

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH
Vorharzer Heimstätte,
Stadt Seeland, OT Nachterstedt**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016

...BERICHT.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
Lage der Gesellschaft	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer	6
2. Bestandsgefährdende Tatsachen	8
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	22
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES	24
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	24
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	25

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
- II. Lagebericht
- III. Rechtliche Verhältnisse
- IV. Steuerliche Verhältnisse
- V. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VI. Betriebliche Kennzahlen
- VII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Geschäftsführer der

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH
Vorharzer Heimstätte,
Stadt Seeland, OT Nachterstedt**

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 aufgrund des am 5. Dezember 2016 gefassten Beschlusses des Aufsichtsrates den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E und in Anlage VII.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt der Geschäftsführer die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards PS 450 erstellt. Der Bericht richtet sich an die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VIII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Gesellschafterversammlungs- und Aufsichtsratsprotokolle herangezogen.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Geschäftsführers liegt ein mehrjähriger Finanzplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer weisen wir hin:

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres 2016 konzentrierte sich wiederum auf die Umsetzung des Sanierungskonzeptes.

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2016 war geprägt von der Konsolidierung der angespannten Liquiditätslage der Gesellschaft. Verantwortlich dafür waren um ca. Tsd. € 100,0 höhere Investitionen (Am Wasserturm 11/12, Frose) und die Einbehaltung von 10 % der Fördermittelsumme (Mio. € 1,0) bis zur Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Die Prüfung des Verwendungsnachweises wurde Anfang 2016 ohne Beanstandungen abgeschlossen und somit konnte der im Jahr 2015 zur Zwischenfinanzierung der Investition in Anspruch genommene Kontokorrentkredit in Höhe von Tsd. € 100,0 abgelöst werden.

Die Gesellschaft musste durch vorgenannte Umstände auch die Tilgung des Restdarlehens beim AZV Ostharz in Höhe von ca. Tsd. € 60,0 aussetzen. Durch die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf im Baugebiet „Am Neuen Ring“ hat die Gesellschaft dieses Restdarlehen im Juli 2016 getilgt.

Aufgrund der angespannten Liquidität wurde die Instandhaltung im ersten Halbjahr 2016 zunächst zurückgefahren. Im zweiten Halbjahr 2016 hat sich die Liquidität entspannt und die Gesellschaft konnte sogar noch Investitionen durchführen. Die baulichen Maßnahmen (laufende Instandhaltung und Investitionen) belaufen sich im Geschäftsjahr 2016 auf insgesamt Tsd. € 281,3 (davon aktivierungspflichtige Investitionen von Tsd. € 95,4) und Instandhaltungsaufwendungen von Tsd. € 185,9 (4,67 €/m² Wohn-/Nutzfläche). Geplant waren nach dem Sanierungskonzept für die laufende Instandhaltung Tsd. € 569,0.

Im Geschäftsjahr 2016 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 424,2 (Vorjahr: Tsd. € 0,2). Das Jahresergebnis wurde wesentlich geprägt durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung (Tsd. € 381,5; Vorjahr: Tsd. € 0,0) und durch Wertberichtigungen der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke im Baugebiet „Am Neuen Ring“ (Tsd. € 39,1; Vorjahr: Tsd. € 0,0), da die aktivierten Herstellungskosten nicht durch den Veräußerungspreis gedeckt werden können.

Der Wohnungsleerstand stellt unverändert das dringlichste Problem der Gesellschaft dar. Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2016 21,0 % (Vorjahr: 20,5 %).

Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse) beträgt 21,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 22,5 %).

Das Anlagevermögen wird zu 22,7 % (Vorjahr: 23,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 101,8 % (Vorjahr: 99,6 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Nach der Lageberichterstattung des Geschäftsführers ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2019 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.

Weiterhin führt der Geschäftsführer aus, dass aufgrund der nur eingeschränkten Ertragskraft und dem mit Umsetzung des in der Sanierungsvereinbarung beabsichtigten Instandhaltungsniveaus verbundenen Eigenkapitalverzehr mittel- bis langfristig das Risiko der Überschuldung besteht. Ergänzend zur Lageberichterstattung des Geschäftsführers weisen wir außerdem darauf hin, dass infolge unzureichender Instandhaltung das Risiko steigender Leerstände und damit das Risiko weiterer außerplanmäßiger Abschreibungen von Grundstücken mit Wohnbauten besteht. Auf eine nur geringe handelsrechtliche Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) wird hingewiesen (31. Dezember 2016: 21,4 %; Vorjahr: 22,5 %).

Risiken werden weiterhin insbesondere im Leerstand aufgrund der negativen demografischen Entwicklung in den Ortschaften, in denen die Gesellschaft ihre Liegenschaften vermietet, sowie dem Instandhaltungsrückstau gesehen.

Chancen der künftigen Entwicklung sieht der Geschäftsführer insbesondere in dem weiteren Abbau des bestehenden Instandhaltungsstaus, um auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben. Des Weiteren geht der Geschäftsführer davon aus, dass sich durch die Neuansiedlung von Unternehmen und die Teilfreigabe bzw. Öffnung des Concordia-sees zur touristischen Nutzung im Jahr 2017 das Vermietungspotenzial erhöhen wird.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter B. 2. „Bestandsgefährdende Tatsachen“.

2. Bestandsgefährdende Tatsachen

Die Gesellschaft war in 2012 bilanziell überschuldet; es wurde ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von Tsd. € 927 ausgewiesen. Durch die seitens der Gesellschafter im Jahr 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 Tsd. € 2,0. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen bestanden in einem Gesamtumfang von Tsd. € 18.446,0. 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 Sanierungskonzept erarbeitet und mit den beteiligten Kreditinstituten einen Schuldenschnitt verhandelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet im Wesentlichen den Forderungsverzicht der Salzlandsparkasse in Höhe von Tsd. € 2.000,0, die anschließende Übernahme der Darlehensrestschuld der Salzlandsparkasse durch die DKB in Höhe von Tsd. € 12.834,0 bei Neuverhandlung des Kapitaldienstes, den Forderungsverzicht der von den Gesellschaftern ausgereichten Darlehen in einem Gesamtumfang von Tsd. € 3.417,0 sowie die Gewährung eines Investitionszuschusses des Landes Sachsen-Anhalt von Tsd. € 1.000,0 zum Abbau des bestehenden Instandhaltungsrückstaus. Mit der Umsetzung der Sanierungsvereinbarung konnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stabilisiert werden.

Die Liquiditätsrechnung nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen zum 31. Dezember 2016 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von Tsd. € 313,6 (Nettoumlaufvermögen) gedeckt ist. Unter der Annahme, dass die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) jedoch erst mittelfristig verwertet (veräußert) werden können, beträgt die Überdeckung zum 31. Dezember 2016 lediglich Tsd. € 38,8 (Vorjahresstichtag: Unterdeckung Tsd. € -448,4). Die Gesellschaft verfügt insoweit über nur sehr geringe Liquiditätsreserven für unvorhergesehene Geschäftsvorfälle.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert durch hohe Wohnungsleerstände (31. Dezember 2016: 21,0 %; Vorjahr: 20,5 %) und durch einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt wird. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung (2016: Tsd. € 514,3; Vorjahr: Tsd. € 522,7) sowie der Kapitaldienst (Tsd. € 702,3; Vorjahr: Tsd. € 701,6) wirken sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränken insoweit die Investitionsmaßnahmen. Auf das Risiko steigender Leerstände infolge unzureichender Instandhaltung haben wir hingewiesen.

Nach dem vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 5. Dezember 2016 beschlossenen Wirtschaftsplan ist die Liquidität für das Geschäftsjahr 2017 grundsätzlich gesichert.

Die Planungsrechnung nach dem fortgeschriebenen Sanierungskonzept zeigt für die Jahre 2017 bis 2020, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen (lediglich) bis 2019 gewährleistet ist; die Finanzlage bleibt angespannt. Sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5,0 % p. a. begrenzt werden kann, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Umsetzung des Planansatzes für die Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet.

Ergänzend ist anzumerken, dass nach dem Wirtschaftsplan 2017 (Stand: 5. Dezember 2016) für den Zeitraum 2017 bis 2021 neben aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von Tsd. € 200,0 p. a. laufende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von Tsd. € 369,0 p. a. vorgesehen sind. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum 2017 bis 2021 entsprechen durchschnittlich 9,26 €/m² Wohn-/Nutzfläche p. a.

Auf das Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen auf die Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund steigender Leerstände und auf das Risiko eines mittel- bis langfristigen Eigenkapitalverzehr in Hinblick auf die Umsetzung des beabsichtigten Instandhaltungsniveaus bei einer nur geringen handelsrechtlichen Eigenkapitalquote (31. Dezember 2016: 21,4 %; Vorjahr: 22,5 %) haben wir hingewiesen.

Die Unternehmensplanungen sind hinsichtlich der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage laufend zu aktualisieren und zu überwachen.

Im Übrigen verweisen wir auf Abschnitt B. 1. „Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer“.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage III unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit von 15. Mai bis 6. Juni 2017 in den Geschäftsräumen der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 6. Juni 2017 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2016 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards PS 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken sowie auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsystem weniger stark auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht durchgeführt wurden.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten, von zwei Rechtsanwälten und des Steuerberaters der Gesellschaft sowie in Stichproben von Lieferanten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Prüfungsergebnisse Dritter verwertet.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software inhouse der Haufe-Lexware Real Estate AG mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Mieten, Betriebskosten, Wohneigentumsverwaltung sowie Anlagenbuchhaltung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 wurden ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von einer anderen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, und die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung der Regelungen nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) dem auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen einschließlich der Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Rückstellungen wurden ebenfalls als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel (Anhang) aufgeteilt.

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2016		2015		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	17.773,6	96,8	18.714,2	96,7	-940,6
Finanzanlagen	4,5	0,0	5,2	0,0	-0,7
	<u>17.778,1</u>	<u>96,8</u>	<u>18.719,4</u>	<u>96,7</u>	-941,3
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	10,5	0,1	0,0	0,0	10,5
Grundstücke ohne Bauten ¹	274,8	1,5	374,5	1,9	-99,7
Forderungen aus Vermietung	172,7	0,9	190,4	1,0	-17,7
Flüssige Mittel	132,5	0,7	71,5	0,4	61,0
	<u>590,5</u>	<u>3,2</u>	<u>636,4</u>	<u>3,3</u>	-45,9
Bilanzvolumen	<u>18.368,6</u>	<u>100,0</u>	<u>19.355,8</u>	<u>100,0</u>	-987,2
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.036,5	22,0	4.460,8	23,0	-424,3
Sonderposten für Zuschüsse	952,6	5,2	877,6	4,5	75,0
Verbindlichkeiten	13.102,6	71,3	13.307,1	68,8	-204,5
	<u>18.091,7</u>	<u>98,5</u>	<u>18.645,5</u>	<u>96,3</u>	-553,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	27,0	0,1	30,5	0,2	-3,5
Verbindlichkeiten	249,9	1,4	679,8	3,5	-429,9
	<u>276,9</u>	<u>1,5</u>	<u>710,3</u>	<u>3,7</u>	-433,4
Bilanzvolumen	<u>18.368,6</u>	<u>100,0</u>	<u>19.355,8</u>	<u>100,0</u>	-987,2

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Bilanzsumme</u>	18.891,1	19.848,2
Unfertige Leistungen und erhaltenen Anzahlungen	-522,5	-492,4
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>18.368,6</u>	<u>19.355,8</u>

¹ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Das Bilanzvolumen hat sich um Tsd. € 987,2 (5,1 %) auf Tsd. € 18.368,6 vermindert.

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens um Tsd. € 941,3 auf Tsd. € 17.778,1 ist geprägt von dem Rückgang des Sachanlagevermögens (Tsd. € 940,6).

Der Rückgang der Sachanlagen ist auf planmäßige Abschreibungen (Tsd. € 676,0) und außerplanmäßige Abschreibungen (Tsd. € 381,5) zurückzuführen, denen insbesondere nachträgliche Herstellungskosten aus Modernisierungsmaßnahmen (Tsd. € 95,4) sowie ertragswirksame Zugänge aus der Übertragung von Grund und Boden Seestraße 2/3 (Tsd. € 20,7) gemäß Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen gegenüberstehen. Die nachträglichen Herstellungskosten entfallen auf die bereits in Vorjahren begonnenen und aktivierten Modernisierungsmaßnahmen Lindenstraße 11-19 (Tsd. € 5,9) sowie Am Wasserturm 11/12 (Tsd. € 89,5).

Das Umlaufvermögen hat sich um Tsd. € 45,9 auf Tsd. € 590,5 vermindert. Die Verminderung resultiert aus den um Tsd. € 99,7 auf Tsd. € 274,8 reduzierten Grundstücken ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) sowie den um Tsd. € 17,7 auf Tsd. € 172,7 verminderten Forderungen aus Vermietung; gegenläufig wirken die um Tsd. € 61,0 auf Tsd. € 132,5 gestiegenen flüssigen Mittel sowie das um Tsd. € 10,5 auf Tsd. € 10,5 gestiegene übrige Vorratsvermögen. Die Veränderung der Grundstücke ohne Bauten resultiert insbesondere aus dem anteiligen Restbuchwertabgang (Tsd. € 58,3) aus dem Verkauf eines Grundstückes und der Abwertung der Buchwerte des Grund und Bodens (Tsd. € 39,1) auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Aus dem Verkauf des Berichtsjahres erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von Tsd. € 49,6.

Auf der Passivseite resultiert die Verminderung des Bilanzvolumens aus dem Rückgang des lang- und mittelfristigen Kapitals (Tsd. € 553,8) und der Abnahme des kurzfristigen Kapitals (Tsd. € 433,4).

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals haben sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2016 (Tsd. € 424,2) und die Verbindlichkeiten aufgrund der Tilgungen (Tsd. € 204,5) vermindert. Dem gegenüber hat sich der Sonderposten für Investitionszuschüsse (Tsd. € 75,0) erhöht. Die Erhöhung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse resultiert aus der Restauszahlung von Fördermitteln (Tsd. € 100,0), denen Auflösungen (Tsd. € 25,0) gegenüberstehen.

Die Verminderung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten um Tsd. € 204,5 betrifft nachfolgende Posten:

	31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.052,6	13.231,1	-178,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	50,0	76,0	-26,0
	<u>13.102,6</u>	<u>13.307,1</u>	-204,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich um die planmäßigen Tilgungen (Tsd. € 178,5). Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter resultiert insbesondere aus der Teilrückzahlung eines Darlehens (Tsd. € 16,0).

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Kapitals am Gesamtkapital (Bilanzvolumen) beträgt 98,5 % (Vorjahr: 96,3 %).

Im kurzfristigen Bereich ist die Verminderung im Wesentlichen auf reduzierte Verbindlichkeiten (Tsd. € 429,9) zurückzuführen.

Die Verminderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um Tsd. € 429,9 betrifft nachfolgende Posten:

	31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	178,5	279,1	-100,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	10,0	0,0	10,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28,3	35,9	-7,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,5	247,6	-217,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6	93,1	-90,5
Übriges (Saldo aus der Verrechnung der unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen)	0,0	24,1	-24,1
	<u>249,9</u>	<u>679,8</u>	-429,9

Die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Tsd. € 100,6) resultiert aus dem Ausgleich eines im Geschäftsjahr 2015 in Anspruch genommenen Kontokorrentkredits.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen und dem wirtschaftlichen Eigenkapital die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2 0 1 6	2 0 1 5	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Lang- und mittelfristiges Vermögen	17.778,1	18.719,4	-941,3
Eigenkapital	<u>4.036,5</u>	<u>4.460,8</u>	-424,3
Deckungslücke	-13.741,6	-14.258,6	-517,0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	13.102,6	13.307,1	-204,5
Sonderposten	<u>952,6</u>	<u>877,6</u>	75,0
Überdeckung/Finanzierungslücke	<u><u>313,6</u></u>	<u><u>-73,9</u></u>	387,5

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 22,7 % (Vorjahr: 23,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 101,8 % (Vorjahr: 99,6 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Form von Grundpfandrechten eingeräumt, die im Anhang angegeben wurden.

2. Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 1 6</u> Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresfehlbetrag	-424,2
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	1.057,5
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-3,5
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-27,5
- Zugänge aus Grundstücksübertragungen	-20,7
- Erträge aus der Auflösung Sonderposten	-25,0
+ Zinsaufwendungen	523,8
- Zinserträge	-0,1
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	106,8
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	<u>-312,6</u>
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u><u>874,5</u></u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-178,5
+ Erhaltene Fördermittel	100,0
- Ausgleich Kontokorrentdarlehen	-100,6
- Teilrückzahlung Gesellschafterdarlehen	-16,0
- Gezahlte Zinsen	<u>-523,8</u>
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u><u>-718,9</u></u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-95,4
+ Erhaltene Zinsen	<u>0,1</u>
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u><u>-94,6</u></u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	61,0
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>71,5</u>
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u><u>132,5</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen (Tsd. € 350,7) reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten (Tsd. € 178,5) zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	132,5	71,5	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			61,0
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	172,7	190,4	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-178,5	-279,1	
Verbindlichkeiten Gesellschafter	-10,0	0,0	
Rückstellungen	-27,0	-30,5	
Übrige Verbindlichkeiten	-61,4	-376,6	
<u>Überdeckung I/Unterdeckung I</u>	28,3	-424,3	
Veränderung des Nettogeldvermögens			452,6
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	533,0	492,4	
Grundstücke im Umlaufvermögen	274,8	374,5	
Erhaltene Anzahlungen	-522,5	-516,5	
<u>Überdeckung II/Unterdeckung II</u>	313,6	-73,9	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			387,5

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von Tsd. € 313,6. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) im Rahmen der Vermögenslage als kurzfristige Vermögensgegenstände eingestuft wurden. Unter der Annahme, dass diese Grundstücke erst mittelfristig verwertet (veräußert) werden können, beträgt die Überdeckung zum 31. Dezember 2016 lediglich Tsd. € 38,8 (Vorjahresstichtag: Unterdeckung: Tsd. € -448,4).

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (6. Juni 2017) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Planungsrechnung nach dem fortgeschriebenen Sanierungskonzept für die Jahre 2017 bis 2020 zeigt, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich bis (lediglich) 2019 gewährleistet ist und die Finanzlage angespannt bleibt. Sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5 % p. a. begrenzt werden kann, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Umsetzung des Planansatzes für die Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 1 6		2 0 1 5		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.245,6	96,2	2.238,2	99,2	7,4
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	49,6	2,1	24,0	1,1	25,6
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	6,6	0,3	10,5	0,5	-3,9
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,1	0,2	0,0	0,0	5,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	45,2	1,9	80,8	3,6	-35,6
Bestandsveränderungen	-17,8	-0,7	-98,1	-4,4	80,3
	<u>2.334,3</u>	<u>100,0</u>	<u>2.255,4</u>	<u>100,0</u>	78,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-597,0	-25,5	-572,5	-25,4	-24,5
Instandhaltungsaufwand	-185,9	-8,0	-340,5	-15,1	154,6
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-39,1	-1,7	0,0	0,0	-39,1
Personalaufwendungen	-265,4	-11,4	-251,6	-11,1	-13,8
Planmäßige Abschreibungen	-676,0	-29,0	-660,0	-29,3	-16,0
Zinsaufwand	-523,8	-22,4	-542,6	-24,1	18,8
Übrige Aufwendungen	-110,6	-4,7	-169,2	-7,5	58,6
	<u>-2.397,8</u>	<u>-102,7</u>	<u>-2.536,4</u>	<u>-112,5</u>	138,6
Betriebsergebnis	<u>-63,5</u>	<u>-2,7</u>	<u>-281,0</u>	<u>-12,5</u>	217,5
Zinsergebnis	0,1		0,0		0,1
Neutrales Ergebnis	<u>-360,8</u>		<u>280,8</u>		-641,6
Jahresergebnis	<u>-424,2</u>		<u>-0,2</u>		-424,0

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von Tsd. € 424,2 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. 424,0 vermindert.

Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um Tsd. € 78,9 erhöht bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsaufwendungen um Tsd. € 138,6. Das Zinsergebnis hat sich um Tsd. € 0,1 erhöht und das neutrale Ergebnis um Tsd. € 641,6 vermindert.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um Tsd. € 7,4 auf Tsd. € 2.245,6 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Sollmieten um Tsd. € 11,7 auf Tsd. € 2.166,0 sowie den rückläufigen leerstandsbedingten Erlöschmälerungen der Sollmieten um Tsd. € 8,4 auf Tsd. € 514,3. Gegenläufig wirken insbesondere die Verminderung der Erlöse aus der Umlagenabrechnung um Tsd. € 16,9 auf Tsd. € 589,7.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen 2016 den Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken aus dem Umlaufvermögen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit, aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie die anderen Umsatzerlöse und Erträge bzw. die Bestandsveränderungen haben sich insgesamt um Tsd. € 45,9 auf Tsd. € 39,1 erhöht.

Die Betriebskosten und Grundsteuern haben um Tsd. € 24,5 auf Tsd. € 597,0 zugenommen.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um Tsd. € 154,6 auf Tsd. € 185,9 vermindert.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erhöhten sich um Tsd. € 39,1 auf Tsd. € 39,1 durch Wertberichtigungen auf die zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet „Am Neuen Ring“ auf den beizulegenden Wert, da die betreffenden Grundstücke nur unter den Herstellungskosten verkauft werden können.

Die Personalaufwendungen haben sich um Tsd. € 13,8 auf Tsd. € 265,4 erhöht.

Die planmäßigen Abschreibungen sind um Tsd. € 16,0 auf Tsd. € 676,0 gestiegen.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um Tsd. € 58,6 auf Tsd. € 110,6 reduziert.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 0,1 auf Tsd. € 0,1 geringfügig erhöht.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 1 6</u>	<u>2 0 1 5</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Erträge		
Grundstücksübertragungen	20,7	0,0
Zuschreibungen (Wertaufholungsgebot)	0,0	242,9
Abrissfördermittel	<u>0,0</u>	<u>68,9</u>
	<u>20,7</u>	<u>311,8</u>
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	-381,5	0,0
Abrisskosten	<u>0,0</u>	<u>-31,0</u>
	<u>-381,5</u>	<u>-31,0</u>
Neutrales Ergebnis	<u>-360,8</u>	<u>280,8</u>

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 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 und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VII getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft, insbesondere der Zahlungsfähigkeit, verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 6. Juni 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte

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, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist in dem Abschnitt „III. Prognosebericht“ folgendes ausgeführt: Unter den Prämissen des fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes ist die Zahlungsfähigkeit grundsätzlich gewährleistet, die Finanzlage bleibt jedoch angespannt. Ab 2020 ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der Planungsprämissen, insbesondere der Umsetzung des Planansatzes für die Instandhaltungskosten, nicht mehr gewährleistet, sofern die Kapitaldienstbelastung ab 2018 nicht auf maximal 5,0 % p. a. begrenzt werden kann.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 6. Juni 2017



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

B i l a n z

zum

31. Dezember 2016

Aktiva

	€	€	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 grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.728.034,64		18.662
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.837,00		16
3. Anlagen im Bau	<u>35.703,25</u>		<u>36</u>
		17.773.574,89	18.714
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>4.476,78</u>	<u>5</u>
		17.778.054,67	18.719
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<u>274.813,00</u>		375
2. Unfertige Leistungen	<u>532.959,91</u>	807.772,91	<u>492</u> 867
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		172.738,40	190
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		132.516,19	71
<u>Summe der Aktiva</u>		<u>18.891.082,17</u>	<u>19.848</u>
Treuhandvermögen		87.102,47	7

Passiva

	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	78.750,00		79
II. Gewinn-/Verlustvortrag	4.382.011,24		4.382
III. Jahresfehlbetrag	<u>- 424.234,47</u>		<u>0</u>
		4.036.526,77	4.461
B. Sonderposten für Zuschüsse			
Erhaltene Investitionszuschüsse		952.626,70	878
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		26.954,89	30
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 178.516,02 (Vj. T€ 279)	13.231.132,37		13.510
2. Erhaltene Anzahlungen - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 522.456,51 (Vj. T€ 516)	522.456,51		516
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 28.251,75 (Vj. T€ 36)	28.251,75		36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 30.547,69 (Vj. T€ 248)	30.547,69		248
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 10.000,00 (Vj. T€ 0)	60.000,00		76
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon Restlaufzeit bis ein Jahr: € 2.585,49 (Vj. T€ 93)	<u>2.585,49</u>		<u>93</u>
		13.874.973,81	14.479
Summe der Passiva		<u>18.891.082,17</u>	<u>19.848</u>
Treuhandverbindlichkeiten		87.102,47	79

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom

1. Januar bis 31. Dezember 2016

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.245.610,26		2.238
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	49.617,00		24
c) aus Betreuungstätigkeit	6.639,38		11
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	<u>5.133,38</u>		<u>0</u>
		2.307.000,02	2.273
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 17.763,84	- 98
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>65.879,02</u>	<u>392</u>
		2.355.115,20	2.567
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-782.908,82		-944
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 39.077,38		0
		-821.986,20	
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 224.357,72		- 215
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unter- stützung			
davon für Altersversorgung: € 1.550,00 (Vj. T€ 2)	<u>- 41.066,84</u>		<u>- 37</u>
		- 265.424,56	- 252
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.057.470,87	- 660
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 110.228,89	- 169
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		113,03	0
davon aus der Abzinsung: € 0,00 (Vj. T€ 0)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 523.825,38	- 542
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-423.707,67	0
11. Sonstige Steuern		- 526,80	0
12. Jahresfehlbetrag		<u>- 424.234,47</u>	<u>0</u>

**VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte,
Nachterstedt**

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2016**

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Nachterstedt

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen mit folgenden Ausnahmen denen des Jahres 2015:

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei der Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 2.247.320,99, für die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 5.822,44 (Provisionen, Erlöse der Mitteldeutschen Gesellschaft für Kommunikation mbH sowie Hausmeisterleistungen) und für die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe € 377.649,41 ergeben.

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 einheitlich 50 Jahre ab 1990 bzw. Zugangsjahr festgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen. Zuschreibungen gemäß Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) wurden nicht (Vorjahr: TEUR 243) durchgeführt.

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

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Anschaffungskosten wurden um die erhaltenen Zuschüsse gekürzt. Im Berichtsjahr wurden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 0) gemäß § 253 Abs. 4 HGB im Wert berichtet.

Die Position Unfertige Leistungen betrifft in voller Höhe noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Wertberichtigungen aufgrund des Leerstandes sind berücksichtigt.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bilanziert. 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 Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

III. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Sonstige Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Des Weiteren bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über einen etwaigen Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive

Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

4. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen Prüfungs- und Steuerberatungskosten (TEUR 16), Archivierungskosten (TEUR 7) und ausstehenden Urlaub (TEUR 4). Die Rückstellungen für Archivierungskosten wurden wegen Geringfügigkeit nicht abgezinst.

5. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten 2016						
Restlaufzeit						31.12.2016
	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt		
	EUR	EUR	EUR	EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	178.516,02	1.519.804,99	11.532.811,36	13.231.132,37		
VJ	(279.114,96)	(1.160.906,86)	(12.070.225,51)	(13.510.247,33)		
2. Erhaltene Anzahlungen	522.456,51	0	0	522.456,51		
VJ	(516.461,68)	0	0	(516.461,68)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.251,75	0	0	28.251,75		
VJ	(35.940,14)	0	0	(35.940,14)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber						
Gesellschaftern	10.000,00	50.000,00	0,00	60.000,00		
VJ	(0,00)	(76.000,00)	(0,00)	(76.000,00)		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.547,69	0	0	30.547,69		
VJ	(247.591,93)	0	0	(247.591,93)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.585,49		0	2.585,49		
VJ	(93.067,91)		0	(93.067,91)		
	772.357,46	1.569.804,99	11.532.811,36	13.874.973,81		
	(1.172.176,62)	(1.236.906,86)	(12.070.225,51)	(14.479.308,99)		

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden (nominell TEUR 23.794) gesichert.

6. Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse (TEUR 2.307) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 2.173 Sollmieten, mit TEUR 587 Erlöse aus Umlagenabrechnung und TEUR 514 Erlösschmälerungen sowie 49 TEUR aus Grundstücksverkäufen, TEUR 7 aus Betreuungstätigkeit und TEUR 5 aus anderen Lieferungen und Leistungen.

2. Sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres 2016 setzen sich wie folgt zusammen:

- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 18)
- Erträge aus Zuschreibungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 243)
- Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 0)

V. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Bei der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte waren 2016 im Jahresdurchschnitt sechs Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Geschäftsführer 1
- Verwaltungskräfte 3
- Hausmeister/Reinigungskraft 3

2. Gesamtbezüge

Auf die Angaben der Bezüge des Geschäftsführers wird nach Maßgabe des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2016 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 375,00 €.

3. Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 14 und entfällt in voller Höhe auf Abschlussprüfungsleistungen.

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

- Die Gesellschaft hat im Januar 2017 ein Grundstück im Baugebiet Am Neuen Ring veräußert.
- Der Geschäftsführer Ralf Klar, wohnhaft Seestraße 10, in 06449 Aschersleben OT Neu Königsau hat seinen Geschäftsführervertrag zum 31.07.2017 gekündigt.
- In der Gesellschafterversammlung vom 28.05.2017 wurde Herr Reiner Olbrich, wohnhaft Lange Straße 54, in 06466 Seeland OT Gatersleben ab 01.07.2017 zum neuen Geschäftsführer bestellt.

5. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 424.234,47 € ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

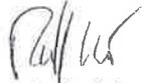
6. Organe

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Ralf Klar, Neu Königsau.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Redöhl, Gerhard	Stadtrat Seeland	Aufsichtsratsvorsitzender
Schneidewind, Michael	Dezernatsleiter Stadt ASL	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hampe, Siegfried	Ortsbürgermeister Nachterstedt	Aufsichtsratsmitglied
Voigtländer, Bernd	Ortsbürgermeister Hoym	Aufsichtsratsmitglied
Gleichner, Dieter	Ortschaftsrat Frose	Aufsichtsratsmitglied

Nachterstedt, 06.06.2017


Der Geschäftsführer
Klar

Anlagevermögen 2016

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2016 €	01.01.2016 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €	
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	29.346,00	0,00	0,00	29.346,00	29.343,00	0,00	0,00	29.343,00	3,00	3,00	
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.820.536,43	116.113,77	0,00	36.936.650,20	18.158.297,90	1.050.317,66	0,00	19.208.615,56	17.728.034,64	18.662.238,53	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	162.533,69	766,21	0,00	163.299,90	146.309,69	7.153,21	0,00	153.462,90	9.837,00	16.224,00	
3. Anlagen im Bau	35.703,25	0,00	0,00	35.703,25	0,00	0,00	0,00	0,00	35.703,25	35.703,25	
III. Finanzanlagen	5.176,73	0,00	699,95	4.476,78	0,00	0,00	0,00	0,00	4.476,78	5.176,73	
GESAMT	37.053.296,10	116.879,98	699,95	37.169.476,13	18.333.950,59	1.057.470,87	0,00	19.391.421,46	17.778.054,67	18.719.345,51	

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

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 konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,4 % lag. Auf der Entstehungsseite des BIP trugen alle Wirtschaftsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2016 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %. Überdurchschnittlich entwickelte sich dabei das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,8 % zulegen konnte.

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, ist nach Angaben des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts im ersten Halbjahr 2016 in Sachsen-Anhalt preisbereinigt um 1,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2016 eine insgesamt positive Bilanz. Die 195 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten ca. 338.000 Wohnungen. Dies entspricht ca. 44 % des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt. Von diesem Bestand sind fast 93% voll oder teilmodernisiert. Nur noch rund 20.000 Wohnungen sind unsaniert und sollen in den nächsten Jahren vom Markt genommen werden. Der geschätzte Leerstand in Sachsen-Anhalt liegt bei 37.000 Wohnungen (2005 waren es noch 71.000 Wohnungen). Ohne Wohnungsabriss wäre der Leerstand gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete im Verband liegt bei 4,80 €/qm. Obwohl die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt hat, so wird diese Entwicklung, durch weitere demografische Veränderungen, die nächsten Jahre beeinflussen.

2.) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres 2016 konzentrierte sich wiederum auf die Umsetzung des Sanierungskonzeptes.

Zur Erinnerung. 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.

Die Gesellschaft hat die geplanten Investitionen im Dezember 2015 abgeschlossen und der Verwendungsnachweis für die getätigten Investitionen wurden im ersten Quartal 2016 von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt geprüft. Es gab keine Beanstandungen.

Am 31.12.2016 verwaltete die Gesellschaft 689 eigene Wohnungen (Vorjahr 687), 9 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 9) und 33 fremdverwaltete Wohnungen (Vorjahr 57).

Die Umsatzerlöse sind von TEUR 2.273 im Vorjahr um TEUR 34 auf TEUR 2.207 gestiegen. Somit konnten die Umsatzerlöse etwas erhöht werden. Ursächlich hierfür sind der Grundstücksverkauf am Neubaugebiet „Am Neuen Ring“ und ein nur moderater Anstieg des Leerstandes

Dennoch ist der Leerstand nach wie vor das dringlichste Problem der Gesellschaft. Am 31.12.2016 betrug der Leerstand 149 WE. Das entspricht 21,35 % des Gesamtbestandes (698 WE+GE) und somit eine Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr von ca. 0,6 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die Entwicklung des Leerstandes stellen die wesentlichen Steuerungskennzahlen dar. Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand in der Einheit von Ausfall Nettokaltmiete und nicht anrechenbare Betriebskosten des Wohnungsleerstandes beträgt im Geschäftsjahr 2016 TEUR 514 (Vorjahr TEUR 523).

Die Fluktuation hat im Geschäftsjahr 2016 wie schon im Geschäftsjahr 2015 ein positives Saldo. So stehen 58 Neuvermietungen 55 Kündigungen entgegen.

Das Geschäftsjahr 2016 wird mit einem Verlust von 424.234,47 € abgeschlossen. Der Verlust ergibt sich größtenteils durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (381.514,89 €; Vorjahr 0,00 €) und Wertberichtigungen im Umlaufvermögen. (39.077,38 €; Vorjahr 0,00 €). Die Gesellschaft hat die zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet am Neuen Ring mit den Herstellungskosten aktiviert. Jedoch lassen sich diese

Grundstücke nur unter dem Herstellungspreis verkaufen, sodass die Differenz wertberichtigt wurde.

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 941 abgenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und gegenüber den Gesellschaftern haben sich um TEUR 205 verringert. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten resultiert aus der planmäßigen Tilgung bei der DKB und einer Sondertilgung der Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 16. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2016 beläuft sich auf TEUR 875.

Die Gesellschaft besitzt eine Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse) in Höhe von 21,4 % (Vorjahr 22,5 %)

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2016 war geprägt von der Konsolidierung der angespannten Liquiditätslage der Gesellschaft. Verantwortlich dafür waren um ca. TEUR 100 höhere Investitionen Am Wasserturm 11/12 in Frose und die Einbehaltung von 10 % der Fördermittelsumme (1 Mio.€) bis zur Prüfung des Verwendungsnachweises der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Die Prüfung wurde Anfang 2016 abgeschlossen und es gab keine Beanstandungen und somit konnte der Kontokorrentkredit in Höhe von 1 Mio. € bei der DKB abgelöst werden.

Die Gesellschaft musste durch oben genannte Umstände gleichfalls die Tilgung des Restdarlehens beim AZV Ostharz in Höhe von ca. TEUR 60 aussetzen. Durch den Grundstücksverkauf im Baugebiet „Am Neuen Ring“ hat die Gesellschaft im Juli 2016 dieses Restdarlehen getilgt.

Durch die angespannte Liquidität hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr die Instandhaltung zurück fahren müssen. Dies hat sich im zweiten Halbjahr entspannt und die Gesellschaft hat sogar noch Investitionen vorgenommen. Summiert man die laufende Instandhaltung und die Investitionen, ergibt dies eine Summe von ca. 479 die die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 ausgegeben hat. Geplant waren nach dem Sanierungskonzept für die laufende Instandhaltung TEUR 569. Hierbei hat die Geschäftsführung bewusst auf die Bremse getreten, um im Geschäftsjahr 2017 einige Investitionen vornehmen zu können. Folgende Investitionen sind 2017 geplant:

- Aushub des Keller der ehemaligen Concordiastraße 11-14 (TEUR 20)
- in der Hoymer Straße 16-17 in Nachterstedt werden Balkone angebaut (TEUR 25)
- der Eingang der Lindenstraße 16 in Nachterstedt wird komplett saniert incl. Anbau Balkon (TEUR 150)
- in der Kirchgasse 2 in Hoym werden neue Carports gebaut (ca. TEUR 13)

- bei Neuvermietungen werden die Wohnungen komplett saniert (ca. TEUR 13 pro WE)

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 Erdrutsches 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 erhielt 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 in den Jahren 2011-2014 aufgelöst. Die Erschließung wurde im Oktober 2011 abgeschlossen.

Bis zum 31.12.2016 hat die Gesellschaft neun von sechzehn Grundstücken verkauft.

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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Geschäftsführer	1	1
Verwaltungskräfte	3	3
Hausmeister/ Reinigungskraft	3	3
Summe der Beschäftigten	7	7

Der Personalaufwand für das Geschäftsjahr 2016 belief sich auf insgesamt ca. TEUR 265 (Vorjahr TEUR 252).

III. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 ein Grundstück im Baugebiet am Neuen Ring veräußert. Weiterhin hat der Geschäftsführer Ralf Klar, wohnhaft Seestraße 10, in 06449 Aschersleben OT Neu Königsau zum 31.07.2017 seinen Geschäftsführervertrag gekündigt. In der Gesellschafterversammlung vom 28.05.2017 wurde Herr Ralf Klar zum 31.07.2017 als Geschäftsführer abberufen und Herr Reiner Olbrich, wohnhaft Lange Straße 54, in 06466 Seeland OT Gatersleben ab 01.07.2017 zum neuen Geschäftsführer bestellt.

IV. Prognosebericht

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

	31.12. 2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Nachterstedt	1.767	1.711	1.690	1.537
Hoym	2.348	2.343	2.294	2.214
Frose	1.373	1.364	1.326	1.278
Neu Königsau	312	312	332	323
<u>Gesamt</u>	<u>5.800</u>	<u>5.730</u>	<u>5.642</u>	<u>5.352</u>

Das ist innerhalb von drei Jahren ein Einwohnerverlust von 375 Personen. Da die Gesellschaft an der Vermietungsfront in den einzelnen Kommunen eine marktbeherrschende Stellung einnimmt, ist jeder Einwohnerverlust fast ein Mieterverlust. Dies konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 halbwegs kompensieren. Durch weitere, kontinuierliche Investitionen kann es der Gesellschaft gelingen, den Leerstand weiter positiv zu gestalten. Nur konkurrenzfähige Wohnungen lassen Neuvermietungen realistisch erscheinen. Die Realisierung des Sanierungskonzeptes zeigt erste Fortschritte. Nun gilt es dieses weiterhin konsequent umzusetzen und den bestehenden Instandhaltungsstau (ca. TEUR 2.000) 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. Im Jahr 2014 hat die Firma einen Neubau einer weiteren Produktionslinie mit ca. 120 neuen Arbeitsplätzen realisiert. Durch diese Schaffung von Arbeitsplätzen konnte die Gesellschaft schon einige Neuvermietungen vollziehen. Die Gesellschaft erhofft sich hier weitere Vermietungen.

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

Zukünftig erhofft sich die Gesellschaft durch die Teilfreigabe des Concordiasees im Jahre 2017 neues Vermietungspotential. Durch die Öffnung des Condordiasees erhöht sich die Wohn- und Lebensqualität enorm und weiterhin entstehen diesbezüglich neue Arbeitsplätze.

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

Durch die weitere konsequente Umsetzung des Sanierungskonzeptes wird die Gesellschaft kontinuierlich ihren Instandhaltungsstau abbauen können. Dadurch wird sich das Niveau der Wohnungen weiterhin verbessern und die Vermietungsmöglichkeiten stetig steigen.

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

	2017	2018	2019
Sollmieten (TEUR)	2.028	2.028	2.028
Leerstandsquote (in % pro Jahr)	17,8 %	18,2 %	18,6 %
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 2016 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. In den letzten zwei Geschäftsjahren konnte die Gesellschaft durch oben genannte Investitionen diesen Trend entgegen wirken. Für die nächsten Jahre ist dieses Risiko aber weiter gegeben.

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 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 06.06.2017



Klar

Geschäftsführer

Rechtliche Verhältnisse

- Firma:** VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte
- Sitz:** Stadt Seeland, OT Nachterstedt
- Handelsregistereintrag:** Amtsgericht Stendal unter der Nr. HRB 107321; letzte Eintragung am 14. Juli 2010 (letzter Auszug vom 11. November 2015)
- Gesellschaftsvertrag:** Der Gesellschaftsvertrag wurde am 3. September 1993 geschlossen. Eine Neufassung des Gesellschaftsvertrages erfolgte am 22. Juni 2010 mit der Erhöhung des gezeichneten Kapitals von € 76.693,78 auf € 78.750,00.

Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die Sicherung des langfristigen Erhalts sozialgebundenen preiswerten Wohnraums in den Ortschaften Nachterstedt, Frose, Neu-Lönigsau und Hoym. Die Gesellschaft verschafft sich, errichtet, vermietet, verwaltet und bewirtschaftet Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten, insbesondere von Haushalten mit einem geringen Einkommen, kinderreichen Familien, allein erziehenden Elternteilen, Menschen mit Behinderungen, älteren Bürgern geeignet sind. Die Gesellschaft kann darüber hinaus Wohnungen für Dritte verwalten und bei Städtebau- und Stadterneuerungsmaßnahmen Betreuungsaufgaben wahrnehmen, Räume für Gewerbetreibende und Gemeinschaftseinrichtungen sich verschaffen, errichten, vermieten, verwalten und bewirtschaften, sofern diese in räumlichem Zusammenhang mit ihren Wohnungen liegen; sie kann diese Aufgabe nur insoweit wahrnehmen, wie die Zwecke nach Absatz 1 dem nicht entgegenstehen.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das gezeichnete Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag € 78.750,00.

Die Gesellschaftsanteile werden wie folgt gehalten:

	%	€
Stadt Seeland	82,7	65.100,00
Stadt Aschersleben	17,3	13.650,00
	<u>100,0</u>	<u>78.750,00</u>

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Herr Ralf Klar, Aschersleben, OT Neu-Königsau (alleinvertretungsberechtigt)

Der Geschäftsführer ist befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

In der Gesellschafterversammlung vom 28. Mai 2017 wurde Herr Ralf Klar zum 31. Juli 2017 als Geschäftsführer abberufen und Herr Reiner Olbrich, wohnhaft Lange Straße 54, in 06466 Seeland, OT Gatersleben, ab 1. Juli 2017 zum neuen Geschäftsführer bestellt.

Vertretung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung hat im Berichtsjahr eine Sitzung abgehalten.

Gesellschafterversammlung am 22. August 2016

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2015
- Ergebnisverwendungsbeschluss (der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von € 216,12 wird auf neue Rechnung vorgetragen)

Im Geschäftsjahr 2017 wurde auskunftsgemäß bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (6. Juni 2017) eine Sitzung der Gesellschafterversammlung am 28. Mai 2017 abgehalten.

Gesellschafterversammlung am 28. Mai 2017

Beschlüsse:

- Abberufung des Geschäftsführers, Herrn Ralf Klar, mit Wirkung zum 31. Juli 2017 und Bestellung von Herrn Reiner Olbrich mit Wirkung zum 1. Juli 2017 als neuen Geschäftsführer

Das Protokoll der Gesellschafterversammlung lag zum Zeitpunkt unserer Prüfung (6. Juni 2017) noch nicht vor.

Aufsichtsrat:

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Anhang zum Jahresabschluss (Anlage I).

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt und tagte im Berichtsjahr in seiner Gesamtheit dreimal gemeinsam mit der Geschäftsführung. Innerhalb der Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft unterrichten. Es wurden insbesondere Beschlüsse oder Berichterstattungen zu den nachfolgend aufgeführten Punkten abgegeben:

Aufsichtsratssitzung am 4. Mai 2016

- Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden (Herr Gerhard Redöhl) und des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden (Herr Michael Schneidewind)

Aufsichtsratssitzung am 22. August 2016

- Bestätigung des Jahresabschlusses 2015 durch den Aufsichtsrat und Weiterleitung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung und Entscheidung über die Verwendung des Jahresfehlbetrages 2015 (€ 216,12)

Aufsichtsratssitzung am 5. Dezember 2016

- Beschluss über den Wirtschaftsplan 2017 mit dem dazugehörigen Erfolgs-, Vermögens-, Finanz- und Investitionsplan sowie der Stellenübersicht
- Wahl der DOMUS AG als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg unter der Steuernummer 117/107/00739 geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbevertrags- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2015 vor.

Der vortragsfähige Gewerbevertragsverlust zum 31. Dezember 2014 beträgt laut Bescheid vom 14. Juli 2016 Tsd. € 2.257,3.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2014 beträgt laut Bescheid vom 14. Juli 2016 Tsd. € 11.702,7.

Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2015 wurden laut Steuerberaterbestätigung im Dezember 2016 an das Finanzamt Quedlinburg übermittelt, wobei zum Zeitpunkt unserer Prüfung (6. Juni 2017) noch keine Steuerbescheide vorliegen.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2014 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2015 bzw. 31. Dezember 2016 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	689	39.109,27	687	39.062,06
Gewerbe	9	718,37	9	718,37
	<u>698</u>	<u>39.827,64</u>	<u>696</u>	<u>39.780,43</u>

Ferner werden auskunftsgemäß 33 (Vorjahr: 57) Wohnungen durch die Gesellschaft verwaltet.

Die Veränderungen des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus dem altersgerechten Umbau des Objektes Am Wasserturm 11/12.

Am 31. Dezember 2016 waren nach Angaben des Unternehmens 145 Wohnungen (21,0 %; Vorjahr: 141 Wohnungen bzw. 20,5 %) des eigenen Wohnungsbestandes nicht vermietet.

Im Bereich der Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 185,9, entspricht: € 4,67 (Vorjahr: Tsd. € 340,5, entspricht: € 8,56 je m² Wohn-/Nutzfläche), durchgeführt.

Laut dem Investitionsplan 2017 als Bestandteil des Wirtschaftsplans 2017 (Stand: 5. Dezember 2016) sind Instandhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum 2017 bis 2021 mit einem Volumen von jährlich Tsd. € 369,0 und aktivierungspflichtige Modernisierungskosten in Höhe von Tsd. € 200,0 vorgesehen. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen.

2. Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten folgende notarielle Grundstücksveräußerungen aus dem Baugebiet „Am Neuen Ring“ (Umlaufvermögen):

Fläche (m ²)	Verkaufspreis (€)	Buchwert (€)	Ergebnis (€)
1.341,00	49.617,00	58.312,75	-8.695,75

Nach diesem Verkauf stehen zum 31. Dezember 2016 noch 7.138,00 m² Grundstücksflächen zum weiteren Verkauf. Bei Buchwerten zum 31. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt Tsd. € 274,8 ergeben sich daraus 38,50 €/m² Grundstücksfläche.

Die Grundstücke des Umlaufvermögens wurden im Berichtsjahr um Tsd. € 39,1 auf Tsd. € 274,8 auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgewertet.

Von den noch zum Verkauf stehenden Flächen wurden im Geschäftsjahr 2017 bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (6. Juni 2017) zwei Grundstücke mit einer Fläche von 1.671,00 m² zu Kaufpreisen in Höhe von insgesamt € 64.372,00 bzw. zu rund 38,50 €/m² verkauft.

Betriebliche Kennzahlen

Einheit	J a h r	
	2016	2015
Bestandszahlen		
Eigener Hausbesitz		
Wohnungseinheiten	689	687
Gewerbeeinheiten	9	9
Wohnfläche	39.109,27	39.062,06
Gewerbefläche	718,37	718,37
Jahresabschlusszahlen		
Bilanzsumme	Tsd. €	18.891,1
Sachanlagevermögen	Tsd. €	17.773,6
Sachanlagenintensität	%	94,1
Investitionen in Sachanlagen	Tsd. €	116,9
Eigenkapital	Tsd. €	4.036,5
Eigenkapital inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse	Tsd. €	4.989,1
Eigenkapitalquote nach der Bilanzsumme inklusive Sonderposten Investitionszuage	%	26,4
Fremdkapital inklusive Rückstellungen (> 1 Jahr)	Tsd. €	13.102,6
Umsatzerlöse	Tsd. €	2.307,0
Personalkosten	Tsd. €	265,4
Jahresfehlbetrag	Tsd. €	-424,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Tsd. €	874,5
Kapitaldienst	Tsd. €	523,8
Zinsen	Tsd. €	178,5
Tilgung (planmäßig)		
		19.848,2
		18.714,2
		94,3
		861,1
		4.460,8
		5.338,4
		26,9
		13.307,1
		2.272,8
		251,6
		-0,2
		933,0
		542,6
		159,0

Einheit	J a h r	
	2016	2015
Kennzahlen zur Rentabilität		
Gesamtkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + FK-Zinsen Gesamtkapital	0,5	2,7
%		
Eigenkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern Eigenkapital	-8,5	0,0
%		
Cashflow-Marge		
Cashflow Umsatzerlöse	37,9	41,1
%		
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Sollmieten Mietwohnungen	2.112,3	2.104,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat €/m ² (WFL)	4,50	4,49
Erlöschmälerungen Sollmiete	514,3	522,7
in Relation Sollmiete Mietwohnungen %	24,3	24,8
Instandhaltungskosten (ohne Abrisskosten) in Relation Sollmiete Mietwohnungen %	185,9	340,5
8,9	16,2	
Abschreibungen (planmäßig) auf Sachanlagen in Relation Sollmiete Mietwohnungen %	676,0	660,0
32,0	31,4	
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung in Relation Sollmiete Mietwohnungen %	523,8	542,6
24,8	25,8	
Kapitaldienst in Relation Sollmiete %	702,3	701,6
33,2	33,3	
Durchschnittliche Buchwerte (Grundstücke mit Wohnbauten) €/m ² (WFL)	453,29	477,76
Durchschnittliche Verschuldung (Grundstücke mit Wohnbauten) €/m ² (WFL)	338,31	345,87

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG)

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 (Geschäfts-anweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Rechte und Pflichten der Organe werden im § 12 (Aufgaben des Aufsichtsrates) und § 8 (Aufgaben der Gesellschafterversammlung) des Gesellschaftsvertrages geregelt. Geschäftsordnungen für die Organe liegen nicht vor.

Ein Geschäftsverteilungsplan besteht nicht und war nach unseren Prüfungsfeststellungen auch nicht erforderlich, da im Geschäftsjahr 2016 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 2016 ist die Gesellschafterversammlung zu einer sowie der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungsprotokolle darüber liegen vor.

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

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist auskunftsgemäß 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 des Geschäftsführers wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Berichtsjahr eine Aufwandsentschädigung (insgesamt: Tsd. € 0,4), die im Anhang in einer Summe angegeben wird. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung werden nicht gewährt.

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 nicht ergeben.

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

Die Vermeidung von Korruption ist auskunftsgemäß 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. Gesonderte Regelungen zur Korruptionsprävention bestehen jedoch auskunftsgemäß nicht.

Wir empfehlen, gesonderte Regelungen bzw. Vorkehrungen zur Korruptionsprävention einzurichten.

- 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. Ergänzend merken wir an, dass gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages insbesondere Geschäfte außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, soweit im Einzelfall eine Wertgrenze von € 25.000,00 überschritten wird, der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Im Übrigen bedürfen insbesondere die Kreditvergabe- und Gewährung sowie der Erwerb- und die Veräußerung von Grundstücken der Zustimmung des Aufsichtsrates. Das Personalwesen obliegt dem Aufgabenbereich des Geschäftsführers. Weitere gesondert dokumentierte Regelungen (z. B. zur Auftragsvergabe- und Auftragsabwicklung) liegen nach den uns erteilten Auskünften nicht vor.

Nach unseren Erkenntnissen werden die bestehenden Regelungen eingehalten.

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

Die Verträge werden nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß dokumentiert.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch in 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. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 5. Dezember 2016 beschlossen.

Es erfolgt eine jährliche Fortschreibung des Wirtschaftsplanes.

Neben dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr besteht noch ein Sanierungskonzept, das in Vorjahren erarbeitet wurde. Wir empfehlen, das Sanierungskonzept fortzuschreiben.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Im Rahmen von betriebswirtschaftlichen Auswertungen werden Planabweichungen auskunftsgemäß 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 wertet der Geschäftsführer regelmäßig den monatlichen Liquiditätsplan in Hinblick auf die Ist-Zahlungsströme aus. Das Finanzmanagement gewährleistet insoweit 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 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?**

Entgelte werden vollständig und zeitnah erhoben. Angemessene Abschlagszahlungen werden eingefordert. Darüber hinaus wird der Einzug ausstehender Forderungen durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet. Das Mahnwesen erfolgt zeitnah und effektiv; 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 Controllings 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 keine Tochterunternehmen oder 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?

Das bei der Gesellschaft eingerichtete System zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken besteht in einer regelmäßigen Soll-Ist-Auswertung des monatlichen Finanzplanes, der täglichen Liquiditätskontrolle, einer gesonderten Überwachung der Instandhaltungsausgaben sowie der regelmäßigen Auswertung von Leerstandslisten.

Ein gesondertes 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 vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus, um bestandsgefährdende Risiken zu erkennen; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Entsprechende Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine gesonderte schriftliche Dokumentation dieser Maßnahmen liegt nicht vor.

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 auskunftsgemäß mit den aktuellen Geschäftsprozessen abgestimmt und gegebenenfalls angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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)?**

Eine Festlegung über den Geschäftsumfang zum Einsatz von entsprechenden Finanzinstrumenten sowie anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten besteht nicht, da entsprechende Geschäfte - mit Ausnahme von Darlehen - nicht durchgeführt werden.

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

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

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?**

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

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

Wir verweisen auf die Ausführungen zu Frage 5a).

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

Besondere Arbeitsanweisungen sind nicht notwendig.

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

Wir verweisen auf unsere Ausführung zu Frage 5a).

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) **Gibt 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 im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**
- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche 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?**

Zu den Fragen 6a) bis 6f):

Eine institutionalisierte Innenrevision ist bei der Gesellschaft nicht eingerichtet.

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 den §§ 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 2016 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)?**

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

- 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, dass die Geschäfte und Maßnahmen im Berichtsjahr nicht mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag und den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung übereinstimmen.

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 von Investitionen erfolgt durch Mitarbeiter der Gesellschaft oder gegebenenfalls durch ein beauftragtes Ingenieurbüro, die finanzielle Überwachung erfolgt auf der Grundlage der Finanzbuchhaltung durch den Geschäftsführer.

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

Gemäß Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 5. Dezember 2016 hat sich bei dem Investitionsvorhaben Am Wasserturm 11/12, Frose, eine Überschreitung in Höhe von Tsd. € 100,0 ergeben. Die Begründung liegt auskunftsgemäß in den vorher nicht absehbaren Mängeln in der Bausubstanz, die aber im Laufe des Vorhabens beseitigt werden mussten, um das Bauvorhaben insgesamt nicht zu gefährden.

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). Ergänzend merken wir an, dass die Ausschreibungen für Investitionen, die im Zusammenhang mit den erhaltenen Fördermitteln getätigt wurden, durch ein hierfür beauftragtes Planungsbüro begleitet bzw. vorgenommen wurden. Der Verwendungsnachweis für die getätigten Investitionen wurde durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt im ersten Quartal 2016 - gemäß den Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht - geprüft und keine Beanstandungen erhoben.

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?

Nach den uns erteilten Auskünften werden insbesondere für bauliche Maßnahmen, Kapitalaufnahmen und Geldanlagen Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Nach den uns für den Prüfungszeitraum vorgelegten Sitzungsprotokollen des Aufsichtsrates erstattete der Geschäftsführer regelmäßig Bericht über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus informiert der Geschäftsführer auskunftsgemäß in den Gemeinde- und Stadtratssitzungen 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?

Nach den eingesehenen Sitzungsprotokollen vermitteln diese Berichte 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?**

Nach unseren Feststellungen wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und 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-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Eine besondere Berichterstattung (§ 90 Abs. 3 AktG) wurde auskunftsgemäß nicht gefordert.

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

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- 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 auskunftsgemäß nicht abgeschlossen.

Wir empfehlen den Abschluss einer entsprechenden Versicherung für die Organe der Gesellschaft.

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

Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nach unseren Prüfungsfeststellungen im Geschäftsjahr 2016 nicht gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Ausgehend von der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist von einem Überangebot an Wohnungen der Gesellschaft auszugehen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Berichterstattung der Geschäftsführung im Lagebericht.

Im Übrigen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch 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?

Es wurden keine Feststellungen getroffen, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird. Ergänzend merken wir an, dass im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 381,5 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen dauernder Wertminderung sowie Wertberichtigungen auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens in Höhe von Tsd. € 39,1 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen wurden.

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?

Bezüglich der Zusammensetzung der Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter D. III. „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft“.

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 Sanierung von Wohngebäuden wurden der Gesellschaft aus Landesmitteln Zuschüsse in Höhe von insgesamt Tsd. € 1.000,0 gewährt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Restauszahlung in Höhe von Tsd. € 100,0, nachdem der Verwendungsnachweis für die getätigten Investitionen durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt im ersten Quartal 2016 gemäß den Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht geprüft wurde und sich keine Beanstandungen ergaben.

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 eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter D. III. „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft“.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 424,2 ausgewiesen. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Hauptsegment der Gesellschaft ist die Hausbewirtschaftung. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter D. III. 3. „Ertragslage der Gesellschaft“.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Im Geschäftsjahr 2016 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 424,2 (Vorjahr: Tsd. € 0,2). Das Jahresergebnis wurde wesentlich geprägt durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Wohngebäuden aufgrund dauernder Wertminderung (Tsd. € 381,5; Vorjahr: Tsd. € 0,0) und durch Wertberichtigungen der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke im Baugebiet „Am Neuen Ring“ (Tsd. € 39,1; Vorjahr: Tsd. € 0,0), da die aktivierten Herstellungskosten nicht durch den Veräußerungspreis gedeckt werden können.

Zuschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: Tsd. € 242,9).

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter D. III. 3. „Ertragslage der Gesellschaft“.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Bei der Gesellschaft fallen keine Konzessionsabgaben an.

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 Geschäftsjahr 2016 waren keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte zu verzeichnen. Ergänzend merken wir an, dass im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 381,5 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen dauernder Wertminderung sowie Wertberichtigungen auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens in Höhe von Tsd. € 39,1 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen wurden.

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

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

Der Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres in Höhe von Tsd. € 424,2 resultiert insbesondere aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 381,5 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) sowie Wertberichtigungen auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens in Höhe von Tsd. € 39,1 (Vorjahr: Tsd. € 0,0). Hinsichtlich der Zusammensetzung des Betriebs-, Zins- und neutralen Ergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen unter D. III. 3. „Ertragslage der Gesellschaft“.

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

Die Ertragslage der Gesellschaft wird insbesondere durch - strukturell bedingte - Leerstände (31. Dezember 2016: 21,0 %; Vorjahr: 20,5 %) und hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Bezüglich der eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage verweisen wir auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht der Gesellschaft.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 Fall 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) Mangels 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 Vereinbarung die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. 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,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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