

**Jahresabschluss
und Lagebericht**
zum 31. Dezember 2014

der

Brunst-Weber Stiftung
Hafenstraße 27
18439 Stralsund

Brunst-Weber-Stiftung, Stralsund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	- EUR -	Vorjahr - TEUR -
1. Umsatzerlöse	685.121,94	689
2. Bestandsveränderungen	-17.864,85	1
3. Sonstige betriebliche Erträge	118.124,36	113
	<hr/>	<hr/>
	785.381,45	803
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-406.159,12	-476
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-525,00	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-94.494,03	-91
	<hr/>	<hr/>
Rohergebnis	284.203,30	236
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-181.690,33	-182
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.846,31	-21
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.266,19	5
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.713,73	-8
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	-953,23 EUR	
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	67.219,12	30
9. Sonstige Steuern	-10.048,88	-10
	<hr/>	<hr/>
10. Jahresüberschuss	57.170,24	20
11. Mittelvortrag aus dem Vorjahr	-860.404,42	-880
	<hr/>	<hr/>
12. Mittelvortrag	-803.234,18	-860
	<hr/>	<hr/>

Brunst-Weber-Stiftung, Stralsund

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

A. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in Anlehnung an die Bestimmungen der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.02.2008, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die Gliederung entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Aufgrund der Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) kamen die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zur Anwendung.

In den Vermerken zum Jahresabschluss sind die Vorjahreszahlen jeweils in Klammern angegeben. Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Stiftungsvermögen ergibt sich aus der zum 01.07.1990 festgestellten DM-Eröffnungsbilanz, wobei die Unterteilung nach Grundstock- und weiterem Stiftungsvermögen erfolgte.

Die Sachanlagen umfassen ausschließlich bebaute und unbebaute Grundstücke. Sie sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. Bei der Berechnung der linearen Abschreibung wurde im Durchschnitt von einer linearen Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

Als unfertige Leistungen werden die zum 31.12.2014 noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten 2014 ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel wurden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Für Ausfallrisiken bei den Forderungen wurden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit, die weniger als ein Jahr beträgt (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB).

Das in der Bilanz ausgewiesene Stiftungskapital entspricht dem Grundstockvermögen und den Zustiftungen.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde gemäß Vorstandsbeschluss auf neue Rechnung vorgetragen.

Die mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzten sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen.

Die Abzinsung der Rückstellungen mit einer voraussichtlichen Laufzeit von mehr als 1 Jahr erfolgte auf der Grundlage der durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C.I. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der in der Bilanz ausgewiesenen Posten des Anlagevermögens und der Abschreibungen sind gemäß § 268 Abs. 2 HGB in der Anlage 1 zum Anhang (Anlagenspiegel) dargestellt.

Umlaufvermögen

Sonstige Vermögensgegenstände, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, sind im Abschluss nicht enthalten.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	€
<u>Stand 01.01.2014</u>	6.904.361,15
Erhöhung durch Jahresüberschuss	57.170,24
<u>Stand 31.12.2014</u>	6.961.531,39

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

- Energieeinsparverordnung
- Instandhaltungen
- Abschluss- und Prüfungskosten einschließlich Veröffentlichung
- ungewisse Verbindlichkeiten
- Archivierungs- und Aufbewahrungskosten

Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist aus dem als Anlage 2 zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Es sind € 133.996,60 (Vorjahr € 161.909,73) der Verbindlichkeiten durch Grundpfandrechte besichert.

C.II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Stiftung besitzt keine Anteile an anderen Körperschaften.
2. Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB wurden unter der Bilanz dargestellt.
3. Außerbilanzielle Verpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen ebenfalls nicht.
4. Die Stiftung hat keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt.
5. Das für das Geschäftsjahr zu berechnende Gesamthonorar des Abschlussprüfers wird T€ 7 betragen. Weitere Leistungen werden nicht erbracht.
6. In 2014 hat die Stiftung keine Arbeitnehmer beschäftigt.

7. Mitglieder des Stiftungsvorstandes sind:

- Oberbürgermeister Dr. Alexander Badrow als Vorsitzender des Vorstandes
- Dieter Hartlieb, Senator und 1.Stellvertreter des Oberbürgermeisters und
Amtsleiter Bauamt
- Dieter Vetter, Geschäftsführer Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Holger Scheew, Vorstand der Pommerschen Volksbank eG

Stralsund, den 28.08.2015



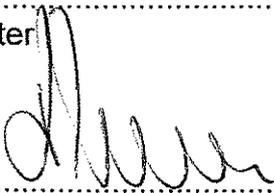
Dr.-Ing. Badrow



Hartlieb



Vetter



Scheew

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2014		Zugang		Abgang		Umbuchung		Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2014	
	EURO		EURO		EURO		EURO		EURO	
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.444.882,31		9.052,73		0,00		0,00		7.453.935,04	
2. Grundstücke ohne Bauten	1.385.567,32		0,00		0,00		0,00		1.385.567,32	
	<u>8.830.449,63</u>		<u>9.052,73</u>		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>		<u>8.839.502,36</u>	

Anlage 2 zum Anhang

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszeiten in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			Besicherung €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.996,60 (161.909,73)	29.034,80 (27.913,13)	104.961,80 (122.936,51)	0,00 (11.060,09)	Grundsschulden 133.996,60 (161.909,73)
Erhaltene Anzahlungen	244.777,66 (242.823,55)	244.777,66 (242.823,55)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.276,52 (16.012,24)	11.276,52 (16.012,24)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.578,50 (97.258,75)	54.219,30 (91.945,38)	3.359,20 (5.313,37)		
Sonstige Verbindlichkeiten	4,01 (4,01)	4,01 (4,01)			
Gesamtbetrag	447.633,29 (518.008,28)	339.312,29 (378.698,31)	108.321,00 (128.249,88)	0,00 (11.060,09)	133.996,60 (161.909,73)

	2014 <u>TEUR</u>	2013 <u>TEUR</u>
<u>A. Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	57,2	20,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	181,7	181,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,9	23,5
andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen (-)	0,0	122,5
Cashflow nach DFVA/SG	<u>239,8</u>	<u>347,7</u>
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-10,8	-145,4
Verlust / Gewinn (-) aus Abgang Anlagevermögen	0,0	-5,2
Zunahme (-) / Abnahme sonstiger Aktiva	-19,3	54,9
Zunahme / Abnahme (-) sonstiger Passiva	-32,9	27,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	<u>176,8</u>	<u>279,8</u>
Planmäßige Tilgungen	-27,9	-26,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	<u>148,9</u>	<u>253,0</u>
<u>B. Investitionsbereich</u>		
Einzahlung aus Abgang des Anlagevermögens	0,0	7,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9,1	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-9,1</u>	<u>7,5</u>
<u>C. Finanzierungsbereich</u>		
Aufnahme Darlehen	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (A.+B.+C.)	<u>139,8</u>	<u>260,5</u>
<u>Finanzmittelfonds</u>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	819,7	559,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	959,5	819,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>139,8</u>	<u>260,5</u>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Finanzrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Brunst-Weber-Stiftung, Stralsund**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Durch § 13 Abs. 3. KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stiftung 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 der Stiftungssatzung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stiftung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Stiftung. 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 Stiftung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stiftung Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stiftung 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 der Stiftung 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 des Vorstandes 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 der Stiftungssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Stralsund, den 4. September 2015

BTR SUMUS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Jörn Schröder
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

der

Brunst-Weber-Stiftung, Stralsund

Stiftungszweck und Rahmenbedingungen

Die Hansestadt Stralsund verfügt seit dem 13. Jahrhundert über ein bedeutsames Stiftungswesen. Von den ehemals ca. 150 in Stralsund bestehenden und zumeist auf sozialfürsorgerischem Gebiet wirkenden Einzelstiftungen existiert heute nur noch die Brunst-Weber-Stiftung, die als Erbin des städtischen Stiftungswesens tätig ist.

Stiftungszweck- (Auszug)

- (1) Die Stiftung verfolgt unter Berufung auf den Willen ihrer Stifter/innen den Zweck, aus dem Stiftungsvermögen Wohnraum für sozial bedürftige Stralsunder Bürger zu stellen, zu erhalten und zu schaffen. Dabei sollen als Begünstigte, vor allem alte, arme, kranke oder behinderte Einwohner/innen, Berücksichtigung finden, deren Lebenswandel sie im Sinne einer bisher ruhigen, anständigen und unbescholtenen Lebensführung besonders bedenkungswürdig erscheinen lässt. Destinatäre müssen die Voraussetzungen für Sozialhilfeempfänger nach dem SGB und den Folgevorschriften erfüllen.
- (2) Weiterer Stiftungszweck ist die soziale und gesundheitliche Betreuung der Bürger der Hansestadt Stralsund, insbesondere die Fürsorge für Behinderte und sozial benachteiligte Frauen ohne Begrenzung des Alters. Die Brunst-Weber-Stiftung erfüllt diese Stiftungszwecke durch finanzielle, materielle und ideelle Leistungen für die dafür bestehenden städtischen Einrichtungen.

Bestands- und Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2014 ist die Stiftung ihren satzungsmäßigen Verpflichtungen, aus dem Stiftungsermögen Wohnraum für sozial bedürftige Bürger zu stellen, zu erhalten und zu schaffen, weiterhin nachgekommen.

Hierzu bewirtschaftete die Stiftung im eigenen Bestand:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	164	7.984	164	7.984
Gewerbe	1	80	1	80
Stellplätze	16	-	16	-
	181	8.064	181	8.064

Von den Beständen standen zum Jahresende < 3 Monate 6 Wohnungen (Vorjahr 4) leer, was zur kurzfristigen Erhöhung der Leerstandquote um 1,3 % auf 3,7 % führte.

Die Fluktuation der Wohnungsmieter hat sich von 7,9 % auf 8,5 % verschlechtert.

Folgende Mieterträge wurden durch die Hausbewirtschaftung erzielt:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Wohnräume	459,4	459,4	-
Gewerberäume	6,6	6,6	-
Stellplätze	3,3	3,3	-
	469,3	469,3	-
Abzüglich Ertragsminderungen	-29,0	-21,0	-8,0
	440,3	448,3	-8,0

Der Bestand der Brunst-Weber-Stiftung hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Mieterhöhungen nach Modernisierung oder größeren Instandsetzungen werden aufgrund des Stiftungszweckes nicht vorgenommen, so dass die Veränderungen der Mieterträge nur durch den Leerstand beeinflusst wurden.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	2014		2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Mittel- und langfristiges Vermögen						
Anlagevermögen	6.246,5	83,4	6.419,1	85,5	-172,6	- 2,7
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen	1.246,3	16,6	1.087,3	14,5	159,0	+ 14,6
Gesamtvermögen	7.492,8	100,0	7.506,4	100,0	-13,6	- 0,2
Passiva						
Eigenkapital	6.961,5	92,9	6.904,4	92,0	57,1	+ 0,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	29,5	0,4	28,5	0,4	1,0	+ 3,5
Verbindlichkeiten	108,3	1,4	139,3	1,9	-31,0	- 22,3
kurzfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	31,5	0,4	42,3	0,5	-10,8	- 25,5
Verbindlichkeiten	362,0	4,9	391,9	5,2	-29,9	- 7,6
Gesamtkapital	7.492,8	100,0	7.506,4	100,0	-13,6	- 0,2

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 172,6 T€ vermindert, resultierend aus den planmäßigen Abschreibungen von 181,7 T€ und dem Zugang von 9,1 T€ für das Herrichten von Außenanlagen.

Das Anlagevermögen ist unverändert wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) finanziert.

In dem kurzfristigen Vermögen sind u.a. die unfertigen Leistungen (im Folgejahr noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten) mit 233,1 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit T€ 53,8 sowie die flüssigen Mittel mit T€ 959,5 enthalten.

Beim Gesamtkapital verringerte sich das mittel- und langfristige Fremdkapital um 30,0 T€ und das kurzfristige Fremdkapital um 40,7 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 92,9 % (Vorjahr 92,0 %).

Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Finanzlage dargestellt:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	+57,2	+20,0	+37,2
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf das Anlagevermögen	+181,7	+181,7	0
Veränderung der mittel-/langfristigen Rückstellungen	+0,9	+23,5	-22,6
andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0	+122,5	-122,5
Cash-Flow	+239,8	+347,7	-107,9
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-10,8	-145,4	+134,6
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-5,2	+5,2
Zunahme (-)/Abnahme (+) der übrigen Vermögensgegenstände	-19,3	+54,9	-74,2
Zunahme (+)/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten	-32,9	+27,8	-60,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+176,8	+279,8	-103,0
- planmäßige Tilgungen	-27,9	-26,8	-1,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+148,9	+253,0	-104,1
II. Investitionsbereich			
Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	0	+7,5	-7,5
Auszahlung für Investitionen im Anlagevermögen nach Verrechnung von Zuschüssen	-9,1	0	-9,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9,1	+7,5	-16,6
III. Finanzierungsbereich			
+ Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	0	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0	0
IV. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+139,8	+260,5	-120,7
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	+819,7	+559,2	+260,5
= Finanzmittelfonds am 31.12.	+959,5	+819,7	+139,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßiger Tilgung hat sich zum Vorjahr um T€ 107,9 reduziert. Eliminiert man die einmalig angefallenen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen in 2013 in Höhe von (T€ 122,5 Marienstraße 15a/b), hätte er sich sogar erhöht.

Durch den erwirtschafteten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten neben den Tilgungen (T€ 27,9) die Investitionen (T€ 9,1) gedeckt werden.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Finanzmittel stehen grundsätzlich nur zeitlich befristet zur Verfügung, da unter anderem für Modernisierungsmaßnahmen in 2015 bis 2017 (Marienstraße 9 T€ 457) und der Ankauf eines Grundstückes zur Erweiterung des Stiftungsvermögens aus Eigenmittel geplant sind.

Ertragslage

	2014 T€	Vorjahr T€	Abweichung T€
Hausbewirtschaftung	58,9	20,1	38,8
Betriebsergebnis	58,9	20,1	38,8
Finanzergebnis	2,3	4,8	-2,5
Ordentliches Ergebnis	61,2	24,9	36,3
Neutrales Ergebnis	-4,0	-4,9	0,9
<i>Jahresergebnis</i>	57,2	20,0	37,2

Das um 38,8 T€ verbesserte Betriebsergebnis beruht im Wesentlichen auf gesunkene Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der in 2013 einmalig angefallenen Sanierungskosten der Marienstraße 15a/b. Die Reduzierung der Betriebs- und Heizkosten wurden durch die Bestandsveränderungen neutralisiert.

Durch die Auf- bzw. Abzinsung einer Rückstellung wird das Zinsergebnis im jeweiligen Jahr beeinflusst und hat sich auf 2,3 T€ (Vorjahr 4,8 T€) verändert.

Das neutrale Ergebnis resultiert maßgeblich aus der Bildung und Auflösung von Wertberichtigungen vorhandener Mietforderungen und hat sich zum Vorjahr geringfügig um (0,9 T€) verbessert.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Geschäftsjahr der Brunst-Weber-Stiftung endete mit einem Jahresüberschuss von 57,2 T€. Somit wurde das geplante Jahresergebnis von 26,5 T€ deutlich verbessert. Ein vorrangiges Ziel der Stiftung war die Gewährleistung der Liquidität, die im Geschäftsjahr 2014 weiterhin verbessert wurde.

In den Folgejahren sollen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden. Die zwei noch bestehenden Darlehen per 31.12.2014 in Höhe von 134 T€ werden am 30.05.2019 abgelöst sein. Weitere Finanzgeschäfte bestehen nicht.

Die geplante Erweiterung des Stiftungsvermögens durch den Ankauf eines Grundstückes und dem damit verbundenen Neubau von Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2020 stellen keine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung dar. Sich ergebende Zinsänderungen werden überwacht und ggf. durch den Abschluss eines Forward Darlehens berücksichtigt.

Auch künftig wird der Stiftungszweck, die Vermietung an alte, kranke, behinderte und sozial schwache Einwohner/innen zu günstigen Mieten, eine Begrenzung der Einnahmen bedeuten. Dazu kommt, dass sich der Wohnungsmarkt schwierig darstellt, so dass auch hier einer Steigerung der Mieterlöse bei steigenden Wohnbedürfnissen Grenzen gesetzt sind. Steigende Nebenkosten sowie geringer werdende verfügbare Nettoeinkommen werden zusätzlich als Risiken angesehen und die Entwicklung der Stiftung beeinflussen.

Die Fluktuations- und Leerstandsquote hat sich jeweils leicht verschlechtert, liegen aber mit 8,5 % und 3,7 % unter den Durchschnittswerten von Mecklenburg-Vorpommern.

Für das Wirtschaftsjahr 2015 wird ein Jahresüberschuss von 33,9 T€ erwartet. Damit wird sich die insgesamt positive Entwicklung der Stiftung fortsetzen. Besondere Risiken bestehen nicht und sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

Sachverhalte nach Schluss des Geschäftsjahres 2014, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Stiftung haben, sind nicht bekannt geworden.

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu ungewöhnlichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Stralsund, den 28.08.2015



Dr.-Ing. Badrow



Hartlieb



Vetter



Scheew