



GÖKEN | POLLAK | PARTNER

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND BERATUNG

Prüfungsbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH
"Vorharzer Heimstätte",
Nachterstedt**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Blatt Nr.</u>
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	3
II. Bestandsgefährdende Tatsachen	8
III. Unrichtigkeiten und Verstöße in der Rechnungslegung und Verstöße gegen sonstige Vorschriften	10
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
1. Vermögenslage	18
2. Finanzlage	21
3. Ertragslage	23
E. Feststellung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	25
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	26

Anlagen (separates Verzeichnis)

Abkürzungsverzeichnis

AHG	Altschuldenhilfegesetz
AHGV	Verordnung zu § 6 Altschuldenhilfe-Gesetz
AktG	Aktiengesetz
AZV	Abwasserzweckverband "Mittlere und Untere Selke"
DKB	Deutsche Kreditbank AG
GE	Gewerbeinheit
GO	Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HRB	Handelsregisterblatt
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.
IKS	Internes Kontrollsystem
PS	Prüfungsstandard des IDW
RS	Stellungnahme zur Rechnungslegung
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.

A. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer in der Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2014 der

**VWG Wohnungsbaugesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

(nachstehend auch "VWG" oder "Gesellschaft" genannt)

erteilte uns der Geschäftsführer, Herr Klar, mit Schreiben vom 19. Februar 2014 den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung zu berichten.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB und somit nicht nach § 316 HGB prüfungspflichtig. Die Prüfung erfolgt auf freiwilliger Basis gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft unter Berücksichtigung aller Grundsätze, die für die Pflichtprüfung gelten. Der geprüfte Jahresabschluss ist nach § 325 ff HGB offen zu legen.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit gelten - auch im Verhältnis zu Dritten - die diesem Bericht beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2002. Soweit in den für den Auftrag geltenden gesetzlichen Vorschriften eine Haftungshöchstsumme nicht festgelegt ist, bestimmt sich diese nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen und gegebenenfalls nach ergänzenden schriftlichen Vereinbarungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Absatz 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der Prüfung erstatten wir den vorliegenden Bericht, dem der geprüfte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht als Anlagen I bis IV beigefügt sind.

Der Bericht ist an die Gesellschaft gerichtet.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

3. Im folgenden Abschnitt geben wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der VWG durch die Geschäftsführung wieder.

Der Lagebericht der Gesellschaft enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft:

a. Umsatz- und Ertragsentwicklung

Der eigene Immobilienbestand liegt bei 692 eigenen Wohneinheiten und sieben Gewerbeeinheiten. Weiterhin werden 57 Wohneinheiten durch die Gesellschaft fremdverwaltet.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtsjahr T€ 2.284 und sind leerstandsbedingt um T€ 111 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Per 31. Dezember 2014 betrug der Wohnungsleerstand 154 WE. Das entspricht 22,3 % des Gesamtbestandes (WE und GE). Das bedeutete einen Anstieg um 2 % gegenüber dem Vorjahr.

b. Investitionen und Finanzierung

Den Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 1.928 stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 656 gegenüber. Zuschreibungen wurden in Höhe von T€ 339 vorgenommen.

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2010 als Erschließungsträger des Baugebietes "Am Neuen Ring" mit 16 Baugrundstücken tätig. Zum 31. Dezember 2014 sind vier der 16 Baugrundstücke veräußert. Für die Erschließung des Baugebietes erhielt die Gesellschaft von der Stadt Seeland einen Zuschuss von ca. TEUR 467. Gleichzeitig stellte die Stadt Seeland einen Antrag auf Fördermittel für diese Erschließung. Der Fördermittelantrag wurde positiv beschieden und somit erhält die Gesellschaft als Fördermittelempfän-

ger aus Bundes- und Landesmittel bis 2015 Fördermittel in Höhe von ca. TEUR 233. Weiterhin wurden in 2010 Eigenmittel der Stadt Seeland in Höhe von T€ 117 an die Gesellschaft ausgezahlt. Im Zusammenhang mit der Erschließung wurde ein Darlehen beim Abwasserzweckverband Ostharz aufgenommen.

c. Personalbereich

Zum 31. Dezember 2014 waren einschließlich der Geschäftsführung sieben Mitarbeiter (Vj. sieben Mitarbeiter) beschäftigt.

d. Vermögens- und Finanzlage

In 2012 und 2013 wurde eine neue Sanierungsvereinbarung erarbeitet. Die Umsetzung erfolgte zum 1. August 2013. Die Sanierungsvereinbarung beinhaltet den Forderungsverzicht der Salzlandsparkasse in Höhe von T€ 2.000, die Übernahme der Darlehensrestschuld der Salzlandsparkasse durch die DKB mit T€ 12.834, den Forderungsverzicht der Gesellschafter auf die ausgereichten Kommunaldarlehen von T€ 3.417 sowie der Gewährung eines Investitionszuschusses durch das Land Sachsen-Anhalt von T€ 1.000. Mit der Umsetzung der Sanierungsvereinbarung hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft verbessert.

Damit hat die Gesellschaft ihre Liquiditätsprobleme entspannt. Sie konnte mit dem Abbau des Instandhaltungsrückstaus beginnen, laufende Instandhaltungen durchführen und den Abriss von 30 Wohneinheiten realisieren.

Für Investitionen 2014 hat die Gesellschaft in 2014 ein weiteres Darlehen in Höhe von T€ 834 aufnehmen müssen, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 141 gegenüber stehen, zusammen.

Das neue Sanierungskonzept geht von einem Kernbestand im Jahr 2022 von 619 WE aus, das heißt die Gesellschaft wird ihren Bestand nochmals um 100 WE durch Abriss und Stilllegungen reduzieren. Darüber hinaus sieht das neue Sanierungskonzept Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 3.000 vor.

Die Gesellschaft besitzt eine Eigenkapitalquote von 22,7 % (Vj. 24,3 %).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (ohne Auswirkungen der Sanierungsvereinbarung) ist gegenüber 2013 um T€ 214 auf T€ 382 gesunken.

e. Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von T€ 43 ab. Ohne die Zuschreibungen aus der Ertragsbewertung (T€ 339) erzielt die Gesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ - 296.

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang und die hohe Arbeitslosigkeit in der Region haben sich auch 2014 negativ auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ausgewirkt.

f. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag sind nicht eingetreten.

g. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen sieht der Geschäftsführer insbesondere in der weiteren Modernisierung der Bestände, um damit auch in Zukunft auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben, in dem Neubau einer Recyclingfirma in Nachterstedt mit ca. 320 neuen Arbeitsplätzen sowie in der Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Freigabe des Concordiasees zur touristischen Nutzung im Jahre 2016 wird sich positiv auf die Wohn- und Lebenssituation in Nachterstedt auswirken.

Die konsequente Umsetzung der Sanierungsvereinbarung wird die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft verbessern, da der jährliche Kapitaldienst sinkt und dadurch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten realisiert werden können.

Trotz des Sanierungskonzeptes bleibt die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft eingeschränkt. Mittel- bis langfristig besteht aufgrund des Eigenkapitalverzehr ein Risiko der Überschuldung. Durch die Fortführung des Sanierungskonzeptes geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bis 2019 grundsätzlich gegeben ist.

Ab 2020 ist die Zahlungsfähigkeit, sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5 % p. a. begrenzt ist, nicht mehr gewährleistet.

Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Liquiditätsausstattung und Ertragskraft der Gesellschaft wird in künftigen Jahren maßgeblich durch die Mietpreisentwicklung sowie die Entwicklung des Leerstandes beeinflusst.

Auch die Erschließung neuer Einnahmequellen steht im Fokus der Geschäftsführung.

Weitere Risiken werden in der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation der Gesellschaft gesehen. Insbesondere die Auswirkungen der negativen demografischen Entwicklung, wie sie durch das statistische Landesamt prognostiziert ist, sowie der Instandhaltungsrückstau stellen eine zusätzliche Belastung für die Gesellschaft dar.

4. Nachfolgend nehmen wir zu wesentlichen Aussagen der Geschäftsführung im Lagebericht Stellung.

Die Ausführungen des Geschäftsführers zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage sind zutreffend. Die Leerstandsquote von ca. 22,3 % zum Abschlussstichtag ist ebenso als sehr kritisch anzusehen wie auch die Kapitaldienstquote von 39,1 %, bezogen auf die Nettokaltmiete.

Darüber hinaus besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau, welcher jedoch auf Grund der momentanen finanziellen Situation der Gesellschaft nur mittelfristig abbau-
bar ist.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gesellschaft sowie der Beurteilung der Risiken der künftigen Entwicklung geht die Einschätzung der Geschäftsführung von realistischen Annahmen aus. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist beeinträchtigt. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen unter "B.II. Bestandsgefährdende Tatsachen".

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten wesentlichen Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Bestandsgefährdende Tatsachen

5. Die Gesellschaft war in 2012 bilanziell überschuldet, es wurde ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 927 ausgewiesen. Durch die seitens der Gesellschafter im Jahre 2008 gewährten und mit qualifiziertem Rangrücktritt versehenen Darlehen war eine insolvenzrechtliche Überschuldung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 nicht gegeben. Zum 31. Dezember 2012 belief sich der Finanzmittelbestand auf T€ 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen bestanden in einem Gesamtvolumen von T€ 18.446.

Die Gesellschaft war nicht in der Lage, ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus eigener Kraft wesentlich zu verbessern.

Die Gesellschaft hat daher in 2012 und 2013 ein neues Sanierungskonzept erarbeitet und mit den Banken einen Schuldenschnitt verhandelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet im Wesentlichen den Forderungsverzicht der Salzlandsparkasse in Höhe von T€ 2.000, die anschließende Übernahme der Darlehensrestschuld der Salzlandsparkasse durch die DKB mit T€ 12.834 bei Neuverhandlung des Kapitaldienstes, den Forderungsverzicht der von den Gesellschaftern ausgereichten Darlehen in einem Gesamtvolumen von T€ 3.417 sowie der Gewährung eines Investitionszuschusses des Landes Sachsen-Anhalt von T€ 1.000.

Mit der Umsetzung der Sanierungsvereinbarung konnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stabilisiert werden. Die Liquidität der Gesellschaft ist derzeit gesichert.

Das ordentliche Ergebnis der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr T€ - 137 und ist im Vergleich zu 2013 um T€ 65 schlechter ausgefallen. Der Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 42.683,79 €, der durch das neutrale Ergebnis von T€ 180 positiv beeinflusst wurde, soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum 31. Dezember 2014 beläuft sich der Finanzmittelbestand auf T€ 157. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen bestehen zum Abschlussstichtag in einem Gesamtvolumen von T€ 13.479. Der Verschuldungsgrad kann damit weiterhin als hoch beurteilt werden. Die Tilgungs- und Zinszahlungen beeinträchtigen weiterhin die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Aufgrund der nur eingeschränkten Ertragskraft der Gesellschaft und dem damit - bei Umsetzung des im Sanierungskonzept beabsichtigten Instandhaltungsniveaus - verbundenen Eigenkapitalverzehrs besteht mittel- bis langfristig das Risiko der Überschuldung.

Für den Zeitraum bis 2019 ist die Zahlungsfähigkeit unter den Prämissen des fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes grundsätzlich gewährleistet, die Finanzlage bleibt jedoch angespannt. Ab 2020 ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet, sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5 % p. a. begrenzt werden kann.

Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Liquiditätsausstattung und Ertragskraft der Gesellschaft wird in künftigen Jahren maßgeblich durch die Mietpreisentwicklung sowie die Entwicklung des Leerstandes beeinflusst. Die Unternehmensplanungen sind hinsichtlich der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage laufend zu aktualisieren und zu überwachen.

III. Verstöße gegen sonstige Vorschriften

Die Gesellschafter haben entgegen des § 42a Abs. 2 GmbHG die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung 2013 erst im Geschäftsjahr 2015 beschlossen.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

6. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014. Diese haben wir daraufhin geprüft, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet worden sind.

Den Lagebericht haben wir zusätzlich daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind (IDW PS 350).

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bunderechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW-Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.

7. Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrages zur Jahresabschlussprüfung.
8. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
9. Wir haben unsere Prüfung in der Zeit vom 25. Mai bis 12. Juni 2015 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in unserem Büro in Potsdam durchgeführt. Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und einem ergänzendem Hinweis versehene Jahresabschluss der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte Nachterstedt zum 31. Dezember 2013.

10. Bei der Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrages waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände (wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen) und außerhalb der Rechnungslegung begangene Ordnungswidrigkeiten. Die Prüfung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Verantwortung für die Vermeidung und die Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.
11. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4 a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
12. Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir uns zunächst ein Urteil über die wirtschaftliche und rechtliche Situation der Gesellschaft gebildet. In Gesprächen mit der Geschäftsleitung und den leitenden Mitarbeitern der Gesellschaft haben wir uns anschließend ein Bild über die Geschäftsrisiken, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können, gemacht. Die von der Gesellschaft getroffenen Maßnahmen zur Steuerung dieser Geschäftsrisiken (internes Kontrollsystem) haben wir im Hinblick auf ihre Angemessenheit beurteilt.
13. Soweit nach unserer Beurteilung durch das IKS eine ordnungsgemäße Abwicklung der Geschäftsvorfälle und Bestände gewährleistet war, haben wir im Rahmen von Funktionsprüfungen die tatsächliche Anwendung der organisatorischen Maßnahmen des IKS geprüft und Einzelfallprüfungen weitgehend reduziert. Für die übrigen Bereiche haben wir Einzelfallprüfungen auf der Basis von Stichproben und analytische Prüfungshandlungen durchgeführt.

14. Aus den bei der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:
- Finanzlage der Gesellschaft im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Grundsatzes der Unternehmensfortführung entsprechend § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB,
 - Ausweis von Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen,
 - Bewertung der Forderungen,
 - Abstimmung der Umsatzerlöse mit der Mietenbuchhaltung,
 - Bewertung des Immobilienbestandes des Anlagevermögens.
15. Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u. a. Grundbuchauszüge eingesehen sowie Bank-, und Rechtsanwaltsbestätigungen sowie Saldenbestätigungen für Verbindlichkeiten eingeholt.
16. Von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Personen sind alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise bereitwillig erbracht worden. Die Geschäftsführung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind. Der Geschäftsführer hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nach dieser Erklärung im Lagebericht angegeben.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

17. Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Es ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungstoffes zu gewährleisten.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

18. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus den Konten der Gesellschaft entwickelt. Die Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind ausreichend nachgewiesen sowie richtig und vollständig erfasst. Sie sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und die sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages angesetzt und bewertet. Der Grundsatz der Stetigkeit wurde beachtet. Der Ausweis ist entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorschriftsmäßig erfolgt. In den Anhang sind die erforderlichen Angaben richtig und vollständig aufgenommen, er entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

19. Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB zutreffenderweise verzichtet.
20. Im Ergebnis können wir feststellen, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

3. Lagebericht

21. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften nach § 289 HGB. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Er geht vollständig und zutreffend auf die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ein.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

22. Zu den wesentlichen wertbestimmenden Komponenten der Gesellschaft gehört insbesondere das Anlagevermögen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Die Nutzungsdauern betragen im Wesentlichen für

- Wohngebäude	40 bis 50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 10 Jahre

In den vergangenen Geschäftsjahren wurden außerplanmäßige Abschreibungen nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1) vom 24. April 2002 vorgenommen. Dabei wurden die veränderten Grundlagen (Leerstand, Mieteinnahmen je m²) des Immobilienbestandes in den einzelnen Jahren berücksichtigt. Die gesamte außerplanmäßige Abschreibung der Jahre bis 2013 belaufen sich auf T€ 5.767, die anteiligen Zuschreibungen bis 2013 erfolgten in Höhe von T€ 902.

Darüber hinaus besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau (T€ 3.000), welcher jedoch auf Grund der finanziellen Situation der Gesellschaft nur mittelfristig abbaubar ist. In o. g. Bewertung sind T€ 1.500 eingeflossen.

Sanierungsbedingt wurden im Berichtsjahr in Anlehnung an die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2) T€ 339 zugeschrieben.

Fördermittel der öffentlichen Hand für Investitionen werden im Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse passiviert und dort entsprechend der Nutzungsdauer der geförderten Anlagen aufgelöst.

23. Der unter den Vorräten ausgewiesene Bestand nicht abgerechneter Betriebskosten betrifft die zum Abschlussstichtag noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die im Wesentlichen durch entsprechende Vorauszahlungen abgedeckt sind und jeweils im Folgejahr an die Mieter abgerechnet werden. Der Ausweis der erhaltenen Vorauszahlungen erfolgt dabei auf der Passivseite der Bilanz.

Auf zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die Ermittlung der Höhe der Rückstellungen erfolgte anhand der bezogenen Leistungen, erwarteter Beträge bzw. ermittelter Preise. Die Schätzungen bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen beruhen auf Erfahrungswerten der vorangegangenen Jahre. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Zukünftige Preissteigerungen wurden entsprechend berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

24. In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

25. Zur Beurteilung der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben wir in der nachstehenden Übersicht die Bilanzposten nach Liquiditätsgesichtspunkten in Gruppen zusammengefasst und den Vorjahreswerten gegenübergestellt.

Hierbei haben wir zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens den Sachanlagen zugerechnet. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und sonstigen Rückstellungen wurden dem kurzfristigen Fremdkapital zugerechnet.

Strukturbilanz

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	18.276	93,1	16.690	91,9	1.586
Finanzanlagen	6	-	7	-	1
	18.282	93,1	16.697	91,9	1.585
Umlaufvermögen					
Vorräte	960	4,9	1.019	5,6	59
Forderungen	222	1,2	197	1,1	25
flüssige Mittel	158	0,8	250	1,4	92
	1.340	6,9	1.466	8,1	126
Summe der Aktiva	19.622	100,0	18.163	100,0	1.459
Passiva					
Eigenkapital	4.461	22,7	4.418	24,3	43
Sonderposten	601	3,1	-	-	601
Fremdkapital					
lang- und mittelfristiges	13.338	68,0	12.757	70,2	581
kurzfristiges	1.222	6,2	966	5,4	256
	14.560	74,2	13.723	75,6	837
Rechnungsabgrenzungs- posten	-	-	22	0,1	23
Summe der Passiva	19.622	100,0	18.163	100,0	1.458

26. In der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereiteten Bilanz hat das Sachanlagevermögen um T€ 1.586 zugenommen. Hier standen den Investitionen von T€ 1.928 planmäßige Abschreibungen von T€ 656 und Anlageabgänge von T€ 25 gegenüber. Darüber hinaus wurden Zuschreibungen in Höhe von T€ 339 vorgenommen.

Als Finanzanlagen werden langfristige Darlehen ausgewiesen, die zwischen 5,45 % und 7,5 % p. a. verzinst werden. Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 0,6.

Der Posten "Vorräte" beinhaltet zum Verkauf bestimmte Grundstücke (T€ 398) und noch nicht abgerechnete Betriebskosten (T€ 562), die auf die Mieter umgelegt werden.

Den ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von T€ 562 stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 497 gegenüber.

Das Eigenkapital veränderte sich folgendermaßen:

	T€
Stand 1. Januar 2014	4.418
Jahresüberschuss 2014	43
Stand 31. Dezember 2014	4.461

Das hohe Eigenkapital resultiert aus dem nicht verwendeten Gewinn des Vorjahres von T€ 5.345, der in 2015 durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit dem Verlustvortrag verrechnet wird. Aufgrund der angespannten Finanzsituation wäre eine Ausschüttung des dadurch entstandenen Gewinnvortrages mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft nicht vereinbar.

Den Zugängen des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 605 stehen Auflösungen in Höhe von T€ 4 gegenüber.

Unter dem lang- und mittelfristigen Fremdkapital wurden neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (abzüglich der in 2015 fälligen Tilgungen) in Höhe von T€ 13.262 auch die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 76 ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen zwei Darlehen der Stadt Seeland.

Darlehensaufnahmen (T€ 834) führen zu einer Steigerung des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Tilgungen (T€ 141) aus.

27. Die aus der zusammengefassten Bilanz abgeleitete langfristige **Kapitalstruktur** ergibt folgendes Bild:

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	T€	in % der gekürzten Bilanzsumme	T€	in % der gekürzten Bilanzsumme
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	18.276	93,1	16.690	93,2
Finanzanlagen	6	-	7	-
Summe des langfristigen Vermögens	18.282	93,1	16.697	93,2
Zur Finanzierung standen zur Verfügung:				
Eigenkapital	4.461	22,7	4.418	5,0
Sonderposten	601	3,0	-	-
lang- und mittelfristiges Fremdkapital	13.338	68,1	12.757	98,2
Summe des langfristigen Kapitals	18.400	93,8	17.175	93,2
Über -/Unterdeckung	118	0,6	478	2,6

Die langfristig gebundenen Vermögensgegenstände sind vollständig durch Eigenkapital bzw. lang- und mittelfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital finanziert.

2. Finanzlage

In der nachfolgenden Kapitalflussrechnung werden die wesentlichen finanziellen Vorgänge des Geschäftsjahres 2014 und des Vorjahres dargestellt. Hieraus ergeben sich die Ursachen für die Veränderung der flüssigen Mittel.

	2014		2013	
	T€	T€	T€	T€
1. Mittelzufluss aus der lfd. Geschäftstätigkeit (operativer Bereich)				
Jahresergebnis	43	-	72	*
Abschreibungen planmäßig	656		668	
Zuschreibung zum Anlagevermögen	- 339		-	
Anlagenabgänge/Abgänge Finanzanlagen	25		-	
Auflösung Sonderposten/Zuschüsse	- 4		-	
Cashflow	381		596	
Vorräte	59		59	
Veränderung Forderungen u. anderer Aktiva	- 25		- 11	
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	- 3		9	
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten und anderer Passiva	201		- 179	
Veränderungssaldo Rechnungsabgrenzung	- 22		- 23	
Liquiditätsüberschuss		591		451
2. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (investiver Bereich)				
Investitionen	- 1.928		- 14	
Liquiditätsfehlbetrag		- 1.928		- 14
3. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzierungsbereich)				
Zufluss Investitionszuschüsse	605		-	
Kreditaufnahmen	834		-	
Veränderung Kontokorrent	- 54		13	
Darlehensstilgungen planmäßig	- 141		- 202	
Darlehensstilgungen außerplanmäßig	-		- 5.417	
Forderungsverzicht der Gläubiger	-		5.417	
Liquiditätsfehlbetrag		1.244		- 189
4. Gesamte Liquiditätsveränderung		- 93		248

* ohne Auswirkung Sanierungsvereinbarung

28. Diese Liquiditätsveränderung zeigt sich bei den flüssigen Mitteln wie folgt:

	T€
Finanzmittelbestand 1. Januar 2014	250
Finanzmittelbestand 31. Dezember 2014	<u>157</u>
Veränderung der Liquidität	<u>- 93</u>

29. Die zur Finanzierung des investiven Bereiches (Netto-Investitionen) benötigten Mittel (T€ 1.928) konnten nicht vollständig aus dem operativen Bereich (eigenerwirtschaftete Mittel), und den erhaltenen Investitionszuschüssen (T€ 605) finanziert werden. In 2014 war daher eine erneute Darlehnsaufnahme von T€ 834 erforderlich.

Auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft konnte der enorme Instandhaltungsrückstau im Berichtsjahr 2014 nicht vollständig abgebaut werden, dieses wird erst mittelfristig durch die Umsetzung der Sanierungsvereinbarung möglich.

Die Gesellschaft war in 2014 und auch bis zum Ende unserer Prüfung in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

3. Ertragslage

30. Die Ertragslage der Gesellschaft ist in der folgenden Tabelle dargestellt. In dieser Darstellung wird auch ein neutrales Ergebnis gezeigt. Weiterhin wurde eine andere Postenaufgliederung gewählt. Wir weisen darauf hin, dass die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Posten der Höhe und der Bezeichnung nach zum Teil nicht mit den gleichnamigen Posten der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung übereinstimmen.

	2014	2013	Veränderung*)
	T€	T€	T€
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.270	2.381	- 111
Bestandsveränderung	- 20	- 19	- 1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	645	621	24
Rohergebnis	1.605	1.741	- 136
Erlöse Betreuungstätigkeit	14	14	-
Sonstige betriebliche Erträge	131	161	- 30
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Instandhaltungen)	249	205	- 44
Personalaufwand	253	251	- 2
Abschreibungen	656	668	- 12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	187	184	- 3
Sonstige Steuern	-	-	-
Betriebsergebnis	405	608	- 203
Zinsen (Saldiert)	- 542	- 680	138
Ordentliches Ergebnis	- 137	- 72	- 65
Außerordentliches Ergebnis	-	5.417	- 5.417
Neutrales Ergebnis	180	-	180
Jahresüberschuss	43	5.345	- 5.302

* Veränderung bezogen auf die Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mindern sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich leerstandsbedingt.

Die Betriebskosten einschließlich Grundsteuer bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die ertragswirksame Auflösung der passivisch abgegrenzten Fördermittel für das Baugebiet T€ 22 (Vj. T€ 23) sowie Erträge aus der Vermietung von Ferienwohnungen T€ 55 (Vj. T€ 72).

Bei den Instandhaltungskosten war ein Anstieg um T€ 44 zu verzeichnen.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche pro Monat	0,52	0,41

Die Personalaufwendungen stiegen durch einmalige Gehaltsanpassungen. Die Gesellschaft beschäftigte einschließlich Geschäftsführer durchschnittlich sieben Arbeitnehmer in 2014, davon eine Teilzeitbeschäftigte.

Unter den Abschreibungen wurden ausschließlich die planmäßigen Abschreibungen über T€ 656 ausgewiesen.

Das Finanzergebnis über T€ - 542 (Vj. T€ - 680) ist durch planmäßige Tilgung von Darlehen sowie der Sanierungsvereinbarung positiv beeinflusst.

Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres über T€ 5.417 resultiert aus dem Forderungsverzicht der Sparkasse (T€ 2.000) und dem Forderungsverzicht der Gesellschafter (T€ 3.417) im Wege der Sanierungsvereinbarung.

Im neutralen Ergebnis werden die Auswirkungen der Ertragswertermittlung und des Abrisses dargestellt. Zuschreibungen zum Anlagevermögen auf Grund der Ertragswertermittlung beeinflussten die Ertragslage in Höhe von T€ 339 positiv. Den Aufwendungen für den Abriss (T€ 175) und den abrissbedingten Verlusten aus Anlageabgängen (T€ 25), standen Erträge aus Abrissförderung (T€ 41) gegenüber, so dass der Abriss die Ertragslage insgesamt mit T€ 159 negativ beeinflusst.

Das ordentliche Ergebnis war nach T€ - 72 im Vorjahr im Berichtsjahr mit T€ - 137 negativ. Der Jahresüberschuss wurde durch das neutrale Ergebnis von T€ 180 positiv beeinflusst und betrug T€ 43. Die Ertragslage der Gesellschaft ist weiterhin angespannt. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Pkt. B II.

E. Feststellung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

31. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht in der Anlage V dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

32. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 12. Juni 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Nachterstedt

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Nachterstedt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:

Aufgrund der nur eingeschränkten Ertragskraft der Gesellschaft und dem damit verbundenen Eigenkapitalverzehr besteht mittel- bis langfristig das Risiko der Überschuldung. Für den Zeitraum bis 2019 ist die Zahlungsfähigkeit unter den Prämissen des fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes grundsätzlich gewährleistet. Die Finanzlage bleibt weiterhin angespannt. Ab 2020 ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet, sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5 % p. a. begrenzt werden kann. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Liquiditätsausstattung und Ertragskraft der Gesellschaft wird in künftigen Jahren maßgeblich durch die Mietpreisentwicklung sowie die Entwicklung des Leerstandes beeinflusst. Die Unternehmensplanungen sind hinsichtlich der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage laufend zu aktualisieren und zu überwachen."

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

Potsdam, 12. Juni 2015

Göken, Pollak und Partner
Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/
Steuerberatungsgesellschaft



ppa. Dumke
Wirtschaftsprüferin

Held
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlagenverzeichnis

	<u>Anlage</u>
Bilanz zum 31. Dezember 2014	I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2014 einschließlich der Entwicklung des Anlagevermögens	III
Lagebericht 2014	IV
Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)	V
Rechtliche, technische und wirtschaftliche Verhältnisse	VI
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	VII

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

B i l a n z

zum

31. Dezember 2014

Aktiva	Bilanz zum		
	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.052.227,76		16.649
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.521,00		32
3. Anlagen im Bau	<u>198.740,67</u>		<u>10</u>
		18.275.489,43	16.691
III. Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen		<u>6.216,73</u>	<u>6</u>
		18.281.709,16	16.697
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	398.417,79		438
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	<u>561.837,51</u>		<u>581</u>
		960.255,30	1.019
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	222.023,99		197
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>57,34</u>		<u>0</u>
		222.081,33	197
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		157.585,12	250
<u>Summe der Aktiva</u>		<u>19.621.630,91</u>	<u>18.163</u>
Treuhandvermögen		73.053,12	79

31. Dezember 2014

	€	€	Passiva Vorjahr T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	78.750,00		79
II. Verlustvortrag	- 1.005.572,66		- 1.006
III. Nicht verwendeter Gewinn des Vorjahres	5.345.116,23		0
IV. Jahresüberschuss	<u>42.683,79</u>		<u>5.345</u>
		4.460.977,36	4.418
B. Sonderposten für Zuschüsse			
Erhaltene Investitionszuschüsse		601.446,43	0
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		49.109,33	52
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 141.146,39 (Vj. T€ 193)	13.402.664,11		12.764
2. erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 496.963,49 (Vj. T€ 513)	496.963,49		513
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 45.166,55 (Vj. T€ 32)	45.166,55		32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 406.560,26 (Vj. T€ 23)	406.560,26		23
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 0,00 (Vj. T€ 0)	76.000,00		76
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 82.743,38 (Vj. T€ 152)	<u>82.743,38</u>		<u>263</u>
		14.510.097,79	13.671
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	22
<u>Summe der Passiva</u>		<u>19.621.630,91</u>	<u>18.163</u>
Treuhandverbindlichkeiten		73.053,12	79

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom

1. Januar bis 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.270.228,78		2.381
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>14.008,21</u>		<u>14</u>
		2.284.236,99	2.395
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 20.121,86	- 19
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>510.617,17</u>	<u>161</u>
		2.774.732,30	2.537
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	- 820.169,59		- 621
Instandhaltungsaufwendungen	<u>- 249.065,55</u>		<u>- 204</u>
		- 1.069.235,14	- 825
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 214.770,13		- 213
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung: € 1.550,00 (Vj. T€ 2)	<u>- 38.152,08</u>		<u>- 38</u>
		- 252.922,21	- 251
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 656.332,80	- 668
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 211.587,69	- 184
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,44	0
davon aus der Abzinsung: € 0,00 (Vj. T€ 1)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>- 541.522,65</u>	<u>- 680</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		43.150,25	- 71
11. Außerordentliche Erträge		0,00	5.417
12. außerordentliches Ergebnis		0,00	5.417
13. Sonstige Steuern		<u>- 466,46</u>	<u>- 1</u>
14. Jahresüberschuss		<u>42.683,79</u>	<u>5.345</u>

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2014**

**einschließlich
der
Entwicklung
des Anlagevermögens**

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Nachterstedt

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Inhaltsübersicht

- I. Allgemeine Angaben
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz
- IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- V. Sonstige Angaben

I. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 25. Mai 2009, abweichend vom Gliederungsschema des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz wurde zur Klarheit und Verständlichkeit um die Posten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Verbindlichkeiten aus Vermietung, nicht verwendeter Gewinn des Vorjahres und Sonderposten für Investitionszuschüsse erweitert.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Jahres 2013.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bilanziert.

Das Sachanlagevermögen ist mit fortgeführten Eröffnungsbilanzwerten bzw. Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear. Nach erfolgter kompletter Sanierung von Wohngebäuden wurden die Restnutzungsdauern der betreffenden Gebäude auf 40 bis 50 Jahre ab 1990 bzw. Zugangsjahr festgesetzt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigen beizulegenden Werten angesetzt. Die Anschaffungskosten wurden um die erhaltenen Zuschüsse gekürzt.

Die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind zu angefallenen Kosten vermindert um Abschläge aufgrund des gestiegenen Leerstandes bewertet und als Vorräte ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko werden durch Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert erfasst.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Die erhaltenen Fördermittel für die Investitionen wurden dem "Sonderposten erhaltene Investitionszuschüsse" zugeführt. Die Auflösung wurde nach Maßgabe der Abschreibungen der bezuschussten Anlagegüter vorgenommen.

Die Rückstellungen sind so bemessen, dass sie den voraussichtlichen Verpflichtungen und erkennbaren Risiken Rechnung tragen. Soweit die sonstigen Rückstellungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben, sind diese unter Berücksichtigung zu erwartender Kosten- und Preissteigerungen bewertet und unter Heranziehung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB auf den Bilanzstichtag abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach Maßgabe des § 250 HGB gebildet und zu Nominalwerten bewertet.

III. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dort ebenfalls vermerkt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung und die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. die Treuhandverbindlichkeiten betreffen Mietkautionen und treuhänderisch verwaltete Bankkonten.

3. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen mit TEUR 18 Prüfungs- und Steuerberatungskosten, mit TEUR 7 Archivierungskosten und mit TEUR 8 ausstehenden Urlaub. Weiterhin wurden für Räumungsklagen und Gerichtskosten TEUR 16 Rechtsanwalts- und Gerichtskosten zurückgestellt.

4. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten (Vorjahresangabe in Klammern) ergibt sich wie folgt:

	Restlaufzeit			31.12.2014
	< 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.146,39 (193.245,00)	1.156.563,37 (715.429,65)	12.104.954,35 (11.854.960,67)	13.402.664,11 (12.763.635,32)
2. Erhaltene Anzahlungen	496.963,49 (513.493,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	496.963,49 (513.493,97)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.166,55 (32.205,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	45.166,55 (32.493,97)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (0,00)	76.000,00 (76.000,00)	0,00 (0,00)	76.000,00 (76.000,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	406.560,26 (23.219,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	406.560,26 (23.219,50)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	82.743,38 (151.823,42)	0,00 (110.906,56)	0,00 (0,00)	82.743,38 (262.729,98)
	<u>1.172.580,07</u> <u>(913.987,62)</u>	<u>1.232.563,37</u> <u>(902.336,21)</u>	<u>12.104.954,35</u> <u>(11.854.960,67)</u>	<u>14.510.097,79</u> <u>(13.671.284,50)</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden (nominell TEUR 23.794) gesichert. Weiterhin hat die Gesellschaft in 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 152 bei der LMBV aufgenommen. Die Rückzahlung erfolgt mit der Netto-Kaltmiete der sanierten Wohnungen.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 2.284) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 2.204 Sollmieten, mit TEUR 642 Erlöse aus Umlagenabrechnung und TEUR 576 Erlösschmälerungen sowie mit TEUR 14 Erlöse aus Betreuungstätigkeit.

Es wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 656 vorgenommen.

Aufgrund der Differenzen zwischen den steuerlichen und handelsrechtlichen Ansätzen entstehen aktive und passive latente Steuern. Bei dem Steuersatz handelt es sich um den für das Geschäftsjahr geltenden kombinierten Steuersatz aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Es ergibt sich per Saldo eine aktive latente Steuer, die gemäß Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert wurde.

Sachverhalt	Buchwert		Differenz	Steuersatz	Latene Steuer
	HB €	SB €			
Aktive Steuerlatenzen					
Steuerliche Verlustvorträge			40.125,00	28,425%	11.405,53
Zwischensumme	-	-	40.125,00		11.405,53
Nettosteuerbelastung (-) bzw. -entlastung (+)					11.405,53

V. Sonstige Angaben

1. Geschäftsführer

Mit der Geschäftsführung wurde ab dem 1. Januar 2003

Herr Ralf Klar, Neu Königsau,

betraut.

2. Bezüge der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat von der Befreiung gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

3. Arbeitnehmer

Bei der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte waren 2014 im Jahresdurchschnitt sechs Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Geschäftsführer 1
- Verwaltungskräfte 3
- Hausmeister/Reinigungskraft 3

4. Aufsichtsratsmitglieder

Redöhl, Gerhard	Stadtrat Seeland	Aufsichtsratsvorsitzender
Ripala, Rainer	Bürgermeister Stadt Aschersleben	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hampe, Siegfried	Ortsbürgermeister Nachterstedt	Aufsichtsratsmitglied
Andree, Dieter	Ortsbürgermeister Hoym	Aufsichtsratsmitglied
Haase, Heidrun	Ortschaftsrat Frose	Aufsichtsratsmitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2014 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 350,00 €.

5. Abschlussprüferhonorare

Abschlussprüfungsleistungen	T€ 13
Steuerberatungsleistungen	T€ 3
Sonstige Leistungen	T€ 2

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss in Höhe von 42.683,79 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nachterstedt, 09.06.2015



Der Geschäftsführer
Klar

**Entwicklung des Anlagevermögens
zum
31. Dezember 2014**

VWG Vorhärzer Helmstiftung
Anlagennachweis

Posten des Anlagevermögens gegenstände	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsbestand Euro	Zugang Euro	Absatz Euro	Korrekturen Euro	Umbuchungen Euro	Ersolbstand Euro	Anfangsbestand Euro	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr Euro	Abschreibung auf die in Spalte 4 aus- gewiesenen Abgänge Euro	Korrekturen Euro	Sonderabschreibung Euro	am Ende des Wirtschaftsjahres Euro	am Ende des vor- gegangenen Jahres Euro	Durchschnittlicher Abschreibungssatz %	Durchschnittlicher Restbuchwert %
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände															
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	29.346,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.346,00	29.343,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,01
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.210.711,29	1.727.046,09	1.140.346,25	0,00	9.684,01	35.807.094,14	18.581.773,76	647.776,10	1.115.085,25	0,00	0,00	17.754.896,39	16.648.937,53	1,81	50,42
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	160.122,74	1.820,70	0,00	0,00	0,00	161.943,44	128.265,74	9.156,70	0,00	0,00	137.422,44	24.521,00	31.857,00	5,65	15,14
3. Anlagen im Bau	9.684,01	198.740,67	0,00	0,00	-9.684,01	198.740,67	0,00	0,00	0,00	0,00	198.740,67	0,00	9.684,01	0,00	0,00
	35.390.518,04	1.927.608,46	1.140.346,25	0,00	0,00	36.187.778,25	18.690.039,50	656.932,80	1.115.085,25	0,00	-338.988,23	17.892.288,82	16.690.478,54	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	6.781,73	25,00	590,00	0,00	0,00	6.216,73	0,00	0,00	0,00	0,00	6.216,73	6.781,73	100,00	0,00	100,00
GESAMT	35.416.645,77	1.927.631,46	1.140.536,25	0,00	0,00	36.203.340,88	18.719.982,50	656.932,80	1.115.085,25	0,00	-338.988,23	17.827.631,82	16.697.263,27	1,81	50,50

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Nachterstedt

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

I. Unternehmensgrundlagen

Die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte ist ein Unternehmen der Städte Stadt Seeland (82,67 % Gesellschafteranteile) und der Stadt Aschersleben (17,33 % Gesellschafteranteile).

Das Kerngeschäft besteht in der Vermietung und Verwaltung, Instandhaltung und Erhaltung der Grundstücke und Gebäude im Bestand. Das Unternehmen investiert langfristig und schafft damit attraktive Wohnbestände in den Ortschaften Nachterstedt, Hoym, Frose und Neu Königsau. Sie sieht Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Das Unternehmen denkt, handelt und finanziert langfristig. Es achtet auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb trifft die Gesellschaft ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht hierbei nicht um den schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände.

II. Wirtschaftsbericht

1.) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat zum Jahresende 2014 wieder Fahrt aufgenommen. Um 0,7 % war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2014 - preis-, saison-, und kalenderbereinigt - höher als im dritten Quartal 2014. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt (+ 0,8 % im ersten Quartal) und der Schwächephase im Sommer (- 0,1 % im zweiten und + 0,1 im dritten Quartal) zum Ende des Jahres stabilisiert. Für das gesamte Jahr 2014 ergibt sich daraus ein Anstieg von 1,6 %.

Das Bruttoinlandsprodukt stieg in Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,4 %. Die Wirtschaftsentwicklung in Sachsen-Anhalt war damit nach dem Rückgang im Jahr 2013 wieder positiv.

Im Land Sachsen-Anhalt lebten am Ende des Jahres 2013 insgesamt 2.244.577 Einwohner, das waren 14.816 weniger als ein Jahr zuvor. Der Bevölkerungsrückgang hat sich damit verlangsamt. Im Jahr 2013 wurden mit 44.053 Zuzügen 3.445 Zuzüge mehr registriert als im Vorjahr. Sachsen-Anhalt verließen mit 44.901 Personen 38 mehr als ein Jahr zuvor. Der daraus errechnete Wanderungsverlust von 848 Personen war der geringste seit 17 Jahren. Regional betrachtet verzeichneten die Landeshauptstadt (1.710), die Universitätsstadt Halle (Saale) mit 1.029 Personen und der Burgenlandkreis (142) Wanderungsgewinne. Alle übrigen Landkreise registrierten Wanderungsverluste. Den größten Verlust hatte der Salzlandkreis mit 742 Personen.

Der oben erwähnte Wanderungsverlust und die Problematik der Arbeitslosigkeit des Salzlandkreises (befindet sich im unteren Drittel der Arbeitslosenstatistik) macht sich unmittelbar bei unserer Gesellschaft bemerkbar.

2.) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres 2014 konzentrierte sich auf die Umsetzung des Sanierungskonzeptes.

In 2013 sind folgende Maßnahmen vorgenommen worden:

- Forderungsverzicht der Salzlandsparkasse zum 31.07.2013 in Höhe von TEUR 2.000, so dass sich die Darlehensrestschuld gegenüber der Salzlandsparkasse von TEUR 14.834 auf TEUR 12.834 reduziert.
- Anschließende Übernahme der Darlehensrestschuld der Salzlandsparkasse (TEUR 12.834) durch die DKB, wobei der Gesamtbetrag der Darlehensrestschuld ab 01.08.2013 mit einer Annuität von 5 % p. a. belastet wird. Die Annuität des Darlehens der Salzlandsparkasse reduziert sich auf Grundlage der unterschriebenen Darlehensverträge nach dem Forderungsverzicht der Salzlandsparkasse und Übernahme des Darlehens durch die DKB von TEUR 1.007 um TEUR 365 auf TEUR 642.
- Umwandlung der Kommunaldarlehen in Höhe von TEUR 3.417 in Eigenkapital der Gesellschaft zum 01.01.2013 mit dem Ergebnis, dass der entsprechende Kapitaldienst (TEUR 209 p.a.) ab dem 01.01.2013 von den Gesellschaftern übernommen wird.
-

In 2014 ist das Sanierungskonzept wie folgt fortgeführt worden:

- Ausreichung eines Investitionszuschusses an die VWG durch das Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, zweckbezogen für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.000 im Geschäftsjahr 2014.
- Darlehensgewähr durch die DKB in Höhe von TEUR 1.000 (Annuität 5% p.a.) im Geschäftsjahr 2014.

Dadurch hat sich die Liquiditätslage im Geschäftsjahr 2014 entspannt. Weiterhin konnte die Gesellschaft die geplanten Investitionen tätigen und die Liegenschaft Friedrich-Weddeler-Str. 7-9 mit 30 WE abreißen.

Am 31.12.2014 verwaltete die Gesellschaft 692 eigene Wohnungen (Vorjahr 719), 7 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 7) und 57 fremdverwaltete Wohnungen (Vorjahr 75).

Die Umsatzerlöse sind von TEUR 2.395 im Vorjahr um TEUR 111 auf TEUR 2.284 gesunken. Ursächlich dafür ist der im Verhältnis zu den Sollmieten und Beko geringere Rückgang der Erlösschmälerungen. Weiterhin wurde die Liegenschaft Friedrich-Weddeler-Str. 7-9 (30 WE) abgerissen.

Der Leerstand stellt nach wie vor das dringlichste Problem der Gesellschaft dar. Am 31.12.2014 betrug der Leerstand 154 WE. Das entspricht 22,3 % des Gesamtbestandes (692 WE+GE) und somit eine Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr von ca. 2 %. Hierbei ist zu erwähnen, dass beim Umzugsmanagement des Abrissblockes Friedrich-Weddeler-Str. 7-9 uns einige Mieter verlassen haben. Weiterhin ist die Baumaßnahme "Novelis" fertig und dadurch haben die betroffenen Baufirmen ihre Ferienwohnungen gekündigt.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand in der Einheit von Ausfall Nettokaltmiete und nicht anrechenbare Betriebskosten des Wohnungsleerstandes betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 576 (Vorjahr 526).

Die Fluktuation ist immer noch gegeben. So stehen 84 Neuvermietungen 98 Kündigungen entgegen.

Das Geschäftsjahr 2014 wird mit einem Gewinn von 42.683,79 € abgeschlossen. Hierbei ist zu erwähnen, dass das Ergebnis durch die Investitionen in den Liegenschaften in Nachterstedt Lindenstraße 15/17/18/19 und der Hoymer Straße 18/18a und in Neu Königsau die Schachtbreite drei außerordentliche Zuschreibungen erfolgten. Ohne diese außerordentlichen Zuschreibungen endet das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit einem Fehlbetrag von - 296.314,44 €.

3.) Vermögens-, Finanzlage- und Ertragslage

Das Vermögen der Gesellschaft wird durch das Sachanlagenvermögen geprägt. In der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereiteter Bilanz hat das Sachanlagenvermögen um TEUR 1.585 zugenommen. Die Erhöhung des Sachanlagenvermögens resultiert aus den Aktivierungen der Investitionen in Höhe von TEUR 1.928, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 656 und zuzüglich von außerordentlichen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 339.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und gegenüber den Gesellschaftern haben sich um TEUR 639 erhöht. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert aus der Kreditneuaufnahme bei der DKB für die getätigten Investitionen in Höhe von TEUR 834; T€ 141 konnten in 2014 planmäßig getilgt werden. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 um TEUR 214 auf TEUR 382 gesunken.

Die Gesellschaft besitzt eine Eigenkapitalquote 22,7 % (Vorjahr 24,3 %).

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die Gesellschaft dank des oben genannten Sanierungskonzeptes Investitionen in Höhe von TEUR 1.800 vornehmen. So wurden Maßnahmen in Nachterstedt (Lindenstraße 15/17/18/19, Hoymer Straße 18/18a) und in Neu Königsau (Schachtbreite 3) begonnen und abgeschlossen. Weiterhin hat die Gesellschaft in Hoym (Kirchgasse 2) und in Frose (Am Wasserturm 11/129) Maßnahmen begonnen und wird diese im Geschäftsjahr 2015 fertigstellen. Die Liegenschaft Friedrich-Weddeler-Straße 7-9 wurde wegen strukturellen Leerstand abgerissen. Zusätzlich hat die Gesellschaft zwei WE in der Lindenstraße 86/87 in Höhe von TEUR 72 zu einer Tagespflege umgebaut. Der Mieter ist hierbei der ASB.

Die Gesellschaft und die Stadt Seeland haben in enger Zusammenarbeit seit Ende 2009 Planungen für ein Baugebiet „Am Neuen Ring“ begonnen. Dieses Baugebiet sollte den Betroffenen des Erdbebens vom 18.07.2009 eine neue Heimat darstellen. Da die Gesellschaft die Concordiastraße vollständig abgerissen hat (141 WE) und das Freibad seit längeren nicht mehr genutzt wurde, entschied man sich für dieses Areal. Die Gesellschaft kaufte das Grundstück des Freibades aus privater Hand für einen Preis von 259.540 € und riss diesen Komplex für ca. TEUR 30 ab. Für die Erschließung des Baugebietes, es sind 16 Baugrundstücke, erhielt die Gesellschaft von der Stadt Seeland einen Zuschuss von ca. TEUR 467. Gleichzeitig stellte die Stadt Seeland einen Antrag auf Fördermittel für diese Erschließung. Der Fördermittelantrag wurde positiv beschieden und somit erhält die Gesellschaft als Fördermittelempfänger aus Bundes- und Landesmitteln bis 2015 Fördermittel in Höhe von ca. TEUR 233. Weiterhin wurden Eigenmittel der Stadt Seeland in Höhe von T€ 117, welche analog der Bundes- und Landesmitteln dem Zweck der weiteren Erschließung bis 2014 dienen, im Geschäftsjahr 2010 passivisch abgegrenzt und im Berichtsjahr in Höhe von T€ 22 erfolgswirksam aufgelöst. Die Erschließung wurde im Oktober 2011 abgeschlossen und es existiert für diese Erschließung noch ein Darlehen in Höhe von TEUR 60 bei dem Abwasserzweckverband Ostharz. Alle anfallenden kumulierten Zinsen, die erst zum Ende des Darlehensvertrags fällig wären, hat die Gesellschaft in Höhe von TEUR 42 im Berichtsjahr gezahlt. So wird die Gesellschaft Ende 2015 alle Verbindlichkeiten des Baugebietes abbezahlt haben und jedes dann verkaufte Grundstück fließt in die Liquidität der Gesellschaft.

Leider konnten bis zum 31.12.2014 nur vier Grundstücke verkauft werden. Hier bemüht sich die Geschäftsführung seit geraumer Zeit um Vermarktungsalternativen.

Insgesamt kann man sagen, dass es nur mit der konsequenten Umsetzung des Sanierungskonzeptes möglich ist, mittel- bzw. langfristig weiter zu bestehen.

4.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbereich hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt geändert:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Geschäftsführer	1	1
Verwaltungskräfte	3	3
Hausmeister/ Reinigungskraft	3	3
Summe der Beschäftigten	7	7

Der Personalaufwand für das Geschäftsjahr 2014 belief sich auf insgesamt ca. TEUR 253 (Vorjahr TEUR 251). Die leichte Erhöhung des Personalaufwandes basiert auf einer 3 %-igen Lohnsteigerung ab dem 01.01.2014 für die Beschäftigten im Büro.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, gab es nicht.

IV. Prognosebericht

Die Bevölkerungszahlen der Ortschaften in dem die Gesellschaft Liegenschaften vermietet, spiegeln sich wie folgt wieder:

	31.12. 2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Nachterstedt	1.828	1.801	1.767	1.711
Hoym	2.396	2.360	2.348	2.343
Frose	1.421	1.398	1.373	1.364
Neu Königsau	333	328	312	312
<u>Gesamt</u>	<u>5.978</u>	<u>5.887</u>	<u>5.800</u>	<u>5.730</u>

Das ist innerhalb von drei Jahren ein Einwohnerverlust von 248 Personen. Da die Gesellschaft an der Vermietungsfront in den einzelnen Kommunen eine marktbeherrschende Stellung einnimmt, ist jeder Einwohnerverlust fast ein Mieterverlust.

Um diesen Trend entgegenzuwirken wird die Gesellschaft weiter kontinuierlich investieren müssen. Nur konkurrenzfähige Wohnungen lassen Neuvermietungen realistisch erscheinen. Der erste Schritt ist mit dem Sanierungskonzept gemacht. Nun gilt es dieses umzusetzen und konsequent den bestehenden Instandhaltungsstau (ca. TEUR 3.000) nach und nach abzubauen.

Nur so werden wir unsere bestehenden Mieter zufrieden stellen und durch das neue, positive Image neue Mieter akquirieren können.

Weiterhin wurde im Jahr 2013 das Recyclingwerk Novelis (200 neue Arbeitsplätze) fertig gestellt. Dieses Jahr plant die Firma einen Neubau einer weiteren Produktionslinie mit ca. 120 neuen Arbeitsplätzen. Hier hat die Gesellschaft Hoffnung, dass sich Neuvermietungen realisieren lassen.

Durchaus realistisch sind weitere Neuansiedlungen von Zulieferfirmen. Somit steigert sich das Neuvermietungspotential weiter.

Durch die oben genannten Investitionen hat die Gesellschaft schon im Laufe des Geschäftsjahres 2013 und auch im Berichtsjahr davon partizipieren können. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen für Montagearbeiter war sehr groß. Hier hat die Gesellschaft sehr schnell reagiert und verfügt mittlerweile über 10 Ferienwohnungen im Angebot.

Leider hat sich die Öffnung des Concordiasees zur touristischen Nutzung wiederum um ein Jahr verschoben. Die Geschäftsführung hofft, dass der Termin nun verbindlich ist, da dadurch die Wohn- und Lebensqualität in den Anliegerorten enorm gesteigert wird.

Eine weitere Chance sieht die Geschäftsführung bei Unterbringung von Flüchtlingen in den Beständen der Gesellschaft. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einzelne Wohnungen zur Vermietung an Flüchtlingen renoviert. Der Mieter ist hierbei der Landkreis. Mittlerweile hat die Gesellschaft vier WE in Nachterstedt, vier WE in Neu Königsau, zwei WE in Hoym und zwei WE in Frose an den Landkreis vermietet.

Der Ausbau der Fremdverwaltung wird weiter verfolgt. Weiterhin bietet die Gesellschaft in den fremdverwalteten Einheiten Hausmeisterdienste an.

Durch den konstanten Anstieg des Leerstandes in den letzten Jahren wird die Gesellschaft auf Dauer mehr Wohnungen von Markt nehmen müssen als ursprünglich geplant. Das Sanierungskonzept geht von einem Kernbestand im Jahr 2022 von 619 WE aus. Die ersten Schritte hierzu sind im Berichtsjahr realisiert wurden. So ist die Liegenschaft Friedrich-Weddeler-Str 7-9 abgerissen wurden. Weiterhin hat die Gesellschaft in den Liegenschaften in Nachterstedt Lindenstraße 15/17/18/19 und Hoymer Straße 18/18a aus ursprünglich 21 WE 16 WE hergestellt. In der Lindenstraße 15/17/18/19 sind aus 12 WE 8 WE entstanden. Neben der Komplettsanierung wurden in allen vier Eingängen Balkone angebaut. Aus den Wohnungen im 1. OG und im DG wurde jeweils eine Maisonette-Wohnung hergestellt. In der Hoymer Straße 18/18a sind aus neun WE sechs WE entstanden. Neben dem Anbau von Balkonen haben wir das DG zurückgebaut. Der Vermietungsstand der modernisierten Wohnungen kann sich durchaus sehen lassen. So haben wir von den 25 modernisierten Wohnungen 19 Wohnungen schon vermietet. Positiv hierbei ist, dass der größten Teil neue Mieter sind.

Ein weiterer, wichtiger Bestandteil vom neuen Sanierungskonzept ist der Fördermittelbescheid des Landes Sachsen-Anhalts in Höhe von 1 Mio. €. Folgende Liegenschaften sind bzw. sollen mit diesen Fördermitteln modernisiert werden:

- Kirchgasse 2 in Hoym (Fertigstellung 2015)
- Lindenstraße 15/17/18 und 19 in Nachterstedt (fertig gestellt)
- Schachtbreite 3 in Neu Königsau (fertig gestellt)
- Wasserturm 11-12 in Frose (Fertigstellung 2015)
- Hoymer Straße 18/18a (fertig gestellt)

Die Höhe der Modernisierungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 2,0 Mio. €. Eine Cofinanzierung in von 1 Mio. € (Annuität 5 % p. a.) stellt die DKB bereit.

Von folgender Entwicklung für die nächsten Jahre geht das Sanierungskonzept aus:

	2015	2016	2017
Sollmieten (TEUR)	2.028	2.028	2.028
Leerstandsquote (in % pro Jahr)	16,8 %	17,4 %	17,8 %
Instandhaltungskosten (TEUR)	569	569	569

Diese Werte lassen sich aber nur durch die konsequente Umsetzung des Sanierungskonzeptes erzielen. Es wird im Folgejahr mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet.

Die Geschäftsführung hat im Geschäftsjahr 2014 sein Risikomanagement weiter fortgeführt. Folgende Maßnahmen gehören dazu:

- Unternehmenskonzept mit Fortschreibungen
- Tägliche Liquiditätskontrolle
- monatliche Finanzplanung und Überwachung
- Überwachung der Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen
- Auswertung von Leerstandslisten
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsräten und Banken durch Erstellung von Quartalsberichten (Controlling Sanierungskonzept)

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch die oben genannten Maßnahmen alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Schlussfolgerungen gezogen werden können. Gleichzeitig können Abweichungen von Planzahlen schnell aufgedeckt und beurteilt werden.

Aufgrund der nur eingeschränkten Ertragskraft und den damit - bei der Umsetzung des in der Sanierungsvereinbarung beabsichtigten Instandhaltungsniveaus - verbundenen Eigenkapitalverzehr besteht mittel- bis langfristig das Risiko der Überschuldung.

Für den Zeitraum bis 2019 ist die Zahlungsfähigkeit unter den Prämissen des fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes grundsätzlich gewährleistet, die Finanzlage bleibt jedoch angespannt. Ab 2020 ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet, sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5 % p. a. begrenzt werden kann.

Nachterstedt, den 09.06.2015



Klar

Geschäftsführer

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

**Berichterstattung
über die Erweiterung der Abschlussprüfung
nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

FRAGENKREIS 1:

Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Ein Geschäftsverteilungsplan besteht nicht und war nach unseren Prüfungsfeststellungen auch nicht erforderlich, da im Geschäftsjahr 2014 nur ein Geschäftsführer tätig war.

Darüber hinausgehende schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung bestanden nicht.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entsprechen die Regelungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Geschäftsjahr 2014 sind die Gesellschafterversammlung zu keiner ordentlichen sowie der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungsprotokolle darüber liegen vor.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist im Aufsichtsrat der Seeland GmbH und im Verwaltungsrat der Ascherslebener Kulturanstalt (AKA) tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Vergütung der Organmitglieder wird nicht individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsabhängige Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen, da diese Angabe nach § 285 Nr. 9a HGB nur für börsennotierte Aktiengesellschaften vorgeschrieben ist.

FRAGENKREIS 2:

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Es besteht ein Organisationsplan für die Gesellschaft, aus dem Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind. Die Aufbauorganisation entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Nach unseren Erkenntnissen erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der aufbau- und ablauforganisatorischen Grundlagen.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Explizite Regelungen zur Korruptionsprävention bestehen nach unseren Prüfungsfeststellungen nicht.

Die Vermeidung von Korruptionen ist integraler Bestandteil der Tätigkeit der Geschäftsführung.

Durch entsprechende Funktionstrennungen und die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips hat der Geschäftsführer grundsätzlich Vorkehrungen zur Korruptionsprävention im betrieblichen Ablauf geregelt.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Richtlinien außerhalb des Gesellschaftsvertrages existieren nicht. Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sind die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse eingebunden.

Nach unseren Erkenntnissen werden diese Regelungen eingehalten.

- e) **Besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Verträge sind nach unseren Prüfungsfeststellungen ordnungsgemäß dokumentiert.

FRAGENKREIS 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) **Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgs-, Vermögens-, Finanz-, Investitions- und Stellenplan.

Es erfolgt eine jährliche Fortschreibung des Wirtschaftsplanes.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Im Rahmen von betriebswirtschaftlichen Auswertungen werden Planabweichungen systematisch untersucht.

- c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen (einschließlich der Kostenrechnung) entspricht den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

- d) **Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Überwachung der Liquidität erfolgt durch täglichen Kontenabgleich. Darüber hinaus werden vom Geschäftsführer im Vergleich zum monatlichen Liquiditätsplan die monatlichen Ist-Zahlungsströme erfasst.

Das Finanzmanagement gewährleistet eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management besteht im Geschäftsjahr 2014 nicht.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Es wird durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah erhoben werden. Angemessene Abschlagszahlungen werden eingefordert.

Durch das bestehende Mahnwesen ist der Einzug ausstehender Forderungen nach unseren Prüfungsfeststellungen zeitnah und effektiv gewährleistet.

In begründeten Ausnahmefällen werden Ratenzahlungen gewährt.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Ein eigenständiges Controlling besteht nicht und ist aufgrund der Größe des Unternehmens auch nicht erforderlich. Die Geschäftsführung nimmt die Aufgaben des Con-

trollings selbst wahr, notwendige Auswertungen werden im Einzelfall von der Geschäftsführung angefordert oder selbst erstellt.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Tochterunternehmen und hält keine wesentlichen Beteiligungen.

FRAGENKREIS 4:

Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Geschäftsführung hat Maßnahmen ergriffen, um bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Das bei der Gesellschaft implementierte System zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken besteht aus:

- täglichen Liquiditätskontrollen,
- einer monatlichen Finanzplanung und Überwachung,
- einer Überwachung der Ausgaben für Instandhaltung,
- Auswertung von Leerstandslisten.

Als wesentliche Risiken wurden dabei das Liquiditäts- und Leerstandsrisiko identifiziert. Ein explizites Risikofrüherkennungssystem mit der Definition von Art und Umfang von Frühwarnsignalen und der Definition von Art und Umfang von Gegenmaßnahmen bei Überschreitung von Toleranzgrenzen solcher Frühwarnsignale besteht nicht.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die Maßnahmen sind geeignet, bestandsgefährdende Risiken zu erkennen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Eine schriftliche Dokumentation ist bisher noch nicht erfolgt.

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die getroffenen Maßnahmen werden mit den aktuellen Geschäftsprozessen abgestimmt und gegebenenfalls angepasst.

FRAGENKREIS 5:

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Dieser Fragenkreis ist nicht einschlägig, da im Geschäftsjahr 2014 keine Termingeschäfte, Optionen und Derivate abgeschlossen wurden. Ein derartiger Einsatz ist auch nicht beabsichtigt.

- a) **Hat die Geschäfts/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**
- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
 - **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
 - **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**

- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf
 - Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

FRAGENKREIS 6:**Interne Revision**

Dieser Fragenkreis ist nicht einschlägig, da eine interne Revision als eigenständige Stelle nicht besteht. Bei der Betriebsgröße ist eine Innenrevision nicht zwingend notwendig.

- a) **Gib es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision ? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**
- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**
- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**
- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**
- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**
- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

FRAGENKREIS 7:

Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind in § 8 und 12 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass erforderliche Zustimmungen im Berichtsjahr nicht durch die Geschäftsführung eingeholt wurden.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Nach unseren Prüfungsfeststellungen wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Derartige Anhaltspunkte sind im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, nach denen die Geschäftstätigkeiten im Berichtsjahr nicht im Rahmen von Gesetz, Gesellschaftsvertrag und den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung lagen.

FRAGENKREIS 8:

Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen werden im Rahmen des Wirtschaftsplanes geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die bautechnische Überwachung der Investitionen wird entweder selbst übernommen oder ist an ein Ingenieurbüro fremd vergeben. Die finanzielle Überwachung der Investitionen erfolgt anhand der Daten der Finanzbuchhaltung durch die Geschäftsführung.

Über den Wirtschaftsplan nicht genehmigte Investitionen werden in der Aufsichtsrats-sitzung genehmigt.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Im Rahmen der Prüfung haben wir keine wesentlichen Überschreitungen festgestellt.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

FRAGENKREIS 9:

Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Im Rahmen unserer Prüfung sind keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die auf eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen hinweisen.

Bei kleineren Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen wird auf bestehende Vertragsbeziehungen zu Handwerkern zurückgegriffen. Bei größeren Aufträgen werden Angebote eingeholt (freihändige Vergabe). Schriftlich dokumentierte Vergaberegelungen liegen im Unternehmen nicht vor.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Für längerfristige Kreditaufnahmen und Geldanlagen werden Vergleichsangebote eingeholt.

FRAGENKREIS 10:

Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Nach den uns vorgelegten Sitzungsprotokollen des Aufsichtsrates erstattet die Geschäftsführung regelmäßig Bericht über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus informiert der Geschäftsführer auskunftsgemäß in den Gemeinde- und Stadtratsitzungen über die Lage der Gesellschaft.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichte vermitteln nach unseren Prüfungsfeststellungen einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Das Überwachungsorgan wurde nach unseren Prüfungsfeststellungen über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzerleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Eine Berichterstattung auf besonderen Wunsch erfolgte im Berichtsjahr nach unseren Prüfungsfeststellungen nicht.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Eine D&O-Versicherung wurde angabegemäß nicht abgeschlossen.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nach unseren Prüfungsfeststellungen im Geschäftsjahr 2014 nicht gemeldet.

FRAGENKREIS 11:

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Insgesamt sieht die überarbeitete Planung einen Abriss 2014 bis 2022 von insgesamt 100 WE vor, davon wurden 30 WE in 2014 abgerissen.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Nach unseren Prüfungsfeststellungen sind Bestände nicht auffallend hoch oder niedrig.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

FRAGENKREIS 12:**Finanzierung**

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

In der gekürzten Bilanz wird ein Eigenkapitalanteil von 22,7 %, ein Sonderposten von 3,1 % und Fremdkapital in Höhe von 74,2 % ausgewiesen.

Die Gesellschaft finanziert sich im Berichtsjahr in Höhe von T€ 689 über Fördermittel, in Höhe von T€ 834 über Darlehensaufnahmen sowie über Mieteinnahmen.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nach unseren Prüfungsfeststellungen nicht.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Ein Konzern besteht nicht.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Für die Erschließung des Baugebietes "Am Neuen Ring" erhielt die Gesellschaft von der Stadt Seeland im Geschäftsjahr 2010 einen Zuschuss von T€ 467. Bis zum Jahre 2014 fließen für das Baugebiet zudem Bundes- und Landesmittel in Höhe von insgesamt T€ 233, davon T€ 43 im Berichtsjahr 2014. Darüber hinaus wurden Eigenmittel der Stadt Seeland in Höhe von T€ 117, welche analog der Bundes- und Landesmittel dem Zweck der weiteren Erschließung bis 2014 dienen, im Geschäftsjahr 2010 passivisch abgegrenzt und im Berichtsjahr 2014 in Höhe von T€ 22 erfolgswirksam aufgelöst.

Für die Sanierung von Wohngebäuden erhält die Gesellschaft aus Landesmitteln einen Zuschuss von insgesamt T€ 1.000, davon im Berichtsjahr 2014 T€ 605.

Für Abrissmaßnahmen erhält die Gesellschaft im Rahmen des Stadtumbau-Ost Zuwendungen von T€ 110, davon im Berichtsjahr 2014 T€ 41.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

FRAGENKREIS 13:

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Gesellschaft weist Eigenkapital in Höhe von T€ 4.461 aus. Damit ist die Eigenkapitalausstattung sehr niedrig, so dass sich mittel- und langfristig – bei Umsetzung des im Sanierungskonzept beabsichtigten Instandhaltungsniveaus – Finanzierungsprobleme ergeben können.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter "B. II. Bestandsgefährdende Tatsachen".

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss, der von einem positiven neutralen Ergebnis von T€ 180 beeinflusst wurde, in Höhe von T€ 43 erzielt, welcher auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres 2013 (T€ 5.345) wurde in 2015 in Höhe von € 1.005.572,66 in 2015 mit dem Verlustvortrag verrechnet und der übrige Betrag auf neue Rechnung vorgetragen.

Dies ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

FRAGENKREIS 14:

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) **Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Im Geschäftsjahr 2014 wurde keine Segmentierung vorgenommen.

- b) **Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis 2014 ist entscheidend von der Zuschreibung des Anlagevermögens in Höhe von T€ 339 geprägt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Entfällt bei Wohnungsunternehmen.

FRAGENKREIS 15:

Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte im Geschäftsjahr 2014 festgestellt.

- b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Entfällt, siehe Punkt a).

FRAGENKREIS 16:

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Das negative Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bereinigt um die neutralen Erträge aus der Zuschreibung ist wesentlich auf den strukturellen Wohnungsleerstand bei Gebäuden aufgrund der Überkapazitäten auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen, der zu niedrigen Marktmieten und erhöhten Erlösschmälerungen aus Leerstand geführt hat. In Relation zu den erzielten Mieteinnahmen ist darüber hinaus der Kapitaldienst (ohne Verbindlichkeiten AZV) in Höhe von ca. 39 % der Ist-Mieten im Geschäftsjahr (2013: 49 %) zu hoch.

- b) **Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

In dem aktuellen Unternehmenskonzept sind als Maßnahmen, insbesondere die Reduzierung des Kapitaldienstes (auch durch Forderungsverzicht der Banken), eine Erweiterung der Rückbaupläne bis auf 100 WE, sowie Bestandsinvestitionen zur nachhaltigen Stärkung der Ertragskraft geplant.

Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen unter "B. II. Bestandsgefährdende Tatsachen".

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

**Rechtliche, technische
und wirtschaftliche Verhältnisse**

1 .Rechtliche Verhältnisse

Firma:	VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte.
Sitz:	Nachterstedt.
Gründung:	Mit notarieller Urkunde vom 24. September 1990 zum 1. Oktober 1990.
Handelsregister:	Amtsgericht Stendal, HRB 107321; letzte Eintragung am 14. Juli 2010 (letzter Auszug vom 27. Februar 2014).
Gesellschafter:	Stadt Seeland € 65.100,00 Stadt Aschersleben € 13.650,00
Gesellschaftsvertrag:	Der Gesellschaftsvertrag ist am 3. September 1993 geschlossen worden. Er ist durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Mai 1999 geändert worden. Eine Neufassung des Gesellschaftervertrages erfolgte am 22. Juni 2010 mit einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals von € 76.693,78 auf € 78.750,00.
Gegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Sicherung des langfristigen Erhaltes sozialgebundenen Wohnraums. Die Gesellschaft verschafft sich, errichtet, vermietet, verwaltet und bewirtschaftet Wohnungen. Die Gesellschaft kann darüber hinaus Wohnungen für Dritte verwalten und bei Städtebau- und Stadterneuerungsmaßnahmen Betreuungsaufgaben wahrnehmen sowie Räume für Gewerbetreibende und Gemeinschaftseinrichtungen sich verschaffen, errichten, vermieten, verwalten und bewirtschaften, sofern diese in räumlichem Zusammenhang mit ihren Wohnungen liegen. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr.

Größenklasse:	<p>Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.</p> <p>Nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft jedoch den Jahresabschluss wie für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.</p>
Organe:	<p>Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat und Geschäftsführung.</p>
Gesellschafterversammlung:	<p>Im Berichtsjahr trat die Gesellschafterversammlung zu keiner Sitzung zusammen.</p>
Aufsichtsrat:	<p>Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergibt sich aus dem Anhang der Gesellschaft. Wir verweisen daher auf Anlage III zu unserem Bericht.</p> <p>Im Berichtsjahr trat der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen.</p>
Geschäftsführung:	<p>Herr Ralf Klar (alleinvertretungsberechtigt).</p>

2. Technische und Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Gesellschaft vermietet per 31. Dezember 2014 in den Städten Seeland und Aschersleben 692 Wohnungen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft haben wir anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	19.622	18.163	19.545	19.969	22.621
Buchwerte Sachanlagen	18.275	16.690	17.344	17.881	21.167
Investitionen	1.928	14	12	10	523
Aktivierete Betriebskosten	562	581	599	482	533
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	1	7	71
Liquide Mittel	158	250	2	91	218
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	927	838	0
Eigenkapital	4.460	4.418	0	0	1.810
Darlehensverbindlichkeiten	13.403	12.764	14.953	15.162	15.959
Gesellschafterverbindlichkeiten	76	76	3.493	3.536	3.578
Cashflow	382	597	460	649	581
Umsatzerlöse	2.284	2.395	2.434	2.678	2.700
Sonstige betriebliche Erträge	511	161	687	324	523
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Instandhaltung	1.069	825	811	1.026	1.096
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	48
Abschreibungen	656	668	1.151	2.404	635
Sonstige betriebliche Aufwendungen	212	184	132	844	187
Finanzergebnis	- 541	- 680	- 963	- 997	- 1.007
Außerordentliches Ergebnis	0	5.417	0	0	- 7
Jahresergebnis	43	5.347	- 89	- 2.648	- 133

		2014	2013
Eigener Hausbesitz			
Wohneinheiten	WE	692	719
(davon Leerstand)		(154)	(149)
Leerstand WE	%	22,3	20,7
Gewerbeeinheiten (GE)	GE	7	7
(davon Leerstand)		(0)	(0)
Leerstand GE	%	0,0	0,0
Wohnflächen	m ²	39.171	41.035
Gewerbeflächen	m ²	588	588
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	56,61	57,07
WEG Verwaltung			
Wohneinheiten Stichtag 31.12.	WE	57	75
Ferienwohnungen	FW	10	10
Mitarbeiter			
(im Jahresdurchschnitt)			
Geschäftsführer		1	1
Angestellte		3	3
Hilfskräfte/ Hausmeister		3	3
Gesamt		7	7
davon teilzeitbeschäftigt		1	1

3. Versicherungsschutz

Nach den uns vorgelegten Unterlagen und den erteilten Auskünften bestehen für die Wohnanlagen und den übrigen Dauerbesitz der Gesellschaft folgende Versicherungen:

Gebäudeversicherungen

Feuerversicherungen

Leitungswasser- und Sturmversicherungen

Glasversicherungen

Haftpflichtversicherungen

Grundstückshaftpflichtversicherungen

Öltankversicherungen

Geschäftsversicherungen

Versicherungen für Verwaltungsgebäude, Geschäftsaußenstellen und Werkstätten

Einrichtungsgegenstände

Einbruchdiebstahl

Beraubung (Kassenbestände)

Kfz-Versicherungen

Sämtliche Dienstwagen

Haftpflichtversicherung

Vollkasko

Elektronikversicherungen

EDV-Anlage

Personalcomputer

Telefonanlagen

Vandalismusversicherungen

Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand unserer Prüfung.

4. Wichtige Verträge

- a) Hausverwaltungsverträge zwischen den Eigentümern von Grundstücken und der Gesellschaft über die kaufmännische und bautechnische Verwaltung der Objekte;
- b) Miet- und Leasingverträge.

Aufträge zur Instandhaltung des Wohnungsbestandes werden im Auftrag der Eigentümer überwiegend an örtliche Betriebe, Handwerker und Einrichtungen vergeben.

5. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg unter der Steuernummer 117/107/00739 geführt.

Im Geschäftsjahr 2013 fand eine Betriebsprüfung des Finanzamtes Quedlinburg für Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer 2009-2011 statt. Diese verlief ohne Beanstandungen.

6. Prüfungen Dritter

Im Geschäftsjahr 2014 fanden keine Prüfungen Dritter statt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangel einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.