

Wirtschaftsplan 2020

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020

Dem entsprechend den Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeindehaushaltsverordnung - Doppik erstellten Wirtschaftsplan 2020 der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH wurde die vom Unternehmen aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplanung für 2019 sowie die Planung des mit ihm verbundenen Tochterunternehmens GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH zugrunde gelegt. Ausgangslage waren hierbei die Erkenntnisse per September 2019.

Der zwischen beiden verbundenen Unternehmen geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag und der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag sind am 07.09.2006 in das Handelsregister unter HRB – Nr. 10139 bei der GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH eingetragen worden.

Die Wirtschaftsplanung wurde gemäß den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung (EigVO M-V) vom 14.07.2017, welche erstmals für das Wirtschaftsjahr 2019 anzuwenden sind, erstellt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

| | |
|------------|--|
| Anlage 1 | Zusammenstellung für das Jahr 2020 |
| Anlage 2 | Erfolgsplan 2020 |
| Anlage 2 a | Erläuterungen zum Erfolgsplan 2020 |
| Anlage 3 | Finanzplan 2020 |
| Anlage 3 a | Erläuterungen zum Finanzplan 2020 |
| Anlage 5 | Investitionsübersicht |
| Anlage 5a | Einzelnachweis zu den Investitionsmaßnahmen 2020 |
| Anlage 7 | Stellenübersicht |

| | |
|------------|---|
| Anlage 9 | Bilanz für das Jahr 2018 |
| Anlage 10 | Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018 |
| Anlage 11 | Finanzrechnung |
| Anlage 12a | Anlagenübersicht |
| Anlage 12b | Forderungsübersicht |
| Anlage 12c | Verbindlichkeitenübersicht |
| Anlage 13 | Anhang zum Jahresabschluss 2018 |

- Die Anlagen 4a und 4b Bereichserfolgsplan und Bereichsfinanzplan entfallen, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Die Anlage 6 – Übersicht über die Bereiche des Eigenbetriebes entfällt, da es nur einen Geschäftsbereich gibt.
- Die Anlage 8 - Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen entfällt, da keine Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen sind.

Bezüglich der Vermögens-/Finanzplanung und Erfolgsplanung wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf der Grundlage der Erkenntnisse per September 2019 erfolgt. Auf Grund des vom Gesellschafter vorgegebenen Planungszeitpunktes können sich infolge neuer Erkenntnisse, gesetzlicher Änderungen oder einer anderen Beschlusslage in den Gesellschaftsgremien Änderungen ergeben, die dann ggf. in einer entsprechenden Planfortschreibung zu berücksichtigen wären. Ausgangslage für die Fünfjahresplanung ist die Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2020 auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Erkenntnisse aus dem Wirtschaftsjahr 2019.

Im Erfolgsplan für das Jahr 2020 und bei der darauf aufbauenden Entwicklung der Erfolgslage für die Jahre bis 2023 (5-Jahresplanung) wurde von Jahresüberschüssen ausgegangen. Diese Jahresüberschüsse sollen zum Großteil für die Eigenkapitalfinanzierung der aktivierungsfähigen Investitionsmaßnahmen (Neubau- und Modernisierungsvorhaben) eingesetzt und somit in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Außerdem sind, wie bereits ab dem Geschäftsjahr 2006 erfolgt, Gewinnausschüttungen an den Gesellschafter auf der Grundlage der entsprechenden Gesellschafterbeschlüsse vom 05.06.2007 bzw. vom 03.03.2010 vorgesehen.

Entsprechend den Regelungen der Eigenbetriebsverordnung sind ergänzende Angaben in den Vorbericht zur Wirtschaftsplanung 2020 der kommunalen Unternehmen aufzunehmen, die nachstehend dargestellt sind. Der Vorbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und einen Ausblick auf die Entwicklung der Rahmenbedingungen der Planung.

I Wirtschaftliche Entwicklung und Gewinnabführung

Entwicklung der wirtschaftlichen Lage, der Aufwendungen und Erträge

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow wurde im Jahr 1991 als kommunales Unternehmen mit dem Ziel der dauerhaften Versorgung der Bevölkerung Güstrows mit zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Preisen gegründet.

Bestandsentwicklung

Bei Gesellschaftsgründung 1991 wurden durch die Kommune rd. 5.200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in die Gesellschaft eingebracht. Im Jahr 1993 erfolgte durch Beschluss der Stadtvertretung die Einbringung weiterer Wohnungsbestände, darunter sämtliche rd. 580 sogenannter Wendewohnungen, die sich bis dahin im Eigentum der Stadt befanden. Die Bauausführung und Fertigstellung dieser Bestände erfolgte nach der Wende im Wesentlichen nach DDR-Standard in den Jahren 1990 bis 1992 auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten, ohne die vor der Wende übliche staatlich subventionierte Preisgestaltung.

Der bei Gesellschaftsgründung übernommene Wohnungsbestand war vollständig unsaniert, befand sich in einem nicht zeitgemäßen Zustand und war mit erheblichen Altschulden belastet. Die Wendewohnungen wurden vollständig mit Kapitalmarktmitteln in DM-Währung finanziert. Im Rahmen der Altschuldenregelung erfolgte für die Nichtwendebauten eine Entlastung bis auf einen Restbetrag von 150,00 DM je m² Wohnfläche, die beim Unternehmen verblieben. Bei den Wendebauten erfolgte lediglich eine Teilentlastung in Höhe von 850,00 DM je m² Wohnfläche, sodass die diesen Betrag übersteigenden Kreditbelastungen beim Unternehmen verblieben.

Außerdem wurden bislang 227 Wohnungen in Neubauten mit zeitgemäßem Standard in den Jahren 1993 bis 1999 sowie in den Jahren ab 2013 errichtet. So erfolgte in den Jahren 2016 und 2018 die Fertigstellung von 3 Neubauvorhaben in der Innenstadt mit insgesamt 25 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Derzeit befindet sich ein weiteres Vorhaben mit 5 Wohnungen ebenfalls im Innenstadtbereich im Bau, die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen. Die entsprechenden Neubauinvestitionen sind im Investitionsplan zeitanteilig enthalten.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Jahr 1997 ein auf Grund einer Firmeninsolvenz an die Stadt zurückgefallenes nicht fertiggestelltes, defizitäres Gewerbeobjekt von der Stadt in der Haselstraße 2 übernommen und vollständig saniert.

In den Jahren 2002 bis 2012 hat die Gesellschaft zur Marktbereinigung und Reduzierung des Leerstandes im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 13 Objekte mit insgesamt 451 WE vollständig zurückgebaut.

Der Wohnungsbestand hat sich per 31.12.2018 durch die Fertigstellung eines Neubauvorhabens sowie durch den Rückbau einer Gewerbeeinheit wie folgt verändert:

| | | |
|--------------------|-------|-----------------|
| Bestand Wohnungen: | 4.403 | (Vorjahr 4.395) |
| Gewerbeeinheiten: | 49 | (Vorjahr 50) |

Per 31.12.2018 ergibt sich folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsquote (nur Wohnungsbestand):

| | |
|--|-------------------|
| Vollmodernisierter Wohnungsbestand | 3.193 WE = 72,5 % |
| Teilmodernisierter Wohnungsbestand | 758 WE = 17,2 % |
| Neubauten | 227 WE = 5,2 % |
| Geringfügig modernisierter Wohnungsbestand | 225 WE = 5,1 % |

Entwicklung der wesentlichen Aufwendungen und Erträge und des Jahresergebnisses

Die Gesellschaft beabsichtigt, auch in den kommenden Jahren in bedarfsgerechte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem differenzierten Preisniveau zu investieren. Die vorgesehenen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen zur Stabilisierung der derzeitigen Leerstandsquote und somit zur Verbesserung bzw. Stabilisierung der Ertragslage des Unternehmens beitragen.

Schwerpunkte für das Sanierungs- und Instandsetzungsprogramm in den kommenden Jahren bilden die Wohngebiete Nordstadt/Distelberg sowie die Südstadt.

Im Planungsjahr 2020 sind u. a. Strangsanierungen im Bereich der Lärchenstraße und im Eschenwinkel vorgesehen. Weiterhin sind Fassadensanierungen an zwei Objekten in der Kessinerstraße sowie im Bereich der Straße der DSF, ebenfalls an zwei Wohngebäuden, geplant.

Wesentliche Aufwandspositionen sind neben den vorstehend erläuterten größeren Instandsetzungen auch die laufende Instandhaltung sowie die vermietungsbedingte Instandsetzung.

Einzelheiten zu den wesentlichen Aufwands- und Ertragspositionen ist auch der Anlage 2a – Erläuterung zum Erfolgsplan 2020 zu entnehmen.

Bei der Entwicklung der Mieterträge sind wir in den kommenden Jahren von einem leichten Anstieg ausgegangen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, aus Mietsteigerungen bei Neuvermietung sowie aus den fertiggestellten Neubaumaßnahmen. Auch ist vorgesehen, im kommenden Jahr Mietanpassungen bei Bestandsmieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens durchzuführen.

Im Planungsjahr sowie in den folgenden Jahren ist die Erzielung von Jahresüberschüssen, die zur Finanzierung von Investitionen, insbesondere für Neubauinvestitionen in der Innenstadt und für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Ausschüttung an den Gesellschafter verwendet werden sollen, vorgesehen. Die im Erfolgsplan ausgewiesene Gewinnausschüttung an den Gesellschafter für das Planungsjahr 2020 soll auf der Grundlage von Gesellschafterbeschlüssen vom 05.06.2007 bzw. 03.03.2010 erfolgen.

II Entwicklung der Salden aus Ein- und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Die Ein- und Auszahlungen des jeweiligen Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergeben im Planungszeitraum einen Mittelzufluss, der abhängig ist von der Höhe der Abschreibungen, der Zu- bzw. Abnahme der Rückstellungen und der Auflösung der Sonderposten zum Anlagevermögen.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ergibt einen Mittelabfluss. Nähere Erläuterungen zu den geplanten Investitionen sind dem Abschnitt III sowie der Anlage 5a zu entnehmen.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ebenfalls ein Mittelabfluss zu verzeichnen, der sich aus der vorgesehenen Gewinnabführung sowie der planmäßigen Tilgung der nachstehend aufgeführten Verbindlichkeiten (Stand 31.12.2018) gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (einschl. Landesförderinstitut und Darlehen des Gesellschafters zur Neubaufinanzierung) ergibt:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Altschulden | rd. 10.766 T€ |
| Wendebaukredite | rd. 11.062 T€ |
| Investitionskredite | rd. 16.164 T€ |
| Andere Kreditgeber (LFI) | rd. 23.495 T€ |

Gegenüber vergleichbaren Wohnungsunternehmen sind die Kreditverbindlichkeiten relativ hoch, was jedoch im Wesentlichen auf die Übernahme der Wendebauten von der Stadt Güstrow und der damit auch nach der hierfür gewährten Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfegesetz beim Unternehmen verbliebenen hohen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die kontinuierliche Reduzierung der Unternehmensverschuldung und Stärkung der Eigenkapitalquote hat seit Jahren unternehmensstrategische Priorität. Hierfür wurden bzw. werden u. a. folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Reduzierung der Nettoneuverschuldung durch verstärkten, aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu erwirtschaftenden Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen.

- Ablösung (vollständige Rückzahlung) von 20 KfW-Einzeldarlehen mit einer Restschuld von rd. 1,8 Mio. € zum 30.06.2011 bzw. 30.09.2011, die über die HSH Nordbank als durchleitendes Kreditinstitut finanziert waren. Diese Ablösung war zu den genannten Zeitpunkten ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung möglich.
- Umschuldung von Kapitalmarktdarlehen zum 31.01.2012 und KfW-Darlehen zum 30.06.2012 mit einer Restschuld von rd. 1,8 Mio. € bzw. 0,44 Mio. € unter Ausnutzung der aktuell günstigen Kapitalmarktkonditionen.
- Umfinanzierung und Teilablösung von 3 Darlehenskontingenten zum 31.12.2012 mit einer Restschuld zum Ende der Zinsbindungsfrist von rd. 27,8 Mio. €.
- Ablösung (vollständige Rückzahlung) von KfW-Darlehen mit einer Restschuld von rd. 604 T€ zum 30.09.2013, die über die HSH Nordbank als durchleitendes Kreditinstitut finanziert waren. Diese Ablösung war zu dem genannten Zeitpunkt ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung möglich.
- Ablösung (vollständige Rückzahlung) von KfW-Darlehen mit einer Restschuld von rd. 968 T€ zum 30.03.2014 und in Höhe von rd. 127,7 T€ zum 30.09.2014, die über die HSH Nordbank als durchleitendes Kreditinstitut finanziert waren. Diese Ablösung war zu den genannten Zeitpunkten ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung möglich.
- Ablösung (vollständige Rückzahlung) von Kapitalmarktdarlehen mit einer Restschuld von rd. 1.082,8 T€ zum 31.03.2016, die über die HSH Nordbank finanziert und für seinerzeit in 4 Wohnhäusern in der Elisabethstraße erfolgte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgereicht waren. Diese Ablösung war zum genannten Zeitpunkt ohne Zahlung einer Kapitalmarktentschädigung möglich.
- Vorzeitige vollständige Rückzahlung eines Darlehens des Gesellschafters, das für die Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Bärstammweg 44-47 gewährt wurde, im Jahr 2016 in Höhe von rd. 103 T€.
- Vollständige Rückzahlung eines Darlehens der HSH Nordbank in Höhe von 1.168 T€ zum Ablauf der Zinsbindungsfrist am 31.08.2017. Dieses Darlehen diente der Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen am Ärztehaus in der Haselstraße 2.
- Umfinanzierung eines Darlehenskontingentes zum 31.12.2017 mit einer Restschuld zum Ende der Zinsbindungsfrist von rd. 4,58 Mio. € bei gleichzeitiger Teilablösung eines Betrages von rd. 580 T€.

- Umfinanzierung eines Darlehenskontingentes zum 30.08.2019 mit einer Restschuld zum Ende der Zinsbindungsfrist von rd. 13.857 Mio. € unter Ausnutzung der aktuell günstigen Kapitalmarktkonditionen

III Entwicklung der Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen und zu den Krediten für Investitionen

Einen Schwerpunkt des Investitionsprogramms 2020 bildet wiederum die Innenstadt. Die Neubautätigkeit der Gesellschaft in der Innenstadt wurde im Geschäftsjahr 2019 auf dem Grundstück Mühlenstraße 54 mit 5 Wohnungen fortgeführt. Es entstehen hier 2 Zweiraumwohnungen, 1 Dreiraumwohnung und 2 Vierraumwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 410 m². Die Finanzierung dieses Neubaufvorhabens erfolgt mit Eigenkapital der Gesellschaft und wird durch Städtebaufördermittel (Zuschussförderung) ergänzt. Baubeginn dieses Vorhabens war im Mai 2019, die Fertigstellung ist für das IV. Quartal 2020 geplant.

Weiterhin sind bei dem Wohnhaus Eschenwinkel 2 und 4 sowie beim Wohngebäude Elisabethstr. 54 bis 56 die Erneuerung der Treppenhäuser und der Anbau von Personenaufzugsanlagen im Wirtschaftsjahr 2020 geplant. Hier sollen neue einläufige Treppenanlagen und Personenaufzüge vor den Gebäuden errichtet werden, um eine Reduzierung der Barrieren im Wohnungsbestand zu erreichen. Außerdem sollen zusätzliche Balkone an diesen Wohngebäuden angebaut und somit die Attraktivität und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erhöht werden. Ein weiteres derartiges Vorhaben ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist mit Zuschüssen des Landes sowie mit Eigenmitteln der Gesellschaft geplant, eine Kreditneuaufnahme ist nicht vorgesehen.

Der Einzelnachweis zu den Investitionsmaßnahmen 2020 ist der Anlage 5a zu entnehmen.

V Angaben zur Entwicklung der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit und zum Umfang kreditähnlicher Rechtsgeschäfte

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wurden nicht aufgenommen. Auf der Grundlage der Liquiditätsplanung für die kommenden Jahre ist eine derartige Kreditaufnahme aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.

Zwischen der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH und der Tochtergesellschaft GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH wurde mit Datum vom 23.12.2005 ein Darlehensrahmenvertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt grundsätzliche Konditionen und Laufzeit von eventuell zur Verfügung gestellten Geldbeträgen durch die WGG an die GIG. Dieser Darlehensrahmenvertrag ist bislang durch die GIG noch nicht in Anspruch genommen worden. Dieses ist auch im Planungszeitraum nicht zu erwarten.

VI Entwicklung des Eigenkapitals, der Sonderposten und der Rückstellungen

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zusammen aus dem Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag, der Kapitalrücklage und den Gewinnrücklagen. In den Gewinnrücklagen sind die gesellschaftsvertragliche Rücklage, die Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG und § 17 Abs. 4 DMBiG sowie die anderen Gewinnrücklagen und der Gewinnvortrag enthalten.

Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages sind aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages bei Bilanzaufstellung mindestens 10 % des Jahresergebnisses einer (gesellschaftsvertraglichen) Rücklage zuzuführen, bis diese Rücklage 50 % des gezeichneten Kapitals erreicht oder wieder erreicht.

Die Höhe des Eigenkapitals beträgt per 31.12.2018 = rd. 72.921 T€, das entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,8 %. Die Eigenkapitalquote ist angemessen und entspricht den Verhältnissen in der Wohnungswirtschaft.

Die Eigenkapitalquote hat sich in den vergangenen Wirtschaftsjahren ständig erhöht. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung fortsetzt.

In der Bilanz des Unternehmens ist der Sonderposten Investitionszulage ausgewiesen. Die planmäßige Auflösung des Sonderpostens in Höhe von rd. 73 T€ wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Es sind sonstige Rückstellungen ausgewiesen, die für unterlassene Instandhaltung, für Kosten der Hausbewirtschaftung, für die Archivierung von Geschäftsunterlagen, für Prüfungskosten und Betriebsprüfung, für Steuerberatungskosten und Prozessrisiken gebildet wurden. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung wird für alle Rückstellungen die Höhe anhand von Verbräuchen, Auflösungen bzw. Zuführungen ermittelt.

VII Darstellung der Finanz- und Leistungsbeziehungen zur Gemeinde

In der Wirtschaftsplanung für 2020 und auch in der Planung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist eine Gewinnausschüttung an die Barlachstadt Güstrow als Gesellschafter der WGG vorgesehen. Die Höhe der Gewinnausschüttung wurde für die kommenden Wirtschaftsjahre in Höhe von 250 T€ jährlich geplant.

Weiterhin hat die Barlachstadt Güstrow in den Vorjahren zinslose Darlehen zur Mitfinanzierung von Bauvorhaben der Gesellschaft sowie zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Städtebauförderung, die über den treuhänderischen Sanierungsträger der Barlachstadt Güstrow ausgereicht wurden, gewährt. Die Darlehen sind durch Grundschulden besichert. Die Höhe der Tilgungsleistungen im Jahr 2019 beträgt 20.668,95 €. Auch erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016 eine Sondertilgung eines Darlehens des Gesellschafters für die Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Bärstämmweg 44-47 in Höhe von rd. 103 T€, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten entsprechend reduziert haben.

Nachfolgend eine Übersicht über die Darlehen der Stadt Güstrow mit entsprechender Höhe der Restschuld am 31.12.2019:

| Objekt | Restschuld am 31.12.2018 | vorläufiger Abgang durch Tilgung in 2019 | vorläufige Restschuld am 31.12.2019 |
|---------------------------------|---------------------------------|---|--|
| 1027/103/488 Mühlenstraße 17 | 16.714,82 € | 3.072,85 € | 13.641,97 € |
| 1440/286 Mühlenstraße 18/19 | 6.109,70 € | 657,32 € | 5.452,38 € |

| | | | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|
| 1501/701 Buchenweg 5-15 | 143.161,71 € | 5.112,92 € | 138.048,79 € |
| 1501/702 Buchenweg 5-15 | 152.123,61 € | 5.432,99 € | 146.690,62 € |
| 1503/701 Niklotstr. 1b/ Kessinerstr. 12-14 | 43.266,54 € | 1.491,95 € | 41.774,59 € |
| 1508/701 Kessinerstr. 10-11/ 15-16 | 32.702,30 € | 1.090,07 € | 31.612,23 € |
| 1907/103/247 Lange Str. 5 | 74.057,10 € | 3.810,85 € | 70.246,25 € |
| Gesamtsumme | 468.135,78 € | 20.668,95 € | 447.466,83 € |

VII Planansätze jahresübergreifender Verträge

Jahresübergreifende Verträge bestehen insbesondere in den Verträgen für die Geschäftsbesorgung der Muttergesellschaft Wohnungsgesellschaft Güstrow durch die Tochtergesellschaft GIG. Hier sind Kosten für die Geschäftsbesorgung im Wirtschaftsjahr 2020 in Höhe von 2.482 T€ geplant.

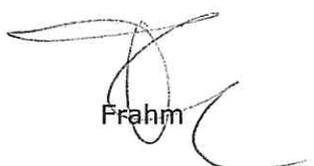
Verpflichtungen aus jahresübergreifenden Verträgen mit mehr als 5 % des Gesamtaufwandes des jeweiligen Jahres bestehen derzeit nicht mit Ausnahme der vorstehend erläuterten Vertragsbeziehungen.

VIII Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung über den Planungszeitraum hinaus

Auch in den kommenden über den Planungszeitraum 2023 hinausgehenden Jahren geht die Geschäftsführung von einer in etwa gleichbleibenden Entwicklung der Aufwendungen und Erträge sowie von einem Jahresergebnis in bisheriger Höhe aus.

Güstrow, den 14.10.2019

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH


Frahm

Gemeinde / Landkreis / Zweckverband¹⁾

Barlachstadt Güstrow

Zusammenstellung für das Jahr 2020

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 1 der Kommunalverfassung M-V

hat ~~der Aufsichtsrat/~~ die **Gesellschafterversammlung** ^{1), 2)}

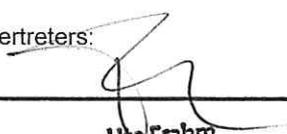
durch Beschluss vom 30.10.2019 den Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2020 festgestellt:

| Es betragen | in TEUR |
|--|---------|
| 1. im Erfolgsplan | |
| - die Erträge | 21.949 |
| - die Aufwendungen | -20.557 |
| - der Jahresgewinn | 1.392 |
| - der Jahresverlust | |
| 2. im Finanzplan | |
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾ | 4.149 |
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ⁴⁾ | -2.455 |
| - der Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ⁵⁾ | -2.352 |
| - der Saldo aus der Änderung des Finanzmittelbestandes ⁶⁾ | -658 |
| 3. Es werden festgesetzt | |
| - der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf | 0 |
| - davon für Umschuldungen | 0 |
| - der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf | 0 |
| - der Höchstbetrag aller Kredite zur Liquiditätssicherung | 0 |
| 4. Die Stellenübersicht weist XX Stellen in Vollzeitäquivalenten aus | |
| 5. Der Stand des Eigenkapitals | |
| - betrug zum 31.12. des Vorjahres 2018 | 72.921 |
| - beträgt zum 31.12. des Vorjahres 2019 voraussichtlich | 73.546 |
| - beträgt zum 31.12. des Wirtschaftsjahres 2020 voraussichtlich | 74.615 |
| 6. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde erteilt am ⁷⁾ : | |

Ort, Datum/Unterschrift des gesetzlichen Vertreters:

Güstrow, den 30.10.2019


Ute Frahm

- ¹⁾ Nichtzutreffendes streichen
- ²⁾ beschließendes Organ
- ³⁾ Nummer 9 des Finanzplans
- ⁴⁾ Nummer 18 des Finanzplans
- ⁵⁾ Nummer 23 des Finanzplans
- ⁶⁾ Nummer 24 des Finanzplans
- ⁷⁾ nur, wenn Genehmigung erforderlich

Erfolgsplan
für

Name des Betriebes/Unternehmens:
Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

-in TEUR

| | Bezeichnung | Ist | Plan | V/Ist | Plan | Plan | Plan | Plan |
|-----|--|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 2018 (Vorvorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2020 (Planjahr) | 2021 (1. Folgejahr) | 2022 (2. Folgejahr) | 2023 (3. Folgejahr) |
| 1. | Umsatzerlöse (+) | 20.693 | 21.105 | 21.105 | 21.356 | 21.368 | 21.383 | 21.393 |
| 2. | Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen | 154 | -50 | -50 | -25 | -25 | -25 | -25 |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen (+) | | | | | | | |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge (+) | 647 | 573 | 573 | 578 | 468 | 458 | 458 |
| | Materialaufwand (-) | -10.879 | -12.075 | -12.075 | -12.505 | -12.140 | -12.190 | -12.240 |
| 5. | a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (-) | | | | | | | |
| | b) Aufwendungen für bezogene Leistungen (-) | -10.879 | -12.075 | -12.075 | -12.505 | -12.140 | -12.190 | -12.240 |
| | Personalaufwand | | | | | | | |
| 6. | a) Löhne und Gehälter (-) | | | | | | | |
| | b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (-) | | | | | | | |
| | davon für Altersversorgung (-) | | | | | | | |
| | Abschreibungen auf | -3.095 | -3.118 | -3.118 | -3.140 | -3.120 | -3.119 | -3.112 |
| | a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (-) | -3.095 | -3.118 | -3.118 | -3.140 | -3.120 | -3.119 | -3.112 |
| | davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB | | | | | | | |
| | davon nach § 254 HGB | | | | | | | |
| 7. | b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten (-) | | | | | | | |
| | davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB | | | | | | | |
| | davon nach § 254 HGB | | | | | | | |
| 8. | Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO (+) | | | | | | | |
| 9. | Konzessionsabgabe (-) | | | | | | | |
| 10. | Sonstige betriebliche Aufwendungen (-) | -2.669 | -3.025 | -3.025 | -3.017 | -2.970 | -2.970 | -2.990 |
| 11. | Erträge aus Beteiligungen (+) | | | | | | | |
| | davon aus verbundenen Unternehmen | | | | | | | |
| 12. | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+) | | | | | | | |
| | davon aus verbundenen Unternehmen (+) | | | | | | | |
| 13. | Zinsen und ähnliche Erträge (+) | 5 | 1 | 1 | | | | |
| | davon aus verbundenen Unternehmen (+) | | | | | | | |
| 14. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (-) | | | | | | | |
| 15. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen (-) | -2.129 | -2.072 | -2.072 | -1.514 | -1.462 | -1.408 | -1.353 |
| | davon an verbundene Unternehmen (-) | | | | | | | |
| 16. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-) | 39 | -50 | -50 | | | | |
| 17. | Ergebnis nach EE-Steuern | 2.767 | 1.289 | 1.289 | 1.733 | 2.119 | 2.128 | 2.131 |
| 18. | Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen (+) | 148 | 14 | 14 | 15 | 12 | 11 | 12 |
| 19. | Aufwendungen aus Gewinnabführung (-) | | | | | | | |
| 20. | sonstige Steuern (-) | -354 | -355 | -355 | -356 | -356 | -356 | -356 |
| 21. | Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 2.562 | 948 | 948 | 1.392 | 1.775 | 1.783 | 1.787 |

vorgesehene

| Behandlung des Jahresgewinns ^{1,2)} | | oder | Behandlung des Jahresverlustes ^{1,2)} | |
|---|-------------------|------|---|-------------------|
| Verwendung | Betrag in TEUR | | Verwendung | Betrag in TEUR |
| a) zur Tilgung des Verlustvortrages | | | a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag | |
| b) zur Einstellung in Rücklagen | 1.140 | | b) aus dem Haushalt der Kommune (durch Gesellschafter) auszugleichen | |
| c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde (Gesellschafter) | 250 | | c) auf neue Rechnung vorzutragen | |
| d) auf neue Rechnung vorzutragen | 2 | | | |

Für Unternehmen in Privatrechtsform:

bei Gewinnabführung an bzw. Verlustausgleich durch mehrere Gesellschafter:

| | Gesellschafter | Gesellschafts- anteile in % | Betrag in TEUR |
|----|----------------|--------------------------------|-------------------|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |

¹⁾ § 11 Absatz 5 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik: Bei Sondervermögen mit Sonderrechnungen sind die voraussichtlichen Jahresergebnisse in dem Ergebnishaushalt der Gemeinde zu veranschlagen.

²⁾ Mit Zahlungswirksamkeit des Verlustausgleiches bzw. der Gewinnausschüttung ist eine Veranschlagung im Finanzhaushalt der Gemeinde im Folgejahr vorzunehmen.

Anlage 2a

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2020 der WGG - Stand September 2019

1. Umsatzerlöse

| | |
|---|------------------------|
| - Sollmieten für Wohn- und Gewerbeobjekte, Garagen und Stellplätze auf der Grundlage 2019 ermittelt | 15.583.000,00 € |
| - Erlösschmälerungen wegen Leerstands auf der Grundlage Sept. 2019 bei gleichbleibender Leerstandsquote ermittelt | -450.000,00 € |
| - Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen auf der Grundlage Vorauszahlungen Sept. 2019 ermittelt | 6.100.000,00 € |
| - Erlöse aus Sondereinrichtungen, Betreuungspauschalen, Pächterlöse und sonstigem | 120.000,00 € |
| <i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesamt:</i> | 21.353.000,00 € |
| | |
| - Einnahmen aus Erbbauzinsen, Wegerente und sonstigem | 3.000,00 € |
| <i>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gesamt:</i> | 3.000,00 € |
| | |
| Umsatzerlöse insgesamt: | 21.356.000,00 € |

2. Bestandsvermindierungen an unfertigen Leistungen

| | |
|---|---------------------|
| - Differenz zwischen den angefallenen Betriebs- und Heizkosten des laufenden Jahres und den Abrechnungsergebnissen der Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres | -25.000,00 € |
|---|---------------------|

4. Sonstige betriebliche Erträge

| | |
|--|---------------------|
| - Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 10.000,00 € |
| - Erträge aus Versicherungsleistungen | 100.000,00 € |
| - Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 5.000,00 € |
| - Erträge aus der Auflösung Sonderposten I-Zulage | 73.100,00 € |
| - Zuschreibungen im Anlagevermögen | 300.000,00 € |
| - verschiedene sonstige Erträge | 90.000,00 € |
| | 578.100,00 € |

5. Materialaufwand

b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

| | |
|---|----------------|
| - Aufwendungen für Instandhaltung (darin enthalten Instandhaltungsleistungen der GIG) | 6.200.000,00 € |
|---|----------------|

| | |
|--|------------------------|
| - Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (darin enthalten Hauswartleistungen, Gerätemiete, Abrechnungskosten GIG) | 5.750.000,00 € |
| - übrige Aufwendungen (Vertriebskosten Vermietung, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen und Räumungs- klagen, Betreuungspauschalen) | 90.000,00 € |
| - Aufwendungen für den Kauf von Rauchwarnmeldern | 465.000,00 € |
| | 12.505.000,00 € |

7. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung gemäß DMBilG unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsdauer. (Grundlage Abschreibungsplan 2019 und voraussichtliche Aktivierung von Investitionen des Jahres 2020)

| | |
|---|-----------------------|
| - auf Grundstücke mit Wohnbauten (lineare AfA, AfA auf Neubau- und Modernisierungsobjekte) | 2.637.200,00 € |
| - außerplanmäßige Abschreibung auf Grund der Ertragswert- ermittlung | 400.000,00 € |
| - auf Grundstücke mit Geschäftsbauten | 94.300,00 € |
| - auf Betriebs- und Geschäftsausstattung | 8.500,00 € |
| | 3.140.000,00 € |

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | |
|--|-----------------------|
| - Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen | 100.000,00 € |
| - Verbandsbeiträge, sonstige Beiträge | 20.000,00 € |
| - Kosten des Zahlungsverkehrs inkl. Verwarentgelte | 35.000,00 € |
| - Prüfungs-, Beratungs- und Anwaltskosten | 52.000,00 € |
| - Kosten des Aufsichtsrates (Aufwandsentschädigungen) | 11.000,00 € |
| - Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftspflege | 142.000,00 € |
| - Aufwendungen für Werbemaßnahmen (Mieterticket) | 50.000,00 € |
| - sonstige Verwaltungskosten | 125.000,00 € |
| - Kosten der Geschäftsbesorgung inkl. Servicepauschale | 2.482.000,00 € |
| | 3.017.000,00 € |

15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsleistungen für Darlehen bei Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern (gemäß Zinsplanung für 2020)

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - DKB Rostock | 1.054.000,00 € |
| - LFI / Sonstige | 459.000,00 € |
| - Darlehen des Gesellschafters | 1.000,00 € |
| | 1.514.000,00 € |

18. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

- gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGG und der GIG ist das Jahresergebnis der GIG an die WGG abzuführen (kalkulierter Jahresüberschuss gem. Wirtschaftsplan 2020 der GIG)

14.500,00 €

20. Sonstige Steuern

- Grundsteuern

356.000,00 €

Finanzplan

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

-in TEUR-

| | Bezeichnung | Ist | Plan | V/Ist | Plan | Plan | Plan | Plan |
|----|---|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 2018 (Vorvorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2020 (Planjahr) | 2021 (1. Folgejahr) | 2022 (2. Folgejahr) | 2023 (3. Folgejahr) |
| 1 | Jahresüberschuss/ Fehlbetrag | 2.562 | 948 | 948 | 1.392 | 1.775 | 1.783 | 1.787 |
| 2 | Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.095 | 2.818 | 2.818 | 2.840 | 2.920 | 2.919 | 2.912 |
| 3 | Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen | -73 | -73 | -73 | -73 | -73 | -73 | -73 |
| 4 | Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -225 | | | | | | |
| 5 | Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-) | | | | | | | |
| 6 | Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -205 | | | | | | |
| 7 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen | 344 | 10 | 10 | -10 | -10 | -10 | -10 |
| 8 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -360 | | | | | | |
| 9 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.138 | 3.703 | 3.703 | 4.149 | 4.612 | 4.619 | 4.615 |
| 10 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens | 280 | | | 75 | | | |
| 11 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen | -1.798 | -1.533 | -1.533 | -2.455 | -1.588 | -1.510 | -1.510 |
| 12 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | | | | | | | |
| 13 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | | | | -75 | | | |
| 14 | (+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | | | | | | | |
| 15 | (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | | | | | | | |
| 16 | (+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen | | | | | | | |
| | davon | | | | | | | |
| | a) empfangene Ertragszuschüsse | | | | | | | |
| | b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter | | | | | | | |
| 17 | (-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen | | | | | | | |
| 18 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -1.518 | -1.533 | -1.533 | -2.455 | -1.588 | -1.510 | -1.510 |
| 19 | (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | | | | | | | |
| 20 | (-) Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital) | -250 | -250 | -250 | -250 | -250 | -250 | -250 |
| 21 | (+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen | 273 | | | | | | |
| 22 | (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten | -2.559 | -2.036 | -2.036 | -2.102 | -2.170 | -2.224 | -2.279 |

| | Bezeichnung | Ist | Plan | V Ist | Plan | Plan | Plan | Plan |
|----|---|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 2018 (Vorvorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2019 (Vorjahr) | 2020 (Planjahr) | 2021 (1. Folgejahr) | 2022 (2. Folgejahr) | 2023 (3. Folgejahr) |
| 23 | Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -2.536 | -2.286 | -2.286 | -2.352 | -2.420 | -2.474 | -2.529 |
| 24 | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24) | 1.084 | -116 | -116 | -658 | 604 | 636 | 576 |
| 25 | (+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands | | | | | | | |
| 26 | (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 5.651 | 4.821 | 6.735 | 6.619 | 5.961 | 6.565 | 7.201 |
| 27 | Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 6.735 | 4.705 | 6.619 | 5.961 | 6.565 | 7.201 | 7.777 |

Anlage 3a

Erläuterungen zum Finanzplan 2020 der WGG - Stand September 2019

1. Jahresüberschuss/Fehlbetrag

Jahresüberschuss gemäß Erfolgsplan 2020 1.391.600,00 €

2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

gemäß Abschreibungsplanung für 2020 2.840.000,00 €
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2020
- Anlage 2a-)

3. Auflösung auf Sonderposten zum Anlagevermögen

Auflösung des Sonderposten Investitionszulage 73.100,00 €

7. Zunahme und Abnahme der Rückstellungen

Auflösung sonstiger Rückstellungen 10.000,00 €

10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens

Übertragung und Rückübertragung von Bruchteilseigentum
zwischen WGG und GIG 75.240,00 €

11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen

Neubau- und Modernisierungskosten gemäß Investitionsplanung
2020 sowie Anschaffung 2.455.200,00 €
(siehe hierzu auch Erläuterungen zur Investitionsplanung
- Anlage 5a-)

13. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen

Übertragung und Rückübertragung von Bruchteilseigentum
zwischen WGG und GIG 75.240,00 €

20. Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)

Gewinnausschüttung an die Barlachstadt gemäß Erfolgsplan 250.000,00 €

22. Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten

planmäßige Tilgungen gemäß Tilgungsplan 2020 2.101.600,00 €

24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes

Veränderung (Abnahme) der flüssigen Mittel -658.300,00 €

26. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode

Saldovortrag (Anfangsbestand der flüssigen Mittel) 6.619.000,00 €

27. Finanzmittelbestand am Ende der Periode

Endbestand nach Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Zu- und Abnahme der flüssigen Mittel im Planjahr 5.960.700,00 €

Name des Betriebes/Unternehmens:
Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

| Investitionsübersicht | | | | | | | | | |
|--|--------|--|-----------------------------------|--|--|--|---|---------|---|
| Maßnahme (mit Zuordnung zum Bereichsfinanzplan) | | | | | | | | | |
| Maßnahme | Gesamt | Bis zum Planjahr geleistete Auszahlungen | Ansatz des Wirtschaftsjahres 2020 | Planungsdaten des Wirtschaftsjahres 2021 | Planungsdaten des zweiten Wirtschaftsjahres 2022 | Planungsdaten des dritten Wirtschaftsjahres 2023 | Planungsdaten der weiteren Wirtschaftsjahre bis zum Abschluß der Maßnahme 2024ff. | in TEUR | |
| | | | | | | | | | |
| Einzahlungen und Auszahlungen | | | | | | | | | |
| Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>davon empfangene Ertragszuschüsse</i> | | | | | | | | | |
| <i>davon Beiträge und einmalige Entgelte</i> | | | | | | | | | |
| <i>Nutzungsberechtigter</i> | | | | | | | | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens | | | | | | | | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | | | | | | | | | |
| Sonstige Investitionseinzahlungen | | | | | | | | | |
| Summe Einzahlungen (+) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen | -7.063 | | -2.455 | -1.588 | -1.510 | -1.510 | -1.510 | 0 | 0 |
| <i>davon Grundstücke</i> | | | | | | | | | |
| <i>davon Gebäude</i> | -7.023 | | -2.445 | -1.578 | -1.500 | -1.500 | -1.500 | | |
| <i>davon Maschinen</i> | | | | | | | | | |
| <i>davon Büro- und Geschäftsausstattung</i> | -40 | | -10 | -10 | -10 | -10 | -10 | | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | | | | | | | | | |
| Sonstige Investitionsauszahlungen | | | | | | | | | |
| Summe Auszahlungen (-) | -7.063 | | -2.455 | -1.588 | -1.510 | -1.510 | -1.510 | 0 | 0 |
| <i>Nachrichtlich</i> | | | | | | | | | |
| <i>veranschlagte VE</i> | | | | | | | | | |
| Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit | -7.063 | | -2.455 | -1.588 | -1.510 | -1.510 | -1.510 | 0 | 0 |

Anlage 5a

Einzelnachweis zu den Investitionsmaßnahmen 2020 der WGIG

Investitionen / Baumaßnahmen Gebäude

| Maßnahmen | voraussichtliche Kosten in T€ | voraussichtliche Finanzierung | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|--------------|
| | | Zuschüsse | Eigenmittel |
| Mühlenstraße 54 (5 WE) Neubau 2. Teilabschnitt | 595 | 81 | 514 |
| Elisabethstraße 54-56 Aufzug- und Balkonanbau, Erneuerung Treppenhaus-Anlagen | 1.448 | 314 | 1.134 |
| Eschenwinkel 2 und 4 Aufzug- und Balkonanbau, Erneuerung Treppenhaus-Anlagen | 1.018 | 241 | 777 |
| Voßstraße/Baumschulenweg 5 Stellplätze | 20 | 0 | 20 |
| Baumaßnahmen Gebäude gesamt | 3.081 | 636 | 2.445 |

Sonstige Investitionen

| Maßnahmen | voraussichtliche Kosten in T€ | voraussichtliche Finanzierung | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|--------------|
| | | Kredite/Fördermittel | Eigenmittel |
| Betriebs- und Geschäftsaus- stattung | 10 | 0 | 10 |
| Sonstige Investitionen gesamt | 10 | 0 | 10 |
| Investitionen insgesamt | 3.091 | 636 | 2.455 |

Stellenübersicht

für

Name des Betriebes/Unternehmens:

**Wohnungsgesellschaft
Güstrow (WGG) GmbH**

| Ifd. Nr. | Bezeichnung der Stelle | Anzahl und Bewertung im Vorjahr | | Tatsächliche Besetzung am 30.06. des Vorjahres 2019 | | Anzahl und Bewertung im Planjahr 2020 | | Bemerkungen |
|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-------|---|-------|---------------------------------------|-------|-------------|
| | | 3 | Tarif | 4 | Tarif | 5 | Tarif | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | 5 | | 6 |
| 1. | Geschäftsführer | 1 | AT | 1 | AT | 1 | AT | |
| <u>kfm. Bereich</u> | | | | | | | | |
| 2. | Angestellte | - | - | - | - | - | - | |
| 3. | Hausmeister | - | - | - | - | - | - | |
| | Zwischensumme | - | - | - | - | - | - | |
| 4. | Teilzeitkräfte | - | - | - | - | - | - | |
| 5. | Auszubildende | - | - | - | - | - | - | |
| | Gesamt kfm. Bereich | - | - | - | - | - | - | |
| <u>techn. Bereich</u> | | | | | | | | |
| 7. | Angestellte | - | - | - | - | - | - | |
| 8. | Regiehandwerker | - | - | - | - | - | - | |
| | Gesamt techn. Bereich | - | - | - | - | - | - | |
| insgesamt | | 1 | | 1 | | 1 | | |

Name des Betriebs/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Bilanz für das Jahr 2018

| Aktivseite | | 2018 | 2017 |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | Anlagevermögen | 130.731.667,61 | 132.083.747,68 |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| | Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | |
| 1. | | | |
| 2. | Geleistete Anzahlungen | | |
| II. | Sachanlagen | 130.408.319,44 | 131.760.399,51 |
| 1. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte | 3.384.429,92 | 3.478.719,92 |
| a) | Geschäfts, Betriebs- und andere Bauten | 3.384.429,92 | 3.478.719,92 |
| b) | Bahnkörper und Bauten des Schienenweges | | |
| 2. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 126.686.675,07 | 127.898.418,15 |
| 3. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 228.036,17 | 276.827,99 |
| 4. | Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu Nummer 1 oder 2 gehören | 32.354,25 | 32.354,25 |
| 5. | Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen ¹⁾ | | |
| 6. | Verteilungsanlagen ¹⁾ | | |
| 7. | Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen | | |
| 8. | Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr | | |
| 9. | Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu den Nummern 5 bis 8 gehören | | |
| 10. | Betriebs- und Geschäftsausstattung | 38.617,00 | 40.591,00 |
| 11. | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 38.207,03 | 33.488,20 |
| III. | Finanzanlagen | 323.348,17 | 323.348,17 |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen ²⁾ | 323.348,17 | 323.348,17 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen ²⁾ | | |
| 3. | Beteiligungen | | |
| 4. | Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | |
| 5. | Wertpapiere des Anlagevermögens | | |
| 6. | Sonstige Ausleihungen | | |
| B. | Umlaufvermögen | 12.908.018,80 | 11.622.608,73 |
| I. | Vorräte | 5.683.169,47 | 5.528.932,28 |
| 1. | Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 861,56 | 1.020,34 |
| 2. | Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen | 5.682.307,91 | 5.527.911,94 |
| 3. | Fertige Erzeugnisse und Waren | | |
| 4. | Geleistete Anzahlungen | | |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 489.982,17 | 442.378,13 |
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 80.829,57 | 97.944,78 |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen ²⁾ | 159.804,35 | 35.478,56 |
| | Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | |
| 4. | Forderungen an die Gemeinde und deren Sondervermögen | | |
| 5. | Sonstige Vermögensgegenstände | 249.348,25 | 308.954,79 |
| III. | Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben | 6.734.867,16 | 5.651.298,32 |
| C. | Rechnungsabgrenzungsposten | 12.515,69 | 8.178,49 |
| | Bilanzsumme | 143.652.202,10 | 143.714.534,90 |

| Passivseite | | 2018 | 2017 |
|-------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | Eigenkapital | 70.567.945,62 | 68.255.976,02 |
| I. | Stammkapital | 3.100.000,00 | 3.100.000,00 |
| II. | Rücklagen | 64.879.079,26 | 64.179.079,26 |
| 1. | Kapitalrücklage | 6.940.689,74 | 6.940.689,74 |
| 2. | Gewinnrücklagen | 57.938.389,52 | 57.238.389,52 |
| III. | Gewinn | 2.588.866,36 | 976.896,76 |
| | Gewinn des Vorjahres | 26.896,76 | 10.358,67 |
| | Entnahme aus der Kapitalrücklage | | |
| | Jahresgewinn/Jahresverlust | 2.561.969,60 | 966.538,09 |
| B. | Sonderposten | 2.353.458,04 | 2.426.495,50 |
| I. | mit Rücklagenanteil ³⁾ | | |
| II. | zum Anlagevermögen | 2.353.458,04 | 2.426.495,50 |
| 1. | empfangene Ertragszuschüsse | | |
| 2. | Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter | | |
| III. | Sonstige | | |
| C. | Rückstellungen | 1.166.011,23 | 822.047,37 |
| 1. | Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | |
| 2. | Steuerrückstellungen | 31.000,00 | 52.100,00 |
| 3. | Sonstige Rückstellungen | 1.135.011,23 | 769.947,37 |
| D. | Verbindlichkeiten | 69.384.811,69 | 71.997.601,74 |
| 1. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.486.448,93 | 63.751.239,35 |
| | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 2.008.011,13 | 2.537.418,90 |
| 2. | Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 6.321.740,81 | 6.376.106,18 |
| | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 6.321.740,81 | 6.376.106,18 |
| 3. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 858.026,56 | 1.055.092,47 |
| | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 663.264,59 | 994.853,27 |
| 4. | Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel | | |
| 5. | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 226.774,07 | 316.208,53 |
| 6. | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | |
| 7. | Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen | 470.034,65 | 490.603,48 |
| 8. | Sonstige Verbindlichkeiten | 21.786,67 | 8.351,73 |
| | davon | | |
| a) | mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 21.786,67 | 8.351,73 |
| b) | aus Steuern | 13.973,47 | 3.035,11 |
| c) | im Rahmen der sozialen Sicherheit | | |
| E. | Rechnungsabgrenzungsposten | 179.975,52 | 212.414,27 |
| | | 143.652.202,10 | 143.714.534,90 |

¹⁾ Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

²⁾ Die Begriffsbestimmung des § 15 Aktiengesetz findet sinngemäß Anwendung

³⁾ Die Vorschriften, nach denen der Sonderposten gebildet wurde, sind im Anhang anzugeben.

Name des Betriebs/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018**

| | Bezeichnung | 2018 | 2017 |
|-----|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. | Umsatzerlöse (+) | 20.693.427,18 | 20.668.871,06 |
| 2. | Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen | | |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen (+) | 154.395,97 | -232.317,22 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge (+) | 647.353,33 | 692.684,95 |
| | Materialaufwand (-) | -10.878.916,41 | -11.543.466,45 |
| 5. | a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (-) | | |
| | b) Aufwendungen für bezogene Leistungen (-) | -10.878.916,41 | -11.543.466,45 |
| | Personalaufwand | 0,00 | 0,00 |
| 6. | a) Löhne und Gehälter (-) | | |
| | b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (-) | | |
| | <i>davon für Altersversorgung (-)</i> | | |
| | Abschreibungen auf | -3.095.493,57 | -3.353.943,13 |
| | a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (-) | -3.095.493,57 | -3.353.943,13 |
| | <i>davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB</i> | <i>-383.000,00</i> | <i>-699.000,00</i> |
| | <i>davon nach § 254 HGB</i> | | |
| 7. | b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten (-) | | |
| | <i>davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB</i> | | |
| | <i>davon nach § 254 HGB</i> | | |
| 8. | Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO (+) | | |
| 9. | Konzessionsabgabe (-) | | |
| 10. | Sonstige betriebliche Aufwendungen (-) | -2.668.773,59 | -2.541.089,34 |
| 11. | Erträge aus Beteiligungen (+) | | |
| | <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | | |
| 12. | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+) | | |
| | <i>davon aus verbundenen Unternehmen (+)</i> | | |
| 13. | Zinsen und ähnliche Erträge (+) | 5.015,66 | 6.269,06 |
| | <i>davon aus verbundenen Unternehmen (+)</i> | 0,00 | 0,00 |
| 14. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (-) | 0,00 | 0,00 |
| 15. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen (-) | -2.129.043,58 | -2.358.834,20 |
| | <i>davon an verbundene Unternehmen (-)</i> | | |
| 16. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-) | 39.175,75 | -44.127,48 |
| 17. | Ergebnis nach Steuern | 2.767.140,74 | 1.294.047,25 |
| 18. | Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen (+) | 148.412,85 | 26.042,95 |
| 19. | Aufwendungen aus Verlustübernahme (-) | | |
| 20. | sonstige Steuern (-) | -353.583,99 | -353.552,11 |
| 21. | Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | 2.561.969,60 | 966.538,09 |

Name des Betriebs/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Finanzrechnung für das Jahr 2018

-in TEUR-

| | Bezeichnung | -in TEUR- | |
|----|---|---------------|---------------|
| | | 2018 | 2017 |
| 1 | Jahresüberschuss/ Fehlbetrag | 2.562 | 967 |
| 2 | Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.095 | 3.054 |
| 3 | Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen | | |
| 4 | Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -225 | |
| 5 | Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-) | -73 | -73 |
| 6 | Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -232 | 178 |
| 7 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen | 344 | -536 |
| 8 | Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -360 | -47 |
| 9 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.111 | 3.543 |
| 10 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens | 280 | 28 |
| 11 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen | -1.798 | -3.198 |
| 12 | (+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | | |
| 13 | (-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | | -25 |
| 14 | (+) Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 26 | 115 |
| 15 | (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | | |
| 16 | (+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen | | |
| | a) davon empfangene Ertragszuschüsse | | |
| | b) Beiträge und einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter | | |
| 17 | (-) Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen | | |
| 18 | Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -1.492 | -3.080 |
| 19 | (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | | |
| 20 | (-) Auszahlungen an den Gesellschafter (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital) | -250 | -250 |
| 21 | (+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen | 273 | |
| 22 | (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten | -2.558 | -3.088 |
| 23 | Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -2.535 | -3.338 |
| 24 | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24) | 1.084 | -2.875 |
| 25 | (+/-) Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands | | |
| 26 | (+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 5.651 | 8.526 |
| 27 | Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 6.735 | 5.651 |

Name des Betriebs/Unternehmens:

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH**Forderungsübersicht**

| lfd. Nr. | in TEUR | Bilanzwert | Bilanzwert | vorgenommene Wertberichtigun- gen | Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres 2018 | | |
|-------------|--|------------|------------|---|--|--|--------------------------------|
| | | 31.12.2017 | 31.12.2018 | für das Wirtschaftsjahr 2018 | davon mit einer Restlaufzeit | | |
| | | | | | bis zu einem Jahr | von über einem bis zu fünf Jahren | von mehr als fünf Jahren |
| 1 | Forderungen aus Lief- erungen und Leistungen | 98 | 81 | 37 | 64 | 10 | 7 |
| | - davon | | | | | | |
| | a) öffentlich-rechtliche Forderungen | | | | | | |
| | b) privatrechtliche Forderungen | | | | | | |
| 2 | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 35 | 160 | | 160 | | |
| | - davon | | | | | | |
| | a) öffentlich-rechtliche Forderungen | | | | | | |
| | b) privatrechtliche Forderungen | | | | | | |
| 3 | Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | | | | | |
| | - davon | | | | | | |
| | a) öffentlich-rechtliche Forderungen | | | | | | |
| | b) privatrechtliche Forderungen | | | | | | |
| 4 | Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen | | | | | | |
| | - davon | | | | | | |
| | a) öffentlich-rechtliche Forderungen | | | | | | |
| | b) privatrechtliche Forderungen | | | | | | |
| 5 | Sonstige Vermögensgegenstände | 309 | 249 | 6 | 249 | | |
| | Summe Forderungen | 442 | 490 | 43 | 473 | 10 | 7 |

Name des Betriebs/Unternehmens:
Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Verbindlichkeitenübersicht

in TEUR

| Ifd. Nr. | Bezeichnung | Stand zum 31.12. 2017 | Stand zum 31.12. 2018 | Abzinsung zum 31.12. 2018 | Stand zum 31.12. 2018 | davon durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte besichert | Art und Form der Sicherheit | Verbindlichkeiten zum 31.12. 2018 | | |
|----------|---|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|-------|--------|
| | | (Bilanzwert) | (Nominalwert) | (Bilanzwert) | bis zu einem Jahr | mit einer Restlaufzeit von über einem bis zu fünf Jahren | | von mehr als fünf Jahren | | |
| 1. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 63.751 | 61.486 | | 61.486 | 61.486 | Grundsschulden | 2.008 | 8.747 | 50.731 |
| 2. | Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 6.376 | 6.322 | | 6.322 | | | 6.322 | | |
| 3. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.055 | 858 | | 858 | | | 801 | 57 | |
| 4. | Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel | | | | | | | | | |
| 5. | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 316 | 227 | | 227 | | | 227 | | |
| 6. | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | | | | | | | | |
| 7. | Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen | 491 | 470 | | 470 | 470 | Grundsschulden | 23 | 84 | 364 |
| 8. | Sonstige Verbindlichkeiten | 8 | 22 | | 22 | | | 22 | | |
| a) | davon: aus Steuern | 3 | 14 | | 14 | | | 14 | | |
| b) | im Rahmen der sozialen Sicherheit | | | | | | | | | |
| 9. | Summe der Verbindlichkeiten | 71.998 | 69.385 | | 69.385 | 61.956 | | 9.402 | 8.887 | 51.095 |

Anhang zum 31. Dezember 2018
der
Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)
Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Güstrow

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Gleviner Straße 30 in 18273 Güstrow und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Reg. Nr. HRB 3792.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsansätze

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Zugänge bei den Wohnungsgrundstücken nach dem 01.07.1990 sind zu den tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei in die Herstellungskosten auch Fremdkosten des Tochterunternehmens einbezogen wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtlich wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - Wohnbauten | 50 und 80 Jahre |
| - Garagen | 10 Jahre |
| - Außenanlagen | 9-19 Jahre |
| - Geschäftsbauten | 50 Jahre |
| - Geschäftsausstattungen | 5-11 Jahre |

Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die am 01.07.1990 älter als 60 Jahre waren, wurde die Restnutzungsdauer auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Für Neubauten, die ab dem Jahr 2016 fertiggestellt wurden, beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre.

Zuschreibungen wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auf der Grundlage einer durchgeführten Ertragswertermittlung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 250,00 (netto) bis € 1.000,00 (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 250,00 (netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam gebucht.

Der Bilanzposten Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter beinhaltet eine bebaute Teilfläche auf der Grundlage eines bereits in 1999 geschlossenen Erbbaurechtsvertrages.

Finanzanlagen

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe des bei der Tochtergesellschaft eingebrachten Kapitals von T€ 323.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die gegenüber Mietern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018 noch abzurechnenden Betriebskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt in Höhe der abrechenbaren Kosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zur Berücksichtigung von Leerständen und anderen Ausfallrisiken.

Die unter dem Posten Andere Vorräte ausgewiesenen Reparaturmaterialien sind zu den jeweiligen Einkaufspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können. Die Bewertung erfolgte nach den aktuell geltenden Sätzen für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (15,825%).

| Bilanzposten | Aktive Differenzen (in T€) | Passive Differenzen (in T€) |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Grundstücke | | 1.179 |
| Anteile an verb. Untern. | 12 | |
| Rückstellungen | 3 | |
| Verbindlichkeiten | 29 | |

Insgesamt hat sich ein passiver Saldo (T€ 1.135) ergeben. Ein Ausweis von passiven latenten Steuern erfolgt nicht, da insgesamt ausreichend verrechenbare Verlustvorträge (Mio. € 25,9) vorhanden sind. Wir haben die latenten Steuern unter Berücksichtigung des § 274 HGB und dem Rechnungslegungsstandard 18 (DRS 18) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. ermittelt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde nicht abgezinst, hier besteht ein Überdeckungsbetrag in Höhe von T€ 1.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Ausnahmen bilden hier die Ratenzahlungen auf Forderungen aus Vermietung. Hiervon haben Forderungen in Höhe von T€ 17 (Vorjahr T€ 12) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- externe Abrechnungskosten (Betriebskosten) von T€ 177
- unterlassene Instandhaltungen von T€ 860

Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 470 aus der Gewährung eines zinslosen Darlehens.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

- Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

| | | <u>Vorjahr</u> |
|---|-------|----------------|
| - Erträge aus der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen | T€ 43 | T€ 25 |
| - Erträge aus Zahlungseingängen auf in früheren Jahren ausgebuchten Forderungen | T€ 82 | T€ 39 |

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 383 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Erträge und Aufwendungen aus der Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 37 (Vorjahr T€ 48). Außerdem sind in diesem Posten Entgelte von Banken für die Verwahrung des hingegebenen Kapitals in Höhe von T€ 10 (Vorjahr T€ 3) ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Bauverträgen für den Neubau Domplatz 18 in Höhe von T€ 52.

2. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Personalbestand

Im Geschäftsjahr war ein Geschäftsführer tätig.

4. Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates der Gesellschaft betragen im Geschäftsjahr € 10.800.

5. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

- | | |
|--------------------------------|-------|
| a) Abschlussprüfungsleistungen | T€ 20 |
| b) Steuerberatungsleistungen | T€ 20 |

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.562 ab.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresüberschuss zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von T€ 26,9

- eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von T€ 250 vorzunehmen
- einen Betrag in Höhe von T€ 2.300 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen

- und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von T€ 38,9 auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Organe

Geschäftsführer der Gesellschaft war bis 31.01.2019 Herr Jürgen Schmidt, Ingenieur für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik. Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurde Frau Ute Frahm als Geschäftsführerin bestellt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------|--|
| Herr Dr. Friedhelm Böhm | Lehrer im Ruhestand Vorsitzender des Aufsichtsrates |
| Herr Wilfried Minich | Kaufmann stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates |
| Herr Kurt-Werner Langer | Dipl.-Ing. für Schiffsbetriebs- technik im Ruhestand |
| Herr Walter Kuhn | Diplomingenieur im Ruhestand |
| Herr Klaus Biener | selbständig |
| Herr Sebastian Berg | Abteilungsleiter Shared Service/DV |
| Herr Hans-Georg Kleinschmidt | selbständiger Versicherungsfach- mann |

9. Haftungsverhältnisse

Das Haftungsverhältnis nach § 251 HGB für die Bestellung einer Grundschuld für ein Darlehen des Tochterunternehmens besteht nicht mehr.

E. Weitere Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt 100% aller Anteile in Höhe von T€ 50 an dem am 14.07.2005 gegründeten Tochterunternehmen GIG Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in 18273 Güstrow, Gleviner Str. 30.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von T€ 148 erzielt. Am 22.09.2005 wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 14.02.2006 in das Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen wurde. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2018 T€ 323.

Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) Gesellschaft mit beschränkter Haftung bildet mit dem Tochterunternehmen einen Konzern. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde unter Anwendung des § 293 Abs. 1 HGB verzichtet.

Güstrow, 28. März 2019

Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG)
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Ute Frahm
Geschäftsführerin