Höhe von T€ 91,9 resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme der Bewirtschaftung der Parkplätze Woldegker Straße und Tilly-Schanzen-Straße sowie der Erhöhung der Parkeinnahmen in der Tiefgarage Stadtringtreff und auf dem HKB-Parkplatz.

Bei der wirtschaftlichen Einzelbetrachtung der Parkplätze ist lediglich für die Bewirtschaftung des Parkplatzes Stargarder Tor ein negatives Ergebnis zu verzeichnen.

4. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden T€ 35,5 in den Parkplatz Ziegelbergstraße investiert. Die Baumaßnahme wird 2010 beendet und an die IHK Neubrandenburg vermietet.

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

5. Risiko- und Prognosebericht

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

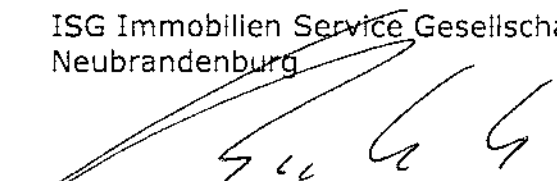
Auf der Grundlage der regelmäßigen Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung lag im Geschäftsjahr 2009 der Schwerpunkt besonders auf dem Ausbau der Leistungserbringung für Dritte. Diese Zielsetzung wurde erreicht und wird durch die Umsatzsteigerung gegenüber Dritten im Vergleich zum Vorjahr bestätigt.

Im Jahre 2010 und in den darauf folgenden Jahren gilt es, diese Entwicklung fortzuführen sowie das Serviceangebot für die Mieter der NEUWOGES und für die Eigentümergemeinschaften weiter auszubauen.

In der mittelfristigen Planung bis 2013 sind jährlich Überschüsse prognostiziert.

Neubrandenburg, 28.02.2010

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH
Neubrandenburg



Frank Benischke
Geschäftsführer

der

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH, Neubrandenburg

AKTIVA			PASSIVA		
	€	Vorjahr T€		€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4,8	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25,0
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	64.488,00	64,5
1. Bauten auf fremden Grundstücken	140.646,86	125,4		89.488,00	
2. Technische Anlage und Maschinen	149.385,00	225,8			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.133,00	21,6	B. Rückstellungen		
	314.164,86		sonstige Rückstellungen	241.599,27	185,0
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Vermietung	19.256,07	7,8	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.307,13	95,6
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.262,42	136,8	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	555.057,42	513,2
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	164.970,19	179,8	3. sonstige Verbindlichkeiten	28.067,99	30,3
4. sonstige Vermögensgegenstände	79.077,88	50,0	davon aus Steuern € 15.721,53 (T€ 16,0)		
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	345.188,04	185,2	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.366,09 (T€ 1,3)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	792,54	0,8	D. Rechnungsabgrenzungsposten	24.169,19	24,4
	1.066.689,00	938,0		1.066.689,00	938,0

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009
der ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH, Neubrandenburg**

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>Vorjahr EURO</u>
Umsatzerlöse			
a) aus Vermietung	689.919,43		597.979,72
b) aus Verwaltungstätigkeit	42.373,79		20.321,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.170.003,37</u>	3.902.296,59	<u>3.183.022,16</u>
Sonstige betriebliche Erträge		54.535,75	18.841,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Parkplatzbewirtschaftung	588.122,52		535.850,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>814.157,88</u>	<u>1.402.280,40</u>	<u>877.085,69</u>
Rohergebnis		2.554.551,94	2.407.229,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.488.042,42		1.492.549,80
b) soziale Abgaben	<u>318.211,24</u>	1.806.253,66	<u>311.315,12</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		103.011,97	101.798,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		326.725,43	302.144,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.630,98	10.481,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>9.178,70</u>	<u>23.304,22</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		315.013,16	186.599,86
Sonstige Steuern		6.241,58	6.526,30
Aufwendungen aus Gewinnabführung		<u>308.771,58</u>	<u>180.073,56</u>
Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkungen

- 88 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 und dem Lagebericht für 2009 der

ISG Immobilien Service Gesellschaft mbH, Neubrandenburg

unter dem Datum 25. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 Nr. 3 KPG-MV wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckte sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 § 15 Abs.1 Nr. 3 KPG-MV -unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung - vorgenommen.

69

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 ordnungsgemäßer 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 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 und die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung des gesetzlichen Vertreters 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. Auf die Abhängigkeit der Gesellschaft von der Muttergesellschaft haben wir hingewiesen.

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 Gesellschaftsvertrages und vermittelt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung - ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

20

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und 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.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfern (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, 25. März 2010

ACTA Revisions- und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

.....
Jürgen Ausborn
- Wirtschaftsprüfer -



Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

Lagebericht der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, Neubrandenburg für das Geschäftsjahr 2009

I. Gesamtwirtschaftliche Situation

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Einbruch der Weltwirtschaft im Winterhalbjahr 2008/2009, als die deutsche Wirtschaft um insgesamt 6 % schrumpfte, hat sich die Weltwirtschaft und ebenso die deutsche Wirtschaft wieder langsam erholt. Im zweiten Quartal 2009 ist die deutsche Wirtschaft nach vier Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsaktivität wieder um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen und hat im dritten Quartal sogar um 0,7 % zugelegt. Dennoch ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um rund 5,0 % gesunken. Die bisherige Erhöhung ist hauptsächlich den Impulsen der gelockerten Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturpaketen zu verdanken. Für das Jahr 2010 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts derzeit im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst.

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (verschiedene Institute für Wirtschaftsforschung und Konjunkturforschung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 % aus. Die Bundesregierung prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor zehn Jahren für 1999 mit +0,6 % ermittelt. Vergleichsweise war die Inflationsrate im Jahr 2008 mit +2,6 % relativ hoch.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch trotz der massiven Produktionseinbrüche vergleichsweise moderat. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 % nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Entgegen dem Bundes-trend haben sich die Arbeitslosenquoten und die absoluten Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Monaten kontinuierlich verringert. Angesichts der Wirtschaftsstruktur sind die überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen im Nordosten der Bundesrepublik von den Folgen der Wirtschaftskrise weniger stark betroffen.

Für die Stadt Neubrandenburg kann dieser positive Trend erfreulicherweise bestätigt werden.

Die Arbeitslosenquote ist 2009 zwar nach wie vor mit 13 % auf relativ hohem Niveau, aber im Vergleich zu den Vorjahren weiter gesunken (2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %).

2. Entwicklung der Branche

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Sie stellen einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar und ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und deutlich sichtbar verbessert. Zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen sowie aktive Beteiligung an den Stadtumbaukonzepten bewirken, dass sich der Anteil nicht vermieteter Wohnungen per 31.12.2009 gegenüber dem Vorjahr im Landesdurchschnitt weiter reduziert hat und voraussichtlich deutlich unter 8 % liegt.

Die Wohnungsteilmärkte zeigen sich 2009 stabil, wenn auch differenziert.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat bisher in Mecklenburg-Vorpommern, mit einer ohnehin schon relativ hohen Arbeitslosenquote, kaum Auswirkungen gezeigt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich der im bundesweiten Vergleich hohe Anteil von ALG II-Beziehern weiter erhöht.

Auch auf den Bereich der Wohnbaulandvermarktung hat sich die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang nicht spürbar negativ ausgewirkt. Die Veräußerung von Wohnbauland erfolgt weiterhin kontinuierlich, wenn auch auf geringem Niveau. Insbesondere das Lagekriterium ist von entscheidender Bedeutung.

Mit 76 neu errichteten Wohnungseinheiten Jahr 2009, davon 54 Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser, hat sich in der Stadt Neubrandenburg das Niveau eingependelt. Derzeit sind noch ca. 200 Parzellen für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser verfügbar. Damit ist auch die langfristige Wohnbaulandbereitstellung gesichert.

In den neuen Bundesländern haben sich bereits in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung dramatisch verändert. Trotz bereits erfolgtem massiven Rückbau stehen in Ostdeutschland immer noch rund eine Million Wohnungen leer. Davon ist auch Mecklenburg-Vorpommern und Neubrandenburg betroffen. Nachhaltige Maßnahmen zur weiteren Beseitigung des Leerstands sind langfristig unverzichtbar.

Die bereits erfolgte Reduzierung der Programmmittel auf Bundesebene, die in Mecklenburg-Vorpommern zu einem Rückgang von 20 % des verfügbaren Bundesprogrammolumens führt, wird erhebliche Auswirkungen auf das Fortkommen in den Stadterneuerungsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern und Neubrandenburg haben.

Des Weiteren haben die hohe Arbeitslosigkeit und die demografische Entwicklung auch langfristig Auswirkungen auf die Ausrichtung der Maßnahmenplanung in den Gebieten, in welchen Stadterneuerung in der Stadt Neubrandenburg betrieben wird.

Die Ausrichtung der Bundes- und Landesprogramme erfolgt zukünftig verstärkt themen- und problemorientiert. Damit reduziert sich die langfristige Planbarkeit der verfügbaren Mittel und erschwert die Maßnahmenplanung und deren Verankerung in den städtischen Haushalten. Zudem ist aktuell durch die Bundesregierung eine drastische Kürzung dieser Mittel auf Bundesebene angekündigt.

II. Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2009

Die Tätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 gliederte sich in 4 Hauptsparten auf. Namentlich:

- Erschließung und Grundstücksvermarktung
- Treuhandtätigkeit
- Projektmanagement und -steuerung
- Stadtmarketing und Tourismusmanagement / Öffentlichkeitsarbeit für Dritte

Daneben war die Gesellschaft im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, die KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH, die Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum GmbH (TiG) sowie die Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg-Vorpommern GmbH (ZLT) tätig. Die Geschäftsbesorgung für die beiden letztgenannten wurde im Verlauf des Geschäftsjahres eingestellt.

Der Geschäftsverlauf war zudem wesentlich vom eingeleiteten Restrukturierungsprozess der Gesellschaft beeinflusst. Zielsetzung des Restrukturierungsprozesses ist die Beschränkung der Geschäftstätigkeit auf den Bereich der Erschließungsträgetätigkeit und Grundstücksvermarktung ohne weitere Neugeschäftsakquisition. Nach Abschluss des Prozesses wird die Gesellschaft auch über einen an die Aufgaben angepassten Personalbestand verfügen. Die Nutzung von Synergieeffekten durch Vergabe von

Leistungen in Geschäftsbesorgung steht zudem im Fokus des Prozesses. Weiterhin sind Maßnahmen, u.a. die zwischenzeitlich in 2010 vorgenommene Erhöhung des Stammkapitals, zur langfristigen Sicherung der Liquidität der Gesellschaft vorgesehen.

Die tragende Säule für den Geschäftsverlauf der Gesellschaft im Jahr 2009 war der Geschäftsbereich „Erschließung und Grundstücksvermarktung“. Insbesondere die Vermarktung der Wohngebiete Neubrandenburg „Steep“, „Am Brodaer Holz“ und Hanse- und Universitätsstadt Greifswald „Am Boddenweg“ sowie „An der Klosterruine“ haben den Geschäftsverlauf geprägt.

Weiterhin war für die Gesellschaft der Bereich Stadtmarketing und Tourismusmanagement, eine Dienstleistung im Auftrag der Stadt Neubrandenburg, von wesentlicher Bedeutung. Für die übertragenen Aufgaben des Stadt- und Tourismusmarketings wurden folgende Ziele definiert, die der Geschäftsbesorgung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH für die Stadt Neubrandenburg zu Grunde liegen: Werbung für die Stadt, d. h. Verbesserung der Außenwahrnehmung; Förderung der Identifikation der Einwohner mit der Stadt; langfristige Aufwertung als Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort. Einhergehend damit gilt es, im Zusammenwirken mit den Leistungsanbietern die konkreten Leistungsangebote zu verbessern. Der Aufbau tragfähiger Kooperationen zur operativen Umsetzung der strategischen Ziele mit den Akteuren in der Stadt und den Partnern der Region ist ebenfalls Aufgabe der Gesellschaft. Zu den weiteren strategische Aufgabenstellungen gehören insbesondere die Ressourcenermittlung und Gewichtung nach Wachstumspotentialen (Spezialisierung), die Identifizierung von Multiplikatoren und Kooperationspartnern, die Konzipierung von PR-Maßnahmen, die Definition zielgruppenspezifischer Strategien und Produkte, die Entwicklung von Vertriebsstrukturen sowie die Entwicklung und Qualifikation von Netzwerken.

Der Bereich Stadtmarketing und Tourismusmanagement/ Öffentlichkeitsarbeit für Dritte ist innerhalb der Gesellschaft die personalintensivste Sparte. Aufgrund struktureller Neuordnungen der Aufgabenzuordnung innerhalb der Stadt Neubrandenburg und ihrer Gesellschaften wurde die Teilaufgaben Tourismusmanagement zum 31.12.2009/01.01.2010 von der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH auf die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH übergeleitet. Es erfolgte auch der Personalübergang zu diesem Zeitpunkt. Die Überleitung des Stadtmarketing auf eine andere Gesellschaft ist für den 30.06.2010 vorgesehen. Damit wird die gesamte Sparte Stadtmarketing und Tourismusmanagement der Gesellschaft eingestellt. Die Übernahme derartiger Aufgaben für andere Auftraggeber ist aktuell nicht beabsichtigt.

Des Weiteren wurden die Tätigkeiten der Gesellschaft in dem Bereich Projektmanagement und -steuerung durch Abwicklung bestehender Aufträge fortgesetzt.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft im Jahr 2009 waren:

- Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes Neubrandenburg „Weitlin – Zum Dorfteich“
 - Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes Penzlin „Am Großen Stadtsee I“
 - Abschluss der Vermarktung des Wohngebietes Neubrandenburg „Am Brodaer Holz“
 - Leistungen der Projektsteuerung für die Stadt Neubrandenburg, KONZERTKIRCHE Neubrandenburg
2. Bauabschnitt
- Projektmanagement für den „Sport- und Touristikpark“ der Stadt Neubrandenburg

Die Treuhändertätigkeit für die Stadt Neubrandenburg im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung und des „Stadtumbau Ost“ erfolgte weiterhin auf der Grundlage der Zustimmung der Stadt Neubrandenburg gemäß Treuhändervertrag durch die KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH. Dafür wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Die Akquisitionstätigkeit wurde unter Berücksichtigung des Restrukturierungsprozesses nicht fortgeführt.

1.1 Erschließung und Grundstücksvermarktung

Bekanntlich hat die Finanzkrise dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird, weil der Bankensektor nicht über ausreichende Eigenmittel verfügt, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen zu können. Zugleich steigen bei allerdings gesunkenen Basiszinssätzen die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Für unsere Gesellschaft hat sich daraus aufgrund langfristiger Engagements der Sparkassen und Banken in den Erschließungsgebieten noch kein Nachteil ergeben.

Auch ist bislang beim Abverkauf der Grundstücke in den Erschließungsgebieten insgesamt keine wesentliche Verschlechterung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen, vielmehr kann im Jahr 2010 I. Quartal eine verstärkte Nachfrage verzeichnet werden.

Zu ausgewählten Erschließungsmaßnahmen ist Folgendes zu berichten:

1.1.1 Wohngebiet Neubrandenburg „Steep“

Im Gebiet wurden keine wesentlichen Investitionen realisiert. Der Endausbau ist für 2010 vorgesehen. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit dem Verkauf von 14 Grundstücken um ca. 10% reduziert. Im I. Quartal 2010 konnte eine gesteigerte Nachfrage verzeichnet werden und bereits bis 31.05.2010 6 Grundstücke veräußert werden. Die Grundstückspreise im Gebiet wurden unter Berücksichtigung von Lagekriterien gestaffelt. Die erwarteten Preise konnten bislang erzielt werden.

1.1.2 Wohngebiet Penzlin „Am Großen Stadtsee I“

Im Gebiet konnte kein Grundstück veräußert werden. Wesentliche Investitionen wurden in diesem Baugebiet in diesem Geschäftsjahr nicht getätigt.

1.1.3 Wohngebiet Universitäts- und Hansestadt Greifswald „Am Boddenweg“

Der Verkauf der verbliebenen Grundstücke verläuft kontinuierlich zu den geplanten Preisen.

1.1.4 Wohngebiet Universitäts- und Hansestadt Greifswald „An der Klosterruine“

Die Investitionen sind abgeschlossen. Die öffentlichen Flächen wurden an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald übertragen. Der Vertrieb der Grundstücke ist im Wesentlichen abgeschlossen. Es wurden Verkaufspreise über dem Planansatz erzielt.

Die Gesellschaft wird keine Aktivitäten zur Generierung neuer Vorhaben ergreifen.

1.2 Treuhandtätigkeit

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2009 in den Fördergebieten „Reitbahnviertel“, „Datzeberg“ und „Oststadt“ in Neubrandenburg sowie im Fördergebiet „Südstadt“ der Hansestadt Anklam als Treuhänderischer Beauftragter sowie im Städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Wolgaster Straße“ als Treuhänderischer Entwicklungsträger für die Stadt Neubrandenburg tätig, wobei die Aufgaben auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages im Wesentlichen auf die KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH übertragen wurden.

tt

Die rückläufigen Förderbudgets im Bereich der Stadterneuerung (programmübergreifend) schlagen sich auch direkt auf die Umsätze in diesem Geschäftsfeld nieder. Für die folgenden Jahre zeichnet sich keine wesentliche Verbesserung der Situation ab. Vielmehr ist mit drastischen Rückgängen der Fördermittel zu rechnen. Insofern hat dieses Geschäftsfeld für die Entwicklung der Gesellschaft nur noch untergeordnete Bedeutung.

Demzufolge wurde im Rahmen der Restrukturierung der Gesellschaft beschlossen, das Geschäftsfeld aufzugeben und die Geschäftsanteile an der KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH an die Stadt Neubrandenburg zu veräußern.

1.3 Projektmanagement und -steuerung

Das Geschäftsfeld der Projektsteuerung ist rückläufig. Schwerpunkt der Tätigkeit in 2009 waren die Fortführung der Projektsteuerung für den „Sport- und Touristikpark“ Neubrandenburg neben den weiteren vorbereitenden Arbeiten zur etappenweisen Umsetzung des 2. Bauabschnitts der KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG. Neuaufträge wurden nicht generiert.

Die Gesellschaft wird dieses Geschäftsfeld im Rahmen des Restrukturierungsprozesses bis zum Juli 2010 einstellen.

1.4 Stadtmarketing und Tourismusmanagement sowie Öffentlichkeitsarbeit für Dritte

Die durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH zu erledigenden Aufgabenstellungen umfassen die Punkte:

- Betrieb der Touristinfo Neubrandenburg in der Stargarder Straße 17, als Service- und Informationsstelle für Gäste und Besucher
- Prozessmanagement, insbesondere die Weiterentwicklung des städtischen Corporate Designs durch Ableitung aus den definierten Leitbildern/ Leitlinien, die Entwicklung touristischer Produkte, die Erstellung von Arrangements für Gruppen und Individualtouristen (Stadtführungen, Reiseleitungen, Tourenführung als ständige Angebote oder zu besonderen Events). Für die Touristinfo Neubrandenburg sind derzeit etwa 20 Reiseleiter und Stadtführer regelmäßig tätig.
- Koordination von und Beteiligung an Kommunikationsstrukturen und Netzwerken durch Vorstandsarbeit, Prozessberatung und -steuerung (Tourismusverbände, Europäische Route der Backsteingotik, Festspiele Mecklenburg-Vorpommern, Klosterroute Mecklenburg-Vorpommern, Kulturstädte in der Mecklenburgischen Seenplatte)

- Marketing, Beschaffung und Vertrieb
- Messevertretungen, Promotion z. B. Internationale Grüne Woche (IGW), Tourismusmessen wie z. B. Reisen Hamburg und CBR München, Fachbesuchermesse ITB
- Akquise von Verkaufsprodukten und Vermarktung durch die Touristinfo Neubrandenburg
- Vertriebskooperationen z. B. Internetbuchungsportal (wild-east GmbH) und TollenseseeCard (MüritzOnline GmbH)
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit z. B. Logoentwicklung, Pressemitteilungen, Webredaktion, Bildrecherche und -beschaffung, Text, Satz und Layout für Anzeigen und redaktionelle Texte, Herstellung von Druckerzeugnissen

Zur Verstärkung des Bereichs konnte eine geförderte Projektstelle eingerichtet werden, die zum 31.12.2009 an die VZN GmbH im Rahmen der Übertragung der Aufgaben weiter geführt wurde. Die kontinuierliche Qualifizierung der Mitarbeiterinnen der Touristinfo Neubrandenburg wird mit der Unterstützung von externen Beratern bzw. Weiterbildungseinrichtungen gewährleistet.

Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe erhält die Gesellschaft einen Zuschuss von der Stadt Neubrandenburg.

Gemäß Beschluss der Stadt Neubrandenburg wird das Geschäftsfeld an eine andere städtische Gesellschaft übergeben. Zum 01.01.2010 erfolgte die Überleitung des Tourismusmanagement an die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH. Für das 2. Halbjahr 2010 ist die Übertragung der Aufgaben des Stadtmarketings an eine übernehmende Gesellschaft beabsichtigt.

1.5 Akquisition

Wie bereits vorangestellt, haben aufgrund des Restrukturierungsprozesses keine Akquisitionen stattgefunden.

1.6 Personal- und Sozialbereich

Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag 31.12.2009 zehn Mitarbeiter, davon fünf im Bereich Stadtmarketing und Tourismusmanagement. Im Wirtschaftsjahr wurde keine Stelle neu besetzt.

69

Beschäftigte nach Altersstruktur

bis 24 Jahre	1
25 bis 34 Jahre	2
35 bis 44 Jahre	2
45 bis 54 Jahre	3
55 bis 65 Jahre	2

Ein Mitarbeiter hat ab dem Geschäftsjahr 2009 für den Vertretungsfall eine Handlungsvollmacht für den gesamten Geschäftsbetrieb nach § 54 HGB erhalten.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist – wie in den Vorjahren – durch das Umlaufvermögen, hier vorrangig durch die zum Verkauf bestimmten Grundstücke, geprägt und stellt sich per 31.12.2009 zusammengefasst wie folgt dar:

	31. Dezember		Veränderung			
	2009	%	2008	%	TEUR	%
	TEUR		TEUR			
<u>Mittel und langfristiges Vermögen</u>						
Anlagevermögen	937	14,1	1.022	16,8	-85	-8,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.580	53,9	4.607	75,7	-1.027	-22,3
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>						
Übriges Umlaufvermögen	<u>2.126</u>	<u>32,0</u>	<u>454</u>	<u>7,5</u>	<u>1.672</u>	<u>368,5</u>
Gesamtvermögen	<u>6.643</u>	<u>100,0</u>	<u>6.083</u>	<u>100,0</u>	<u>560</u>	<u>9,2</u>
<u>Eigenkapital</u> (einschließlich 50 % Sonderposten)	499	7,5	611	10,0	-112	-18,3
<u>Mittel und langfristiges Fremdkapital</u>						
Sonderposten (50 %)	124	1,9	105	1,7	19	18,1
Rückstellungen	590	8,9	567	9,3	23	4,1
Verbindlichkeiten / Rechnungsabgrenzungsposten	<u>936</u>	<u>14,1</u>	<u>1.184</u>	<u>19,5</u>	<u>-248</u>	<u>-20,9</u>
	1.650	24,9	1.856	30,5	-206	-11,1
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	56	0,8	53	0,9	3	5,7
Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.438</u>	<u>66,8</u>	<u>3.563</u>	<u>58,6</u>	<u>875</u>	<u>24,6</u>
	4.494	67,6	3.616	59,5	878	24,3
Gesamtkapital	<u>6.643</u>	<u>100,0</u>	<u>6.083</u>	<u>100,0</u>	<u>560</u>	<u>9,2</u>

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des Jahresfehlbetrages in Höhe 116 TEUR auf TEUR 499 reduziert. Die Eigenkapitalquote sank von 10,0 % auf 7,5 %.

Das Anlagevermögen ist zu 53,3 % durch Eigenkapital (inkl. 50 % Sonderposten) finanziert. Im mittel- und langfristigen Vermögensbereich ergab sich die Veränderung von TEUR – 85 zum Vorjahr durch Investitionen. Der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen beträgt 85,9 % (Vorjahr 83,2 %) und ist im Wesentlichen durch die zum Verkauf bestimmten Grundstücke geprägt.

2.2 Finanzlage

Insgesamt stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 3.783 auf TEUR 4.347. Derivative Finanzinstrumente werden zurzeit nicht eingesetzt.

Im Berichtsjahr verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität, um ihre laufenden Verpflichtungen zu erfüllen, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zur Sicherung der weiteren Liquidität ist im Ergebnis des Restrukturierungsprozesses zum Ausgleich von unmittelbar eintretenden Umsatzrückgängen, denen keine zeitgleich wirksamen Ausgabenreduzierung entgegengestellt werden können, im Jahr 2010 ein Kontokorrentkredit von 100.000,00 Euro erforderlich und genehmigt. Zudem erfolgte in 2010 eine Stammkapitalerhöhung um 593.100,00 € durch Bareinzahlungen der Gesellschafter. Insofern ist die Liquidität der Gesellschaft gesichert.

Cashflow

	2009 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	-116	145	-261
Abschreibungen beim Anlagevermögen	156	155	1
Zuschreibungen AV	0	0	0
Veränderung Sonderposten	39	-33	72
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	23	-333	356
Gewinnabführung/Verlustübernahme	146	121	25
Cashflow	248	55	193
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen nach Ver- rechnung	3	-433	436
Zu-/Abgang Verkaufsgrundstücke	1.027	-579	1.606
Zu-/Abnahme Kontokorrent	594	507	87
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-829	349	-1.178
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	63	-8	71
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.106	-109	1.215
Planmäßige Tilgungen	-30	-31	1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgun- gen	1.076	-140	1.216
<u>Investitionsbereich</u>			
Investitionen	-72	-22	-50
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-72	-22	-50
	2009 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
<u>Finanzierungsbereich</u>			
Ergebnisabführung/Gewinnausschüttung	-161	-136	-25
Kreditaufnahmen	0	0	0
Erhaltene Zuschüsse/Zulagen	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-161	-136	-25
Zahlungswirksame Veränderung Finanzmittel	843	-298	1.141
Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen	843	-298	1.141
Finanzmittelbestand 01.01.	283	581	-298
Finanzmittelbestand 31.12.	1.126	283	843

Die Liquiditätslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember		
	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.126	283	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			843
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	987	164	823
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	-3.787	-3.189	-598
Rückstellungen	-56	-53	-3
Übrige Verbindlichkeiten	-651	-374	-277
Unterdeckung I	-2.381	-3.169	
Veränderung des Nettogeldvermögens			788
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	13	7	6
Unterdeckung II	-2.368	-3.162	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			794

83

2.3 Ertragslage

Das abgeschlossene Geschäftsjahr erbringt einen Jahresfehlbetrag von TEUR -116 (im Vorjahr Jahresüberschuss von TEUR 145).

Die Ertragslage stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	1.573	2.250	-677
Betriebliche Aufwendungen	-1.145	-1.568	423
EBITDA	428	682	-254
Abschreibungen	-156	-146	-10
Finanzergebnis	-232	-262	30
Ergebnisabführung Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg	-146	-121	-25
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-106	153	-259
Steuern	-10	-8	-2
Gesamtergebnis	-116	145	-261

Die Gesamtleistung der Gesellschaft ist in Folge des Restrukturierungsprozesses im Vergleich zum Vorjahr um 30 % gesunken.

Die Vermarktungssituation in den Erschließungsgebieten ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region Neubrandenburg lassen nicht erwarten, dass wesentliche Steigerungen im Vermarktungserfolg erreicht werden können.

Das Niveau der Umsatzerlöse im Honorarbereich konnte im Vergleich zum Vorjahr, in Folge des eingeleiteten Restrukturierungsprozesses, nicht gehalten werden. Ebenfalls ist aus diesem Grund ein Rückgang der Erlöse im Bereich Öffentlichkeitsarbeit für Dritte zu verzeichnen.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um TEUR 304 gesunken. Dabei sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen von TEUR 634 um TEUR 310 auf TEUR 324 gesunken.

Die Abschreibungen ergeben sich im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen für die Investition „Amtsnaus Broda“.

Der im Jahr 2003 mit der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH abgeschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag belastet das Jahresergebnis mit einem Fehlbetrag von TEUR -146 (Vorjahr TEUR -121).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -232.

III. Risikomanagement

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

Daher wird in der Gesellschaft nach einem Risiko-Management-System gearbeitet, dessen Ziel es ist, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken zu erkennen, zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen zu steuern.

Die Überprüfung der gegenwärtigen Risikosituation ergab, dass grundsätzlich Veräußerungsrisiken bei den laufenden Grundstückserschließungen zu sehen sind. Demgemäß wurde die Projektbeobachtung in dem Unternehmensbereich verstärkt, um ggf. rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Ein weiteres Risiko erwächst aus dem mit der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

IV. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH reagiert mit dem eingeleiteten Restrukturierungsprozess auf die aktuelle Marktsituation mit der Reduzierung der Aktivitäten auf das Kerngeschäft.

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

V. Sonstige Angaben

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH unterliegt als kommunales Unternehmen der Verpflichtung, das öffentliche Vergaberecht anzuwenden. Dazu wurde eine eigene Vergabeordnung in Kraft gesetzt. Vor jeder Auftragsvergabe ist durch die zuständige Stelle im Hause zu prüfen und zu bestätigen, dass die Vergabe nach den entsprechenden Richtlinien ordnungsgemäß erfolgt ist. Das gleiche Verfahren wird bei Geschäften mit nahe stehenden Personen angewendet.

Neubrandenburg, den 31. Mai 2010


Christina Ebel
Geschäftsführerin

BILANZ

zum 31. Dezember 2009

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.679,46		11.622,46
2. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	12.679,46	2.955,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	764.339,00		893.964,97
2. technische Anlagen und Maschinen	50.094,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.191,50		63.259,50
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>6.698,50</u>	874.323,00	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,50	50.000,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.579.098,33		4.606.640,98
2. andere Vorräte	<u>13.301,67</u>	3.592.400,00	6.872,40

BILANZ

zum 31. Dezember 2009

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	902.356,13		100.035,10
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		178,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.613,95		17.370,34
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.444,42</u>	974.414,50	34.707,39
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.125.765,39	283.166,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.007,92	12.177,00
Summe AKTIVSEITE		<u>6.642.590,77</u>	<u>6.082.952,02</u>
Treuhandguthaben		193.462,27	174.283,28

BILANZ

Anlage I
Seite 3

zum 31. Dezember 2009

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
PASSIVSEITE			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	306.900,00		306.900,00
II. Gewinnvortrag	184.199,34		53.753,84
III. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	<u>116.350,17</u>	374.749,17	145.445,50
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		175,00	198,00
C. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		247.314,45	208.536,18
D. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		645.968,00	620.162,00
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.347.411,95		3.782.908,90
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.457,05		255.883,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	255.561,11		216.851,97
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.605,62</u>	4.981.035,73	83.962,71
- davon aus Steuern (GJ 22.645,11 / VJ 22.654,83)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (GJ 111,28 / VJ 38,61)			
F. Rechnungsabgrenzungsposten		393.348,42	408.349,03
Summe PASSIVSEITE		<u>6.642.590,77</u>	<u>6.082.952,02</u>
Treuhandverbindlichkeiten		193.462,27	174.283,28

88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlage I
Seite 4

vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.962.366,13	1.267.622,21
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-1.027.134,65	94.423,59
3. andere aktivierte Eigenleistungen		3.045,00	0,00
4. sonstige betriebliche Erträge		635.033,92	887.792,35
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	5.560,02		18.995,66
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	323.984,06	329.544,08	634.229,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	385.931,50		471.275,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	68.919,83	454.851,33	83.345,45
7. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		156.485,33	145.913,79
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		360.421,34	360.230,62
9. Erträge aus Beteiligungen		20.000,00	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.180,10	12.495,39
1. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	9.408,00
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		256.218,09	264.972,70
3. Aufwendungen aus Verlustübernahme		145.770,95	120.922,84
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-105.800,62	153.039,25
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-202,58	-4.144,86
6. sonstige Steuern		10.752,13	11.738,61
7. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-116.350,17	145.445,50

89

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 52 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. Juni 2010 den folgenden - mit einem Hinweis versehenen - uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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

**Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH,
Neubrandenburg,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V n. F. 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 Abs. 3 KPG M-V n. F. 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.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht hinsichtlich der eingeleiteten umfassenden Restrukturierungsmaßnahmen und der hieraus resultierenden Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft hin.

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

Schwerin, den 18. Juni 2010

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Schwerin


Kobarg
Wirtschaftsprüfer


Fietzek
Wirtschaftsprüfer

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Lagebericht der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg für das Geschäftsjahr 2009

I. Gesamtwirtschaftliche Situation

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Einbruch der Weltwirtschaft im Winterhalbjahr 2008/2009, als die deutsche Wirtschaft um insgesamt 6 % schrumpfte, hat sich die Weltwirtschaft und ebenso die deutsche Wirtschaft wieder langsam erholt. Im zweiten Quartal 2009 ist die deutsche Wirtschaft nach vier Quartalen mit schrumpfender Wirtschaftsaktivität wieder um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen und hat im dritten Quartal sogar um 0,7 % zugelegt. Dennoch ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um rund 5,0 % gesunken. Die bisherige Erhöhung ist hauptsächlich den Impulsen der gelockerten Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturpaketen zu verdanken. Für das Jahr 2010 liegen die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts derzeit im positiven Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (verschiedene Institute für Wirtschaftsforschung und Konjunkturforschung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 % aus. Die Bundesregierung prognostizierte einen Anstieg von 1,4 % im laufenden Jahr.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuerrate wurde zuletzt vor zehn Jahren für 1999 mit +0,6 % ermittelt. Vergleichsweise war die Inflationsrate im Jahr 2008 mit +2,6 % relativ hoch.

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch trotz der massiven Produktionseinbrüche vergleichsweise moderat. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 %. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 % nach wie vor deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.

Der Arbeitsmarkt in der Region hat sich erfreulicherweise weiter stabilisiert. Entgegen dem Bundestrend haben sich die Arbeitslosenquoten und die absoluten Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Monaten kontinuierlich verringert. Angesichts der Wirtschaftsstruktur sind die überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen im Nordosten der Bundesrepublik von den Folgen der Wirtschaftskrise weniger stark betroffen.

Für die Stadt Neubrandenburg kann dieser positive Trend erfreulicherweise bestätigt werden. Die Arbeitslosenquote ist 2009 zwar nach wie vor mit 13 % auf relativ hohem Niveau, aber im Vergleich zu den Vorjahren weiter gesunken (2008 – 15,1 %, 2007 – 17,6 %, 2006 – 20 %).

2. Entwicklung der Branche

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Sie stellen einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar und ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Landesweit hat sich die Qualität des Wohnens systematisch und deutlich sichtbar verbessert. Zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen sowie aktive Beteiligung an den Stadtumbaukonzepten bewirken, dass sich der Anteil nicht vermieteter Wohnungen per 31.12.2009 gegenüber dem Vorjahr im Landesdurchschnitt weiter reduziert hat und voraussichtlich deutlich unter 8 % liegt.

Die Wohnungsteilmärkte zeigen sich 2009 stabil, wenn auch differenziert.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat bisher in Mecklenburg-Vorpommern, mit einer ohnehin schon relativ hohen Arbeitslosenquote, kaum Auswirkungen gezeigt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich der im bundesweiten Vergleich hohe Anteil von ALG II-Beziehern weiter erhöht.

Auch auf den Bereich der Wohnbaulandvermarktung hat sich die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang nicht spürbar negativ ausgewirkt. Die Veräußerung von Wohnbauland erfolgt weiterhin kontinuierlich, wenn auch auf geringem Niveau. Insbesondere das Lagekriterium ist von entscheidender Bedeutung.

Mit 76 neu errichteten Einfamilienhäusern im Jahr 2009, davon 54 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, hat sich in der Stadt Neubrandenburg das Niveau eingependelt. Derzeit sind noch ca. 200 Parzellen für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser verfügbar. Damit ist auch die langfristige Wohnbaulandbereitstellung gesichert.

3. Umsatzentwicklung

Die Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH ist eine Tochtergesellschaft der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH und der Neubrandenburger Stadtwerke mbH. Ziel der Gesellschaft ist die Wohnbaulandbereitstellung.

Aufgrund der Einstellung weiterer Aktivitäten bei der Erschließung neuer Wohnbaulandgebiete beschränkt sich die Tätigkeit der Gesellschaft derzeit auf die Vermietung von Wohnungen im Bestandsvermögen und den Abverkauf der Restgrundstücke in den Erschließungsgebieten. Die Umsatzentwicklung schwankt auf geringem Niveau in direkter Abhängigkeit von den Abverkäufen.

II. Lage der Gesellschaft

1. Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2009

Wesentlich wurde der Geschäftsverlauf von der weiteren Konsolidierung der Gesellschaft geprägt. Demgemäß waren die Tätigkeitsschwerpunkte

- die Vermarktung der Grundstücke in den Wohngebieten „Am Plansberg“ in Göhren und „Alte Gärtnerei“ in Woggersin

sowie

- die Bemühungen um die Vermarktung des Wohnungsbestandes in Neustrelitz, Dr.-Schwentner-Straße, und in Neubrandenburg, Stadtvillen im Lilienweg, Veilchenweg und in der Nelkenstraße.

Akquisitionstätigkeit erfolgte nicht.

Die Geschäftsführung wird durch die Geschäftsführerin des Hauptgesellschafters, Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, wahrgenommen.

Somit wurden die sich aufgrund der eng verwandten Tätigkeitsfelder des Hauptgesellschafters, der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, und der Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH ergebenden Synergieeffekte auch weiterhin genutzt.

94

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 120.000,00 DM (= 61.355,03 €) ist gegenüber 2008 unverändert.

Die Gesellschafteranteile stellen sich wie folgt dar:

Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH:

94,08 Prozent = 112.900,00 DM (= 57.724,86 €)

und

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH:

5,92 Prozent = 7.100,00 DM (= 3.630,17 €)

Die Gesellschaft hat am 13. November 2003 mit Zustimmung ihrer Gesellschafter mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung ab 1. Januar 2004 abgeschlossen.

In Göhren „Am Plansberg“ konnte das verbliebende Grundstück mit Eigentumsübertragung und Zahlungseingang 2009 veräußert werden. Damit ist das Erschließungsgebiet abgeschlossen.

Im Wohngebiet Woggersin „Alte Gärtnerei“ konnte aufgrund der Nachfrage- und Angebotssituation kein Grundstück verkauft werden. Weitere Aufwendungen für die Erschließung sind nicht zu erwarten. In Woggersin werden auch weiterhin unmittelbar benachbarte Grundstücke unter Marktwerten abgegeben. Der Abverkauf wird durch diesen Umstand wesentlich beeinflusst. Es verbleiben weiterhin drei Grundstücke.

Die Verwaltung der Wohneinheiten Veilchenweg 3 wurde an die Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G. übertragen. Sämtliche anderen Wohnungen werden durch die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH verwaltet. Im Geschäftsjahr waren die Wohnungen in den Beständen im Wesentlichen kontinuierlich vermietet. Anstehende Mieterwechsel aufgrund von Kündigungen konnten ohne längere Leerstandszeiten zum üblichen Mietzins vorgenommen werden. Abverkäufe vom Eigentümer waren nicht zu realisieren.

Die Bemühungen um eine Paketveräußerung der Restbestände, waren für den Bestand Dr. - Schwentner-Straße in Neustrelitz im Jahr 2009 mit Besitzübergang in 2010 erfolgreich, wenn gleich die Gesellschaft durch den Verkauf einige Verluste zu verzeichnen hatte.

95

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögenslage

Das Ergebnis vor Ergebnisabführung belief sich auf TEUR -146 und wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf EUR 0 gestellt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen
	2009		2008		
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>					
Anlagevermögen	3.144	85,7	3.273	88,1	-129
Umlaufvermögen	51	1,4	72	2,0	-21
	<u>3.195</u>	<u>87,1</u>	<u>3.345</u>	<u>90,1</u>	<u>-150</u>
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungs-					
posten u. a.	401	11,2	320	8,6	81
Flüssige Mittel	73	1,7	49	1,3	24
	<u>474</u>	<u>12,9</u>	<u>369</u>	<u>9,9</u>	<u>105</u>
Gesamtvermögen	<u>3.669</u>	<u>100,0</u>	<u>3.714</u>	<u>100,0</u>	<u>-45</u>
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristig Kapital</u>					
<u>Eigenkapital</u>					
Sonderposten mit Rücklagenanteil (50 %)	208	5,7	213	5,7	-5
gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, Bilanzverlust	2	0,0	2	0,1	0
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>210</u>	<u>5,7</u>	<u>215</u>	<u>5,8</u>	<u>-5</u>
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Sonderposten mit Rücklagenanteil (50 %)	207	5,7	213	5,7	-6
Rückstellungen	5	0,1	5	0,1	0
Verbindlichkeiten	<u>2.931</u>	<u>79,9</u>	<u>3.003</u>	<u>80,9</u>	<u>-72</u>
	<u>3.143</u>	<u>85,7</u>	<u>3.221</u>	<u>86,7</u>	<u>-78</u>
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	153	4,2	124	3,3	29
Verbindlichkeiten	<u>163</u>	<u>4,4</u>	<u>154</u>	<u>4,2</u>	<u>9</u>
	<u>316</u>	<u>8,6</u>	<u>278</u>	<u>7,5</u>	<u>38</u>
Gesamtkapital	<u>3.669</u>	<u>100,0</u>	<u>3.714</u>	<u>100,0</u>	<u>-45</u>

Auf der Vermögensseite stellt sich im mittel- und langfristigen Bereich eine Verminderung dar. Die Ursache für den Rückgang liegt insbesondere in den Abschreibungen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 105, insbesondere durch höhere Darlehensforderungen gegenüber dem Hauptgesellschafter.

Die Rückstellungen erhöhten sich um TEUR 29.

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich insgesamt um TEUR -63. Hauptsächlich ist dies auf den Rückgang der Darlehensverbindlichkeiten (um TEUR 69) zurückzuführen.

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist angespannt, jedoch durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit dem Hauptgesellschafter ist die Liquidität der Gesellschaft gesichert.

	2009	2008	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis (vor Ergebnisabführung)	-146	-121	-25
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	129	88	41
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0	-3	3
+/- Erhöhung/Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-11	-40	29
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	3	-3
= Cashflow	-28	-73	45
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	29	-55	84
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	31	-31
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-60	96	-156
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	6	-80	86
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-53	-81	28
- Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-69	-61	-8
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-122	-142	20
II. Investitionsbereich			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	75	-75
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-1	1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	74	-74
III. Finanzierungsbereich			
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	1.257	1.257
- Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.326	-1.326
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	0	10	-10
-/+ Veränderungen Bausparguthaben	0	25	-25
-/+ Ergebnisabführungsvertrag	146	121	25
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	146	87	59
IV. Finanzmittelfonds			
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzierungsbestandes	24	19	5
+ Finanzmittelbestand am 01. Januar	49	30	19
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	73	49	24

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum nachkommen. Die aus der laufenden Geschäftstätigkeit gewonnen Mittel reichten nicht aus, um die Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren.

2.3 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich vor dem Verlustausgleich durch den Hauptgesellschafter wie folgt dar:

	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Vermietung	-103	-72	-31
Verkaufsprojekte	-6	-5	-1
sonstiges Ergebnis	<u>-37</u>	<u>-44</u>	<u>7</u>
	<u>-146</u>	<u>-121</u>	<u>-25</u>

Das Jahresergebnis vor Verlustausgleich hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 25 verschlechtert, wobei das Ergebnis 2009 durch einmalige Effekte beeinflusst war.

III. Erwartete künftige Entwicklung der Gesellschaft

Das Ziel im Geschäftsjahr 2009 war die Veräußerung der im Bestand befindlichen 16 Wohnungen in Neustrelitz und der 30 Wohnungen in Neubrandenburg. Dieses Ziel konnte nur für die Bestände in Neustrelitz mit wirtschaftlich vertretbaren Verlusten unter Berücksichtigung der langfristig erforderlichen Investitionskosten für die Gesellschaft erreicht werden.

Gemäß Beschluss der Gesellschafter ist für das Jahr 2010 einer Veräußerung der Bestände in Neubrandenburg zu den bestmöglichen Konditionen in Anlehnung an das durch die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH abgegebene Kaufgebot unter Vermeidung wirtschaftlicher und rechtlicher Nachteile zu prüfen. Dabei ist auch die Verschmelzung der NBS Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH auf die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH ein zu prüfender Tatbestand.

Für den Fall des erfolgreichen Abverkaufs der Bestände in Neubrandenburg verbleibt der Gesellschaft nur noch das geringfügige Umlaufvermögen in Woggersin. Sodann ist, unter Beachtung des Gewinnbeherrschungs- und Abführungsvertrages mit dem Hauptgesellschafter die Aufschmelzung der NBS auf die Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg einzuleiten.

Parallel dazu ist die hohe Vermietungsquote zu sichern. Risiken bestehen insbesondere in der Vermarktung der erschlossenen Grundstücke.

Neubrandenburg, den 31. Mai 2010



Christina Ebel

Geschäftsführerin

BILANZ

zum 31. Dezember 2009

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	3.143.398,68		3.272.016,68
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485,50	3.143.884,18	647,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	72.200,00		102.200,00
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	77.539,21	149.739,21	74.716,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.306,73		5.289,97
2. Forderungen gegen Gesellschafter	230.798,03		155.546,29
3. sonstige Vermögensgegenstände	65.623,58	301.728,34	54.561,19
III. Guthaben bei Kreditinstituten			
		73.268,93	49.014,74
Summe AKTIVSEITE		3.668.620,66	3.713.992,64
Treuhandguthaben		16.457,12	16.366,47

101

BILANZ

zum 31. Dezember 2009

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
PASSIVSEITE			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	61.355,03		61.355,03
II. Kapitalrücklage	233.000,00		233.000,00
III. Bilanzverlust	<u>-292.038,96</u>	2.316,07	-292.038,96
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		414.917,00	425.736,00
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		157.674,00	129.283,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.001.403,95		3.070.627,54
2. erhaltene Anzahlungen	84.768,14		79.240,74
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	581,89		1.084,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>6.959,61</u>	3.093.713,59	5.704,43
Summe PASSIVSEITE		<u>3.668.620,66</u>	<u>3.713.992,64</u>
Treuhandverbindlichkeiten		16.457,12	16.366,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Neubrandenburger Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		30.000,00	0,00
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-27.177,06	3.232,54
3. sonstige betriebliche Erträge		371.183,24	428.646,19
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		5.954,00	13.252,59
5. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	128.780,00		88.344,63
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	128.780,00	10.500,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		223.020,36	240.094,73
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.773,05	5.694,90
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		167.328,36	200.517,37
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-144.303,49	-115.135,69
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.993,00	0,00
11. sonstige Steuern		5.460,46	5.787,15
12. Erträge aus Verlustübernahme		-145.770,95	-120.922,84
13. Jahresüberschuss		0,00	0,00
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-292.038,96	-292.038,96
15. Bilanzverlust		-292.038,96	-292.038,96

103

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 59 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. Juni 2010 den folgenden - mit einem Zusatz und einem Hinweis versehenen - uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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

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

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V n. F. 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 Abs. 3 KPG M-V n. F. 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

104

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht Abschnitt III. Erwartete künftige Entwicklung der Gesellschaft hinsichtlich der von den Gesellschaftern in 2010 beschlossenen Maßnahmen zur vorgesehenen Umstrukturierung der Gesellschaft und der Veräußerungsabsicht der Immobilienbestände und den hieraus resultierenden Folgewirkungen hin.

105

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Die Eigenkapitalausstattung ist unzureichend. Die Ertragslage der Gesellschaft ist negativ; es besteht mit dem Hauptgesellschafter ein Ergebnisabführungsvertrag."

Schwerin, den 18. Juni 2010

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Schwerin


Kobarg
Wirtschaftsprüfer


Fietzek
Wirtschaftsprüfer

106