

**Beteiligungsbericht 2005**

**Wirtschaftsjahr 2004**

**LUGEWO**

**1. Rechtliche Verhältnisse**

Unternehmen	LUGEWO – Luckenwalder Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz	Luckenwalde
Anschrift	Beelitzer Straße 29, 14943 Luckenwalde
Gründungsbeschluss	Beschluss 10-2/90 vom 28.06.1990
Gesellschaftervertrag	Fassung vom 11.08.1997 (UR-Nr. 1014/1997 des Notars Gattner)
Kommunalaufsichtliche Genehmigung	nicht erforderlich, gesetzliche Grundlage war Gesetz über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums auf die Genossenschaften vom 22.07.1990 (GBl. DDR I Nr. 49 S. 901)
Eintragung ins Handelsregister	HRB 1723 beim Amtsgericht Potsdam
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand der Gesellschaft ist vorrangig die Sicherung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes. Im wesentlichen vermietet die Gesellschaft Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich Wohnbedürfnissen und Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind. In diesem Sinne vermietet die Gesellschaft Wohnungen namentlich an diejenigen Wohnungssuchenden, die zur Schaffung von Wohnungseigentum selbst nicht in der Lage sind.
Stammkapital	2.568.100,00 €
Anteilsverhältnisse	
davon Stadt Luckenwalde	2.568.100,00 € 100 %
Organe der Gesellschaft	Geschäftsführg., Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlg.
Geschäftsführer	Elke Bogner
Aufsichtsrat	Andreas Krüger, Aufsichtsratsvorsitzender Brigitte Paul, stellv. AR-Vorsitzende Dr. Margitta Haase Heide Uhlemann Ingrid Herold Carsten Müller Eva Scheer

weitere Rechtsgrundlagen	Altschuldenhilfegesetz der Bundesrepublik Deutschland AHG) mit den Besonderheiten seiner Wirkungen, insbesondere im Bezug auf die Belastungen auf Altbestände des Unternehmens zum Übertragungszeitpunkt und die Besonderheiten der Möglichkeiten, sich von diesen Belastungen zu befreien (siehe § 6 a Altschuldenhilfegesetz)
Bemerkungen	<p>Im Geschäftsjahr 2004 bestätigte sich der negative Trend der Bevölkerungsentwicklung. Um dieser Entwicklung zu begegnen, muss die LUGEW O konsequent das Unternehmenssanierungskonzept umsetzen. Die Konzeption ist eng mit dem Stadtumbaukonzept der Stadt abgestimmt und basiert auf den Prämissen der Entwicklung der stadträumlichen Konzepte. Im Geschäftsverlauf 2004 ist festzustellen, dass sich die Entwicklung im Rahmen der Planungen gehalten hat und mit der Ausweisung einer Leerstandsquote von rd. 48 % keine wesentlichen Verschlechterungen mehr eingetreten sind. Dies ist vor allen Dingen im Zusammenhang damit festzustellen, dass die Leerstands-beseitigungsmaßnahmen sowie Einzelmaßnahmen zur kostensenkenden Instandsetzung im Jahre 2004 Auswirkungen gezeigt haben. Der Lagebericht der Gesellschaft wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wie nachfolgend angeführt beurteilt:</p> <p>„Der Lagebericht gibt generell eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung grundsätzlich zutreffend dar. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, wird wiederum auf die Bestandsgefährdung der Gesellschaft hingewiesen, falls eine positive Restitutionsentscheidung für Teile der Volksheimsiedlung zu Substanzverlust führt und die Liquiditätssituation nicht verbessert werden kann.“</p> <p>Dieser Situationsbeschreibung wird auch in den nachfolgenden Wirtschaftsjahren bis zur Klärung Rechnung zu tragen sein, wobei in Sachen Restitutionsentscheidung Volksheimsiedlung mit geänderter Entscheidungsabsicht des Bundesvermögensamtes eine positive Entwicklung für die LUGEW O möglich scheint.</p>

Beteiligungsbericht 2005		Wirtschaftsjahr 2004	
		<b>LUGEWO</b>	
<b>2. Wirtschaftliche Ergebnisse</b>			
		Vorjahr	Wirtschaftsjahr
		EUR	EUR
Anlagevermögen		50.020.514,32 €	49.504.647,53 €
Umlaufvermögen		1.956.434,98 €	1.752.444,48 €
Eigenkapital		18.253.346,74 €	19.039.689,45 €
Rückstellungen		4.772.050,94 €	3.598.385,41 €
Verbindlichkeiten		31.247.607,05 €	31.394.870,13 €
davon Kreditverbindlichkeiten		27.463.158,84 €	28.134.354,19 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.273.004,73 €</b>	<b>54.032.944,99 €</b>
Umsatzerlöse		5.712.754,84 €	5.353.157,03 €
Materialaufwand		2.917.042,68 €	2.823.530,73 €
Personalaufwand		1.009.465,58 €	785.520,85 €
Abschreibungen		1.309.170,96 €	1.428.811,13 €
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen		1.330.880,68 €	1.260.741,96 €
<b>Jahresergebnis</b>		<b>- 936.158,16 €</b>	<b>- 76.254,29 €</b>
Städtische Zuschüsse		0,00 €	0,00 €
Gewinnabführg. an Gesellschafter		0,00 €	0,00 €
flüssige Mittel		1.567.378,89 €	1.549.362,69 €
Anzahl der Beschäftigten,			
Durchschnitt		23	16
Name des Wirtschaftsprüfers		Domus Revision AG, Berlin	Domus Revision AG, Berlin
Prüfvermerk		uneingeschränkter Bestätig.- vermerk unter dem Vorbehalt, dass aus dem Restitutions- anspruch "Volksheimsiedlg." kein ernsthafter Schaden ent- steht.	uneingeschränkter Bestätig.- vermerk unter dem Vorbehalt, dass aus dem Restitutions- anspruch "Volksheimsiedlg." kein ernsthafter Schaden ent- steht.

**LUGEWO**

**3. Kommunalrechtliche Bestimmungen**

Prüfung gemäß § 100 Gemeindeordnung

Zweck und Aufgaben der Gesellschaft	Sicherung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für breite Schichten der Bevölkerung
Erfüllung des öffentlichen Zwecks	Die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen zählt zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Stadt gemäß § 3 (2) GO Bbg. Diese Aufgabe nehmen in der Stadt neben der LUGEWO auch die beiden Genossenschaften, HABERENT und weitere Einzelmaßnahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus wahr. Auf Grund der sozialen Lage breiter Schichten der Bevölkerung sollte die Stadt auf die unmittelbare Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt durch eine eigene Gesellschaft nicht verzichten.
örtliche Tätigkeit	Stadt Luckenwalde, im Rahmen der Fremdverwaltung auch Umland
Prüfungsrechte gemäß §§ 53 und 54 Haushaltsgrundsätze-gesetz	Prüfungsrechte sind gemäß § 8 (9) Gesellschaftsvertrag für § 53 (1) und gemäß § 8 (10) für § 54 gesichert.  Die Prüfung wurde im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses ausgeführt und die Ergebnisse unter Tz 53 und in Anlage IX. zum Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses dargestellt.
Prüfungsfeststellung	Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt.

**Bilanz zum 31.12.2004**

**LUGEWO Luckenwalder Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
Luckenwalde**

**Aktivseite**

	31.12.2004		31.12.2003
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.867,11	3.961,52
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	47.015.742,85		46.998.552,38
Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	707.228,10		723.983,58
Grundstücke ohne Bauten	1.715.917,50		1.138.935,65
Bauten auf fremden Grundstücken	1.478,00		1.518,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.873,37		31.498,40
Anlagen im Bau	0,00		1.078.314,02
Bauvorbereitungskosten	<u>31.540,60</u>	<u>49.488.780,42</u>	<u>43.750,27</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>49.504.647,53</b>	<b>50.020.514,32</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.752.444,48	1.956.434,98
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	235.620,51		248.176,67
Forderungen aus Verkauf von Grund- stücken	85.000,00		39.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.376,28		32.787,90
Forderungen gegenüber dem Gesell- schafter	279.980,65		282.851,16
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>596.512,85</u>	<u>1.226.490,29</u>	<u>125.860,71</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon Treuhandvermögen € 624.679,77 (€ 666.406,63)		1.549.362,69	1.567.378,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.032.944,99</b>	<b>54.273.004,73</b>

**Passivseite**

	31.12.2004		31.12.2003
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		2.568.100,00	2.568.100,00
Kapitalrücklage		4.355.090,02	4.355.090,02
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBilG		12.192.753,72	12.266.314,88
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	-936.158,16		-12.296.989,73
Entnahme aus Sonderrücklage	936.158,16	0,00	12.296.989,73
Jahresfehlbetrag	<u>-76.254,29</u>	<u>-76.254,29</u>	<u>-936.158,16</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>19.039.689,45</b>	<b>18.253.345,74</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		3.598.385,41	4.772.050,94
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.134.354,19		27.463.158,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00		508.500,00
davon gegenüber Gesellschafter	150.000,00 € (508.500,00 €)		
Erhaltene Anzahlungen	1.850.731,08		1.996.108,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.351,23		63.395,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	596.876,34		638.355,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591.915,37		571.029,11
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.641,92</u>	<b>31.394.870,13</b>	<b>7.059,05</b>
davon aus Steuern:	1.044,30 € (4.106,00 €)		
davon im Rahmen der			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.032.944,99</b>	<b>54.273.004,73</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

LUGEWO Luckenwalder Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
Luckenwalde

	2004		2003
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.300.262,84		5.649.620,42
aus Betreuungstätigkeit	<u>52.894,19</u>	5.353.157,03	63.134,42
<b>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		203.990,50	7.626,39
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.028.344,14	1.242.080,35
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.823.530,73</u>	<u>2.917.042,68</u>
<b>Rohergebnis</b>		4.353.979,94	4.030.166,12
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	655.849,97		856.494,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>129.670,88</u>	785.520,85	152.971,40
davon für Altersversorgung	2.748,00 € (630,04 €)		
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.428.811,13	1.309.170,96
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		796.939,63	1.157.681,37
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		7.120,10	11.871,15
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>1.260.741,96</u>	<u>1.330.880,68</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		89.086,47	-765.161,32
<b>Sonstige Steuern</b>		<u>165.340,76</u>	<u>170.996,84</u>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<u>-76.254,29</u>	<u>-936.158,16</u>