



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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2017

Auftrags-Nr.: 4/2018

Kenn-Nr.: 74054

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	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	13
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
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 2017
- II. Lagebericht
- III. Rechtliche Verhältnisse
- IV. Steuerliche Verhältnisse
- V. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VI. Betriebliche Kennzahlen
- VII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
- VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGSauftrag

Der Geschäftsführer der

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

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns mit Schreiben vom 30. Januar 2018 aufgrund des am gleichen Tage gefassten Umlaufbeschlusses des Aufsichtsrates den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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 2017 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:

Am 31. Dezember 2017 verwaltete die Gesellschaft 689 eigene Wohnungen sowie neun Gewerbeeinheiten und für Dritte 29 Wohnungen (WEG-Verwaltung). Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2017 23,5 % (Vorjahr: 21,0 %).

Im Berichtsjahr wurde die begonnene Investition in der Lindenstraße 16 fertig gestellt und aktiviert. Weitere größere Investitionen wurden nicht begonnen, da zum einen eine Konsolidierung der Finanzen erreicht werden sollte und zum anderen eine Neuaufstellung der Planungen für weitere Investitionen erfolgte. Dies vor dem Hintergrund der Untersuchungen zum tatsächlichen Sanierungsbedarf und der am 1. Mai 2018 anstehenden Prolongation (Zinsvereinbarung) eines Darlehens. Es wurde im Mai 2017 eine Bestandsaufnahme der Immobilien durch ein von der DKB beauftragtes Ingenieurbüro durchgeführt, um den Sanierungsstand bzw. Sanierungsbedarf zu ermitteln. Die Gesellschaft hat Ende 2017 ein weiteres Ingenieurbüro beauftragt, ebenfalls den Sanierungsbedarf zu ermitteln.

Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 7.877,7 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von Tsd. € 424,2). Das Jahresergebnis resultiert vor allem aus den außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund dauernder Wertminderung (Tsd. € 7.696,4; Vorjahr: Tsd. € 381,5), welche als Konsequenz aus dem ermittelten Sanierungsbedarf des Ingenieurbüros in Höhe von Tsd. € 5.822,2 entstanden sind.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag aufgrund des Jahresfehlbetrages einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von Tsd. € 3.841,2 aus.

Das Anlagevermögen wird nicht (Vorjahr: 22,7 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 145,1 % (Vorjahr: 101,8 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Nach der Lageberichterstattung des Geschäftsführers ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2020 unter den Prämissen des 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.

Bezüglich der Sicherung der Finanzierung der Gesellschaft führt der Geschäftsführer aus, dass nach ersten Gesprächen mit der finanzierenden Bank grundsätzlich die Bereitschaft besteht, die anstehende Prolongation unter Berücksichtigung einer Annuität von höchstens 5,0 % durchzuführen. Als Voraussetzung hierfür wird die Fortschreibung des Sanierungskonzeptes gesehen, welches derzeit überarbeitet wird. Die Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung einer Annuität von 5,0 % wurde daher zunächst für lediglich ein weiteres Jahr (bis 30. April 2019) vereinbart.

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 der Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Stilllegung und Abriss sowie dem Abbau des bestehenden Instandhaltungsstaus, um auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben.

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 ist zum 31. Dezember 2017 bilanziell überschuldet; es wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von Tsd. € 3.841,2 ausgewiesen. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird durch den Geschäftsführer jedoch nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, vorerst bis zum Jahr 2020, die Zahlungsfähigkeit unter den Prämissen des in den Jahren 2012 und 2013 erstellten und fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes grundsätzlich gewährleistet ist. Die Finanzlage bleibt jedoch angespannt.

Die Liquiditätsrechnung nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen zum 31. Dezember 2017 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von Tsd. € 456,5 (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 2017 lediglich Tsd. € 248,0 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 38,8). 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 2017: 23,5 %; Vorjahr: 21,0 %) und durch einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt wird. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung (2017: Tsd. € 547,7; Vorjahr: Tsd. € 514,3) sowie der Kapitaldienst (Tsd. € 697,0; Vorjahr: Tsd. € 702,3) wirken sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränken insoweit die Investitionsmaßnahmen. Auf das Risiko steigender Leerstände infolge unzureichender Instandhaltung weisen wir hin.

Nach dem vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 14. Dezember 2017 beschlossenen Wirtschaftsplan ist die Liquidität für das Geschäftsjahr 2018 grundsätzlich gesichert.

Die Planungsrechnung nach dem fortgeschriebenen Sanierungskonzept zeigt für die Jahre 2018 bis 2021, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen bis 2020 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 2018 (Stand: 14. Dezember 2017) für den Zeitraum 2018 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 2018 bis 2021 entsprechen durchschnittlich 9,26 €/m² Wohn-/Nutzfläche p. a. Auf den bestehenden Instandhaltungstau (Tsd. € 5.822,2) weisen wir ausdrücklich hin.

Wir weisen auf die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 7.696,4 (Vorjahr: Tsd. € 381,5), auf die Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund dauerhafter Wertminderung und dem damit verbundenen Eigenkapitalverzehr im Berichtsjahr hin.

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 19. bis 28. Februar 2018 in den Geschäftsräumen der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, vorgenommen. Abschließende Prüfungshandlungen sowie die Fertigstellung des Berichtes erfolgten anschließend in unserem Büro in Hannover.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 26. April 2018 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2017 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 und von zwei Rechtsanwälten 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. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Grundstücke mit Wohnbauten auf Grundlage einer externen Bauzustandsbesichtigung sowie eines externen Gutachtens zum Sanierungsbedarf erfolgt ist.

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 Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 sind 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 worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns 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 2017 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde von der Gesellschaft auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude wie folgt ermittelt:

Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 6,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen wie auch der Leerstand wurden über den gesamten Zeitraum konstant gehalten. Verwaltungskosten wurden mit 284,00 €/WE und Instandhaltungskosten mit 8,78 €/m² angesetzt. Es wurde ein Instandhaltungsstau in Höhe von Tsd. € 5.822,2 berücksichtigt. Im Berichtsjahr haben sich auf der Grundlage der Objektbewertungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 7.696,4 (Vorjahr: Tsd. € 381,5) ergeben.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den 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 2017 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. €
	2017		2016		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.527,4	67,1	17.773,6	96,8	-8.246,2
Finanzanlagen	0,6	0,0	4,5	0,0	-3,9
	<u>9.528,0</u>	<u>67,1</u>	<u>17.778,1</u>	<u>96,8</u>	<u>-8.250,1</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	10,5	0,1	-10,5
Grundstücke ohne Bauten ¹	208,5	1,5	274,8	1,5	-66,3
Forderungen aus Vermietung	163,7	1,1	172,7	0,9	-9,0
Flüssige Mittel	<u>448,3</u>	<u>3,2</u>	<u>132,5</u>	<u>0,7</u>	<u>315,8</u>
	<u>820,5</u>	<u>5,8</u>	<u>590,5</u>	<u>3,2</u>	<u>230,0</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>3.841,2</u>	<u>27,1</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>3.841,2</u>
Bilanzvolumen	<u>14.189,7</u>	<u>100,0</u>	<u>18.368,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-4.178,9</u>
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	0,0	0,0	4.036,5	22,0	-4.036,5
Sonderposten für Zuschüsse	927,6	6,5	952,6	5,2	-25,0
Verbindlichkeiten	<u>12.898,1</u>	<u>90,9</u>	<u>13.102,6</u>	<u>71,3</u>	<u>-204,5</u>
	<u>13.825,7</u>	<u>97,4</u>	<u>18.091,7</u>	<u>98,5</u>	<u>-4.266,0</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	22,8	0,2	27,0	0,1	-4,2
Verbindlichkeiten/PRAP	<u>341,2</u>	<u>2,4</u>	<u>249,9</u>	<u>1,4</u>	<u>91,3</u>
	<u>364,0</u>	<u>2,6</u>	<u>276,9</u>	<u>1,5</u>	<u>87,1</u>
Bilanzvolumen	<u>14.189,7</u>	<u>100,0</u>	<u>18.368,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-4.178,9</u>

¹ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Bilanzsumme</u>	14.678,6	18.891,1
Unfertige Leistungen und erhaltenen Anzahlungen	-488,9	-522,5
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>14.189,7</u>	<u>18.368,6</u>

Das Bilanzvolumen hat sich um Tsd. € 4.178,9 (22,8 %) auf Tsd. € 14.189,7 vermindert.

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens um Tsd. € 8.250,1 auf Tsd. € 9.528,0 ist geprägt von dem Rückgang des Sachanlagevermögens (Tsd. € 8.246,2).

Der Rückgang der Sachanlagen ist auf planmäßige Abschreibungen (Tsd. € 653,9) und außerplanmäßige Abschreibungen (Tsd. € 7.696,4) zurückzuführen, denen insbesondere nachträgliche Herstellungskosten aus Modernisierungsmaßnahmen und dem Neubau eines Carports (insgesamt: Tsd. € 139,1) gegenüberstehen. Die nachträglichen Herstellungskosten entfallen auf die bereits in Vorjahren begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Lindenstraße 16 (Tsd. € 118,9) sowie Am Wasserturm 11/12 (Tsd. € 8,2).

Das Umlaufvermögen hat sich um Tsd. € 230,0 auf Tsd. € 820,5 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus den um Tsd. € 315,8 auf Tsd. € 448,3 gestiegenen flüssigen Mitteln, denen das um Tsd. € 10,5 auf Tsd. € 0,0 gesunkene übrige Vorratsvermögen, die um Tsd. € 66,3 auf Tsd. € 208,5 reduzierten Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) sowie die um Tsd. € 9,0 auf Tsd. € 163,7 verminderten Forderungen aus Vermietung entgegenwirken. Die Veränderung der Grundstücke ohne Bauten (Tsd. € 66,3) resultiert aus dem Verkauf von zwei Grundstücken. Aus dem Verkauf erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von Tsd. € 66,3, so dass sich hieraus keine Ergebnisauswirkungen ergeben.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2017 aufgrund des Jahresfehlbetrages (Tsd. € 7.877,7) einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von Tsd. € 3.841,2 (Vorjahr: Eigenkapital von Tsd. € 4.036,5) aus.

Auf der Passivseite resultiert die Verminderung des Bilanzvolumens aus dem Rückgang des lang- und mittelfristigen Kapitals (Tsd. € 4.266,0), dem eine Zunahme des kurzfristigen Kapitals (Tsd. € 87,1) entgegenwirkt.

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals haben sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2017 (Tsd. € 7.877,7), der Sonderposten durch planmäßige Auflösungen (Tsd. € 25,0) und die Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund planmäßiger Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Tsd. € 186,5) vermindert.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Kapitals am Gesamtkapital (Bilanzvolumen) beträgt 97,4 % (Vorjahr: 98,5 %).

Im kurzfristigen Bereich ist die Erhöhung im Wesentlichen auf gestiegene Verbindlichkeiten/passiver Rechnungsabgrenzungsposten (Tsd. € 91,3) zurückzuführen.

Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten um Tsd. € 91,3 betrifft nachfolgende Posten:

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186,5	178,5	8,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49,4	28,3	21,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56,7	30,5	26,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10,0	10,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	3,5	2,6	0,9
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	15,9	0,0	15,9
Übriges (Saldo aus der Verrechnung der unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen)	19,2	0,0	19,2
	<u>341,2</u>	<u>249,9</u>	91,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben mit Ausnahme eines Darlehens (Restschuld zum 31. Dezember 2017: Tsd. € 19,7) eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit bis zum 31. Juli 2043. Die Zinsbindungen ergeben sich wie folgt:

Restschuld 31. Dezember 2017	Zinsbindung bis
Tsd. €	
6.745,7	30. April 2018
5.347,7	30. Juli 2020
931,4	31. Oktober 2021

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das finanzierende Kreditinstitut für das Darlehen mit einer Restschuld von Tsd. € 6.745,7 zunächst für ein Jahr eine Zinsfestschreibung vorgenommen hat. Eine mittel- bis langfristige Festschreibung der Zinskonditionen soll auf Grundlage des fortgeschriebenen Sanierungskonzeptes erfolgen; das Sanierungskonzept befindet sich derzeit in Bearbeitung (vgl. Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“).

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 2017 und 31. Dezember 2016 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2 0 1 7	2 0 1 6	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Lang- und mittelfristiges Vermögen	9.528,0	17.778,1	-8.250,1
Eigenkapital	<u>0,0</u>	<u>4.036,5</u>	-4.036,5
Deckungslücke	-9.528,0	-13.741,6	-4.213,6
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	12.898,1	13.102,6	-204,5
Sonderposten	<u>927,6</u>	<u>952,6</u>	-25,0
Überdeckung	<u>4.297,7</u>	<u>313,6</u>	3.984,1

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 0,0 % (Vorjahr: 22,7 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 145,1 % (Vorjahr: 101,8 %) 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 7</u> Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresfehlbetrag	-7.877,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	8.350,3
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-4,2
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-25,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	38,5
+ Zinsaufwendungen	510,5
- Zinserträge	-0,2
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	85,8
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	83,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.161,3</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-186,5
- Teilrückzahlung Gesellschafterdarlehen	-10,0
- Gezahlte Zinsen	-510,5
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-707,0</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-139,9
+ Erhaltene Zinsen	0,2
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-138,5</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	315,8
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	132,5
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>448,3</u>

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	<u>2 0 1 7</u>
	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.161,3
Gezahlte Zinsen	-510,5
Planmäßige Tilgung	<u>-186,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u>464,3</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen im Berichtsjahr reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 186,5 zu bedienen.

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

	<u>31. Dezember</u>	
	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	Tsd. €	Tsd. €
		<u>Veränderungen</u>
		Tsd. €
<u>Liquidität 1. Grades</u>		
Liquide Mittel	448,3	132,5
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln		315,8
<u>Liquidität 2. Grades</u>		
Kurzfristige Forderungen	163,7	172,7
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-186,5	-178,5
Verbindlichkeiten Gesellschafter	-10,0	-10,0
Rückstellungen	-22,8	-27,0
Übrige Verbindlichkeiten	<u>-125,5</u>	<u>-61,4</u>
<u>Überdeckung I/Unterdeckung I</u>	267,2	28,3
Veränderung des Nettogeldvermögens		238,9
<u>Liquidität 3. Grades</u>		
Unfertige Leistungen	488,8	533,0
Grundstücke im Umlaufvermögen	208,5	274,8
Erhaltene Anzahlungen	<u>-508,0</u>	<u>-522,5</u>
<u>Überdeckung II/Unterdeckung II</u>	<u>456,5</u>	<u>313,6</u>
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		142,9

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. € 456,5. 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 2017 lediglich Tsd. € 248,0 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 38,8).

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (26. April 2018) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Planungsrechnung nach dem fortgeschriebenen Sanierungskonzept für die Jahre 2018 bis 2021 zeigt, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich bis 2020 gewährleistet ist. Die Finanzlage bleibt jedoch angespannt. 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 7		2 0 1 6		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.206,2	99,8	2.245,6	96,2	-39,4
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	66,3	3,0	49,6	2,1	16,7
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5,9	0,3	6,6	0,3	-0,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,9	0,3	5,1	0,2	0,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	37,2	1,7	45,2	1,9	-8,0
Bestandsveränderungen	-110,4	-5,1	-17,8	-0,7	-92,6
	<u>2.211,1</u>	<u>100,0</u>	<u>2.334,3</u>	<u>100,0</u>	-123,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-549,5	-24,9	-597,0	-25,5	47,5
Instandhaltungsaufwand	-244,4	-11,1	-185,9	-8,0	-58,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	-39,1	-1,7	39,1
Personalaufwendungen	-264,5	-12,0	-265,4	-11,4	0,9
Planmäßige Abschreibungen	-653,9	-29,6	-676,0	-29,0	22,1
Zinsaufwand	-510,5	-23,1	-523,8	-22,4	13,3
Übrige Aufwendungen	-169,8	-7,7	-110,6	-4,7	-59,2
	<u>-2.392,6</u>	<u>-108,4</u>	<u>-2.397,8</u>	<u>-102,7</u>	5,2
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>-181,5</u>	<u>-8,4</u>	<u>-63,5</u>	<u>-2,7</u>	-118,0
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		0,1
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>-7.696,4</u>		<u>-360,8</u>		-7.335,6
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-7.877,7</u>		<u>-424,2</u>		-7.453,5

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von Tsd. € 7.877,7 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. 7.453,5 vermindert.

Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um Tsd. € 123,2 vermindert bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsaufwendungen um Tsd. € 5,2. Das Zinsergebnis hat sich um Tsd. € 0,1 erhöht und das neutrale Ergebnis um Tsd. € 7.335,6 vermindert.

Die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um Tsd. € 39,4 auf Tsd. € 2.206,2 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen der Sollmieten um Tsd. € 33,4 auf Tsd. € 547,7 und der Verminderung der Erlöse aus der Umlagenabrechnung um Tsd. € 11,5 auf Tsd. € 578,2. Gegenläufig wirkt der Anstieg der Sollmieten um Tsd. € 5,5 auf Tsd. € 2.171,5.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen 2017 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 haben sich insgesamt um Tsd. € 7,9 auf Tsd. € 49,0 vermindert. Die Bestandsveränderungen von Tsd. € -110,4 betreffen den Buchwertabgang von zwei unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (Tsd. € 66,3) sowie die unfertigen Leistungen (Betriebskosten, Tsd. € 44,1).

Die Betriebskosten und Grundsteuer werden um Tsd. € 47,5 auf Tsd. € 549,5 rückläufig ausgewiesen.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um Tsd. € 58,5 auf Tsd. € 244,4 erhöht.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke verminderten sich um Tsd. € 39,1 auf Tsd. € 0,0. Im Vorjahr wurden Wertberichtigungen auf die zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet „Am Neuen Ring“ ausgewiesen, da die betreffenden Grundstücke nicht zu den Herstellungskosten verkauft werden können.

Die Personalaufwendungen haben sich um Tsd. € 0,9 auf Tsd. € 264,5 vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen sind um Tsd. € 22,1 auf Tsd. € 653,9 gesunken.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um Tsd. € 59,2 auf Tsd. € 169,8 erhöht. Die Ursache ergibt sich insbesondere aus Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Tsd. € 38,5, Vorjahr: Tsd. € 0,0), höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (Tsd. € 42,2, Vorjahr: Tsd. € 22,2).

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 0,1 auf Tsd. € 0,2 geringfügig erhöht.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 6</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Erträge		
Grundstücksübertragungen	0,0	20,7
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	<u>-7.696,4</u>	<u>-381,5</u>
Neutrales Ergebnis	<u>-7.696,4</u>	<u>-360,8</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 Bestandsgefährdung, 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 26. April 2018 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 2017 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. Geschäftsausblick“ 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 26. April 2018

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover




Brandt
Wirtschaftsprüfer


Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

A K T I V A

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

3. Anlagen im Bau

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

2. Unfertige Leistungen

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

2. Bausparguthaben

C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Bilanzsumme

31.12.2017

€

€

P A S S I V A

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

II. Gewinnvortrag

III. Jahresfehlbetrag

IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

C. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2. Erhaltene Anzahlungen

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

6. Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern: € 2.218,35 (2016: 2.585,49)

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

31.12.2016

€

31.12.2017

€

€

78.750,00

3.957.776,77

4.382.011,24

-424.234,47

0,00

4.036.526,77

927.626,70

952.626,70

22.842,22

26.954,89

13.231.132,37

522.456,51

28.251,75

30.547,69

60.000,00

2.585,49

13.874.973,81

15.934,21

0,00

14.678.579,23

18.891.082,17

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.206.198,69		2.245.610,26	
b) aus Verkauf von Grundstücken	66.297,00		49.617,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	5.880,70		6.639,38	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.925,16</u>	2.284.301,55	<u>5.133,38</u>	2.307.000,02
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-110.412,57		-17.763,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		37.234,13		65.879,02
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon aus Grundsteuern: € 49.859,04 (2016: € 49.749,11)	-793.926,29		-782.908,82	
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	-793.926,29	<u>-39.077,38</u>	-821.986,20
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-221.953,89		-224.357,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.550,00 (2016: € 1.550,00)	<u>-42.527,78</u>	-264.481,67	<u>-41.066,84</u>	-265.424,56
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.350.340,92		-1.057.470,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-169.350,88		-110.228,89
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		203,50		113,03
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-510.466,41		-523.825,38
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.877.239,56		-423.707,67
11. Sonstige Steuern		-503,66		-526,80
12. Jahresfehlbetrag		<u>-7.877.743,22</u>		<u>-424.234,47</u>

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

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2017**

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Inhaltsübersicht

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

I. Allgemeine Angaben

Die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte hat ihren Sitz in der Stadt Seeland und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Stendal (Reg.-Nr. HRB 107321).

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Gliederung der Bilanz wurde zur Klarheit und Verständlichkeit erweitert um die Posten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Jahres 2016.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2017 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von TEUR 3.841 aus. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, hier realistisch vorerst bis zum Jahr 2020 die Zahlungsfähigkeit unter den Prämissen des Sanierungskonzeptes grundsätzlich gewährleistet ist, die Finanzlage jedoch angespannt bleibt.

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 7.696 (Vorjahr: TEUR 382) vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude ermittelt. Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 6,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen wie auch der Leerstand wurden über den gesamten Zeitraum konstant gehalten. Verwaltungskosten wurden mit 284,00 EUR/WE und Instandhaltungskosten mit 8,78 EUR/m² angesetzt. Es wurde ein Instandhaltungsstau in Höhe von TEUR 5.822 berücksichtigt.

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

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

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

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

Der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Bausparguthaben 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 1). Die Rückstellungen für Archivierungskosten wurden wegen Geringfügigkeit nicht abgezinst.

5. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten (Vorjahresangabe in Klammern) ist im beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Bei der Aufstellung des Verbindlichkeitspiegels wurde davon ausgegangen, dass anstehende Prolongationen (Zinsfestschreibungen) zu gleichbleibenden Konditionen erfolgen. Die Geschäftsführung weist darauf hin, dass zum 30.04.2018 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2017: TEUR 6.746) ausläuft.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 2.284) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 2.171 Sollmieten, mit TEUR 578 Erlöse aus Umlagenabrechnung und TEUR 548 Erlösschmälerungen sowie 66 TEUR aus Grundstücksverkäufen, TEUR 6 aus Betreuungstätigkeit und TEUR 6 aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Es wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 654 sowie aufgrund dauerhafter Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.696 vorgenommen.

V. Sonstige Angaben

1. Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

Das Unternehmen verwaltet Mietkautionen und treuhänderisch verwaltete Bankkonten in Höhe von TEUR 91 getrennt vom eigenen Vermögen.

2. Geschäftsführer

Mit der Geschäftsführung wurde ab dem 1. Januar 2003 bis 31. Juli 2017

Herr Ralf Klar, Neu Königsau,

ab dem 01. Juli 2017

Herr Reiner Olbrich, Gatersleben

betraut.

3. Bezüge der Geschäftsführung

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

4. Arbeitnehmer

Bei der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte waren 2017 im Jahresdurchschnitt sechs Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Verwaltungskräfte 3
- Hausmeister/Reinigungskraft 3

5. Aufsichtsratsmitglieder

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2017 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 475,00 €.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die weder in der Bilanz noch der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wurden, waren nicht zu verzeichnen.

7. Abschlussprüferhonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 16 und entfällt in Höhe von TEUR 13 auf Abschlussprüfungsleistungen sowie in Höhe von TEUR 3 auf Steuerberatung.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 7.877.743,22 € ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachterstedt, 26.04.2018


Der Geschäftsführer
Reiner Olbrich

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt
Anlagennachweis 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Anfangsbestand €	Zugang €	Abgang €	Endstand €	Anfangsbestand €	Abschr. im Wirtschaftsjahr €	Endstand €	am Ende des Wirtschaftsjahres €	am Ende des voran- gegangenen Jahres €
Posten des Anlagevermögens									
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	29.346,00	0,00	0,00	29.346,00	29.343,00	0,00	29.343,00	3,00	3,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.936.650,20	139.084,76	0,00	37.075.734,96	19.208.615,56	8.344.296,27	27.552.911,83	9.522.823,13	17.728.034,64
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	163.299,90	745,65	0,00	164.045,55	153.462,90	6.044,65	159.507,55	4.538,00	9.837,00
3. Anlagen im Bau	35.703,25	0,00	35.703,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.703,25
III. Finanzanlagen	4.476,78	86,11	3.983,13	579,76	0,00	0,00	0,00	579,76	4.476,78
GESAMT	37.169.476,13	139.916,52	39.686,38	37.269.706,27	19.391.421,46	8.350.340,92	27.741.762,38	9.527.943,89	17.778.054,67

WWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt
Verbindlichkeiten 2017

	< 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	31.12.2017 Gesamt EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *				
VJ	186.518,99 (178.516,02)	1.705.573,14 (1.519.804,99)	11.152.521,25 (11.532.811,36)	13.044.613,38 (13.231.132,37)
2. Erhaltene Anzahlungen				
VJ	508.027,29 (522.456,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	508.027,29 (522.456,51)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
VJ	49.382,83 (28.251,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	49.382,83 (28.251,75)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
VJ	56.667,91 (30.547,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	56.667,91 (30.547,69)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern				
VJ	10.000,00 (10.000,00)	40.000,00 (50.000,00)	0,00 (0,00)	50.000,00 (60.000,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
VJ	3.484,69 (2.585,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.484,69 (2.585,49)
	814.081,71 (772.357,46)	1.745.573,14 (1.569.804,99)	11.152.521,25 (11.532.811,36)	13.712.176,10 (13.874.973,81)

* Bei der Aufstellung des Verbindlichkeitspiegels wurde davon ausgegangen, dass anstehende Zinsfestschreibungen zu gleichbleibenden Konditionen erfolgen. Die Geschäftsführung weist darauf hin, dass zum 30.04.2018 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2017: TEUR 6.746) ausläuft.

Lagebericht für die Zeit vom 01.01.2017 – 31.12.2017

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 in den Ortschaften Nachterstedt, Hoym, Frose und Neu Königsau.

II. Wirtschaftsbericht

1.) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und

Der Wohnungswirtschaft der gesamten Bundesrepublik, und damit auch der im Land Sachsen-Anhalt droht die demographische Spaltung. In den Ballungszentren, die immer noch rasant wachsen, werden Wohnungen knapp und damit teuer. Dagegen verlieren viele Klein- und Mittelstädte immer noch Einwohner und haben dadurch mit Wertverlusten der Immobilien und mit Leerständen zu kämpfen. Besonders der ländliche Raum, zu dem wir uns als Stadt Seeland rechnen müssen, leidet besonders. Die Attraktivität unserer Ortsteile, speziell für junge Familien, ist zu gering. Hier braucht es Maßnahmen, mit denen die Lebensqualität in kleinen Städten des ländlichen Raumes erhöht wird, sonst droht eine Verödung, da sich zusätzlich die Altersstruktur unserer Mieter dramatisch verändert. Die 6.Regionalisierte Bevölkerungsprognose weist für unseren Landkreis in den nächsten 10 Jahren nochmals ein Sinken der Bevölkerung um 17% aus.

Für unsere Gesellschaft kommt erschwerend hinzu, dass wir in sehr vielen Wohnungen Mieter haben, die heute über 70 Jahre alt sind, und kaum junge Leute herziehen.

2.) Geschäftsverlauf

Im Juli / August 2017 erfolgte in der Gesellschaft ein Wechsel der Geschäftsführung. Herr Klar als langjähriger Geschäftsführer hat das Unternehmen zum 31.07.2017 verlassen, der neue Geschäftsführer Herr Olbrich nahm seine Arbeit am 01.07.2017 auf, so dass es für den Juli 2017 zwei Geschäftsführer gab.

Im Berichtsjahr 2017 wurde die begonnene Investition in der Lindenstraße 16 fertig gestellt und aktiviert (Umbau der 3 Wohnungen zu einer Maisonettewohnung im 1. OG und DG, sowie einer kleineren Wohnung im EG).

Weitere größere Investitionen wurden nicht begonnen, da zum einen eine Konsolidierung der Finanzen erreicht werden sollte, und zum anderen eine Neuaufstellung der Planungen für weitere Investitionen erfolgte. Dies vor dem Hintergrund der Untersuchungen zum tatsächlichen Sanierungsbedarf, und der am 01.05.2018 anstehenden Prolongation eines Darlehens. Hier wurde im Mai 2017 eine Bestandsaufnahme der Immobilien durch ein von der DKB beauftragtes Ingenieurbüro durchgeführt, um den Sanierungsstand bzw. Sanierungsbedarf zu ermitteln.

Die Gesellschaft hat dann Ende 2017 ein hiesiges Ingenieurbüro beauftragt, ebenfalls den Sanierungsbedarf zu ermitteln. Zu diesen beiden Untersuchungen und den Folgerungen daraus dann unten mehr.

Selbstverständlich wurden trotzdem einige Einzelwohnungen teilsaniert, damit bei Mieteranfragen auch Angebote vorliegen. Dies sind aber nur punktuelle Modernisierungen, die mit einer planvollen Gesamtsanierung nichts zu tun haben.

- Im Geschäftsjahr konnten zwei Grundstücke am Baugebiet „Neuer Ring“ verkauft werden.
- Geprägt war das Geschäftsjahr wieder durch viele Reparaturen am Bestand, besonders an den Gasthermen der Wohnungen. Dies entwickelt sich zu einem sehr ernstem Problem, da die Reparaturkosten von fast 50 T€ nichts an dem Alter und der Lebensdauer der Geräte ändern.
- Am Wohnhaus Kirchgasse 2 in Hoym wurde die geplante Carportanlage fertiggestellt

3.) Lage der Gesellschaft

Am 31.12.2017 besaß die Gesellschaft 689 eigene Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten. Für Dritte wurden 33 Wohnungen verwaltet (WEG Verwaltung).

Die Umsatzerlöse sind von TEUR 2.307 im Vorjahr um TEUR 23 auf TEUR 2.284 gesunken. Ursachen sind leichtgestiegener Leerstand und Mietausfälle durch Mietschuldner.

Am 31.12.2017 betrug der Leerstand 162 Wohnungen. Dies entspricht 23,5 % des Gesamtbestandes und somit einer Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr von ca. 2,5 %-Punkte. Auch 2017 gab es eine hohe Fluktuation. So standen 49 Neuvermietungen 68 Kündigungen entgegen.

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 2017 TEUR 548 (Vorjahr TEUR 514).

Das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 7.878 (Vorjahr: TEUR 424) abgeschlossen. Dieser Fehlbetrag resultiert vor allem aus den hohen außerplanmäßigen Abschreibungen, die als Konsequenz aus dem ermittelten Sanierungsbedarf des Ingenieurbüros (s. oben) in Höhe von TEUR 5.822 entstanden sind.

Die Zahlen zum Sanierungsbedarf, welche durch das hiesige, von uns beauftragte Ingenieurbüro ermittelt wurden, sind noch höher. Wir haben uns aber entschlossen, vorerst die Daten des von der DKB beauftragten Büros zu verwenden. Es wird sich im Laufe der Zeit zeigen, welche tatsächlichen Aufwendungen für die Sanierung entstehen. Dann sind ggf. die Zahlen anzupassen.

4.) Vermögens-, Finanzlage- und Ertragslage

Das Vermögen der Gesellschaft wird durch das Sachanlagenvermögen geprägt. In der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereiteten Bilanz hat das Sachanlagenvermögen um TEUR 8.246, im Wesentlichen auf Grund der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.696, abgenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und gegenüber den Gesellschaftern haben sich um TEUR 196 verringert. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten resultiert aus der planmäßigen Tilgung bei der DKB und einer Sondertilgung eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 10.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 3.841 aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand mehr, wenn die Liquidität gewährleistet ist und eine positive Fortführungsprognose erstellt werden kann.

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr verbessert. So verfügte sie zum 31.12.2017 über Flüssige Mittel in Höhe von 448 TEUR. Sie war und ist in der Lage, neben den fälligen Forderungen die Instandhaltung der Objekte zu gewährleisten, sowie planmäßige Sanierungen durchzuführen. So wurden TEUR 139 in die Sanierung des Objektes Lindenstraße 16 investiert sowie TEUR 244 für Instandhaltung aufgewendet.

Zu dieser positiven Fortführungsprognose gehört allerdings zwingend, dass die Aufwendungen zur Bedienung der Kredite eine Annuität von 5% nicht überschreiten.

5.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Geschäftsführer	1	1
Verwaltungskräfte	3	3
Hausmeister/ Reinigungskraft	3	3
Summe der Beschäftigten	7	7

Der Personalaufwand für das Geschäftsjahr 2017 belief sich auf insgesamt ca. TEUR 264 (Vorjahr TEUR 265).

III. Geschäftsausblick

Größte Bedeutung erlangt wie immer die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Diese stellt sich nach der Einwohnerstatistik der Stadt Seeland und der Stadt Aschersleben (für Neu-Königsau) für die Orte, in denen wir Wohnungen besitzen, wie folgt dar:

Ort	2014	2015	2016	2017
Neu-Königsau	312	332	323	323
Nachterstedt	1711	1690	1647	1626
Frose	1364	1326	1316	1303
Hoym	2343	2294	2333	2302
Gesamt	5730	5642	5619	5554

Man erkennt in allen Ortsteilen ein kontinuierliches Absinken der Einwohnerzahlen. Dieser Trend betrifft alle ländlichen Regionen in Deutschland. Die Schere zwischen Ballungszentren und diesen Landgemeinden öffnet sich immer weiter.

Hinzu kommt für unsere Gesellschaft, dass die Anzahl von älteren und alten Mietern stark ansteigen wird. Diese Fakten werden sich in 10 Jahren gravierend auf den Leerstand auswirken, wenn nicht sofort begonnen wird, entsprechende Maßnahmen zu planen und zu ergreifen. Diese werden im Folgenden kurz angesprochen.

Sicherung der Finanzierung der Gesellschaft

Hierzu gehört die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem uns finanzierenden Finanzinstitut DKB. Ein erster Schritt dazu ist die Prolongation (Zinsfestschreibung) eines Darlehens, dessen Zinsbindung am 30.04.2018 ausläuft. Weitere Darlehen werden dann in den Jahren 2020 und 2021 fällig und sind zu prolongieren. Über allen Finanzierungen steht das Erfordernis, die 5%-ige Annuität zu erhalten, damit sowohl Reparaturen wie auch Sanierungen stattfinden können.

Nach Gesprächen mit der finanzierenden Bank besteht grundsätzlich die Bereitschaft, die anstehende Prolongation mittel- bis langfristig durchzuführen. Als Voraussetzung dafür wird die Fortschreibung des Sanierungskonzeptes gesehen, das derzeit überarbeitet wird. Die Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung einer Annuität von 5,0 % wurde daher zunächst für lediglich ein weiteres Jahr bis 30.04.2019 vereinbart.

Reduzierung des Wohnungsbestandes

Vor dem Hintergrund des jetzt schon bestehenden Leerstandes von 162 Wohnungen sind Stilllegungen und Abrisse unumgänglich.

Ein Kernbestand an Objekten ist zu definieren und entsprechend zu erhalten und zu sanieren. Neben diesem Kernbestand sind Objekte stillzulegen und für einen späteren Abriss vorzubereiten.

Daneben sind Überlegungen anzustellen, wie auch im Kernbestand Wohnungen stillzulegen sind, beispielsweise durch das Nichtbelegen von Dachgeschosswohnungen.

Sanierung des Kernbestandes

Wie oben beschrieben, gibt es einen ermittelten Sanierungsbedarf in Höhe von Mio. EUR 5,8. Bei den finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft, die uns pro Jahr zwischen TEUR 200-300 für die Sanierung ermöglichen, ist die Sanierung ein langfristiges Projekt. Wir müssen daher die Mittel gezielter als bisher einsetzen, d.h. bestimmte Einheiten konsequent durchsanieren. Die Sanierung muss auch zwingend die Bedürfnisse von jüngeren Mietern in Bezug auf Wohnungsgrundrisse, Balkone, Garagen/Carports, Wohnumfeld, Wärmedämmung und schnelles Internet beachten.

Verbesserung der Infrastruktur und Lebensqualität

Diese Aufgaben können durch die Wohnungsgesellschaft nur begleitet werden. Wir können über die Wohnungsverbände, denen wir angehören, Druck auf politische Entscheidungsträger ausüben, um die oben erwähnte Schere zwischen Ballungsräumen und ländlichen Gebieten nicht noch weiter aufgehen zu lassen. Dies ist natürlich kein kurzfristig zu erreichendes Ziel, aber zu beginnen lohnt es sich wohl.

Weiterführung Sanierungskonzept

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

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Sollmieten (TEUR)	2.176	2.167	2.155
Leerstandsquote (in % pro Jahr)	24 %	23 %	23 %
Instandhaltungskosten (TEUR)	220	220	220
Aktivierungspflichtige Modernisierungen	380	380	380

Die Geschäftsführung hat im Geschäftsjahr 2017 das Risikomanagement weiter fortgeführt. Folgende Maßnahmen gehören dazu:

- Realistische Erfassung des Sanierungsbedarfes
- Stoppen von Projekten, die dem „Gießkannenprinzip“ folgen würden
- Erhöhung der liquiden Mittel
- Erfassung der kostenträchtigsten Reparaturen, um gegenzusteuern
- Forcierung der Vermietungsanstrengungen durch Internetportale

Aufgrund des durch ein Ingenieur-Büro erfassten Sanierungsbedarfs ist das Eigenkapital aufgezehrt und geht in den negativen Bereich. Wie oben erwähnt, ist dies kein Insolvenzgrund mehr, wenn es der Gesellschaft möglich ist und bleibt, alle Verbindlichkeiten zu bedienen, und die Sanierung der Bestände voranzutreiben.

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

Nachterstedt, den 26.04.2018



Reiner Olbrich
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 3. August 2017 (letzter Auszug vom 7. August 2017)
- 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-Königsau 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.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.

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 Reiner Olbrich, Seeland OT Gatersleben (alleinvertretungsberechtigt), ab 1. Juli 2017

Herr Ralf Klar, Aschersleben, OT Neu-Königsau (alleinvertretungsberechtigt), bis 30. Juni 2017

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.

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

Die Eintragungen im Handelsregister sind erfolgt.

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 zwei Sitzungen abgehalten.

Gesellschafterversammlung am 18. 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

Gesellschafterversammlung am 12. Oktober 2017

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2016
- Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
- Ergebnisverwendungsbeschluss (der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von € 424.234,47 wird auf neue Rechnung vorgetragen)

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 viermal gemeinsam mit der Geschäftsführung. Innerhalb der Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft unterrichten.

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-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2015 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2015 beträgt laut Bescheid vom 3. Juli 2017 Tsd. € 2.180,1.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2015 beträgt laut Bescheid vom 3. Juli 2017 Tsd. € 11.702,6.

Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2016 wurden im Oktober 2017 an das Finanzamt Quedlinburg übermittelt, wobei zum Zeitpunkt unserer Prüfung (20. Februar 2018) noch keine Steuerbescheide vorliegen.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2015 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2016 bzw. 31. Dezember 2017 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	689	39.159,34	689	39.109,27
Gewerbe	9	718,37	9	718,37
	<u>698</u>	<u>39.877,71</u>	<u>698</u>	<u>39.827,64</u>

Ferner werden auskunftsgemäß 29 (Vorjahr: 33) Wohnungen durch die Gesellschaft verwaltet.

Die Veränderung der Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Anbau von Balkonen am Objekt Lindenstraße 16.

Am 31. Dezember 2017 waren nach Angaben des Unternehmens 162 Wohnungen (23,5 %; Vorjahr: 145 Wohnungen bzw. 21,0 %) des eigenen Wohnungsbestandes nicht vermietet.

Im Bereich der Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 244,4, dies entspricht: € 6,13 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Tsd. € 185,9, dies entspricht: € 4,67 je m² Wohn-/Nutzfläche), durchgeführt.

Laut dem Investitionsplan 2018 als Bestandteil des Wirtschaftsplans 2018 (Stand: 14. Dezember 2017) sind Instandhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum 2018 bis 2022 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 2017 erfolgten folgende notarielle Grundstücksveräußerungen aus dem Baugebiet „Am Neuen Ring“ (Umlaufvermögen):

Fläche m ²	Verkaufspreis €	Buchwert €	Ergebnis €
859,00	33.071,50	33.071,50	0,00
863,00	33.225,50	33.225,50	0,00
<u>1.722,00</u>	<u>66.297,00</u>	<u>66.297,00</u>	<u>0,00</u>

Nach diesem Verkauf stehen zum 31. Dezember 2017 noch 5.416,00 m² Grundstücksflächen zum weiteren Verkauf. Bei Buchwerten zum 31. Dezember 2017 in Höhe von insgesamt Tsd. € 208,5 ergeben sich daraus 38,50 €/m² Grundstücksfläche.

Von den noch zum Verkauf stehenden Flächen wurden im Geschäftsjahr 2018 bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (28. Februar 2018) keine weiteren Grundstücke verkauft.

Betriebliche Kennzahlen

	Einheit	2017	J a h r	2016
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz	WE	689		689
Wohnungseinheiten	SME	9		9
Gewerbeeinheiten	m² (WFL)	39.159,34		39.109,27
Wohnfläche	m² (GWL)	718,37		718,37
Gewerbefläche				
Jahresabschlusszahlen				
Bilanzsumme	Tsd. €	14.678,6		18.891,1
Sachanlagevermögen	Tsd. €	9.527,4		17.773,6
Sachanlagenintensität	%	64,9		94,1
Investitionen in Sachanlagen	Tsd. €	139,8		116,9
Eigenkapital	Tsd. €	-3.841,2		4.036,5
Eigenkapital inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse	Tsd. €	-2.913,6		4.989,1
Eigenkapitalquote nach der Bilanzsumme inklusive Sonderposten Investitionszulage	%	-19,9		26,4
Fremdkapital inklusive Rückstellungen (> 1 Jahr)	Tsd. €	12.898,1		13.102,6
Umsatzerlöse	Tsd. €	2.284,3		2.307,0
Personalkosten	Tsd. €	264,5		265,4
Jahresfehlbetrag	Tsd. €	-7.877,7		-424,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Tsd. €	1.161,3		874,5
Kapitaldienst				
Zinsen	Tsd. €	510,5		523,8
Tilgung (planmäßig)	Tsd. €	186,5		178,5

Einheit	J a h r	
	2017	2016
Kennzahlen zur Rentabilität		
Gesamtkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + FK-Zinsen	-50,2	0,5
Gesamtkapital		
Eigenkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	0,0	-8,5
Eigenkapital		
Cashflow-Marge		
Cashflow	50,8	37,9
Umsatzerlöse		
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Sollmieten Mietwohnungen	2.117,7	2.112,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat	€ / m ² (WFL)	4,50
Erlösschmälerungen Sollmiete	547,7	514,3
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	24,3
Instandhaltungskosten (ohne Abrisskosten)	244,4	185,9
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	8,9
Abschreibungen (planmäßig) auf Sachanlagen	653,9	676,0
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	32,0
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	510,5	523,8
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	24,8
Kapitaldienst	697,0	702,3
in Relation Sollmiete	%	33,2
Durchschnittliche Buchwerte		
(Grundstücke mit Wohnbauten)	243,18	453,29
Durchschnittliche Verschuldung		
(Grundstücke mit Wohnbauten)	333,12	338,31

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (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 2017 grundsätzlich 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 2017 ist die Gesellschafterversammlung zu zwei sowie der Aufsichtsrat zu vier 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 ehemalige Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Klar, war auskunftsgemäß im Verwaltungsrat der Ascherslebener Kulturanstalt (AKA), Aschersleben, tätig. Der neue Geschäftsführer Herr Olbrich ist auskunftsgemäß im Aufsichtsrat der BGI Biotechpark Gatersleben Infrastrukturgesellschaft mbH, Seeland, OT Gatersleben, 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 2018 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2017 beschlossen.

Es erfolgt eine jährliche Fortschreibung des Wirtschaftsplanes.

Neben dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr besteht noch ein Sanierungskonzept, das in Vorjahren erarbeitet wurde und auskunftsgemäß zum Zeitpunkt der Prüfung (April 2018) fortgeschrieben wird.

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 auskunftsgemäß durch täglichen Kontenabgleich. 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 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 2017 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?**

Bei den im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen haben sich auskunftsgemäß keine Überschreitungen ergeben.

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

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

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

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

Bei kleineren Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen wird auf bestehende Vertragsbeziehungen zu Handwerkern zurückgegriffen. Bei größeren Aufträgen werden Angebote eingeholt (freihändige Vergabe).

Schriftlich dokumentierte Vergaberegelungen liegen im Unternehmen nicht vor.

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

Nach den uns erteilen 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 bisher nicht abgeschlossen. Ein Abschluss ist auskunftsgemäß für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

- 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 2017 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 und die im Berichtsjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 7.696,4.

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. € 7.696,4 (Vorjahr: Tsd. € 381,5) auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen dauernder Wertminderung 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?**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten.

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 2017 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 7.877,7 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 2017 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 7.877,7 (Vorjahr: Tsd. € 424,2). Das Jahresergebnis wurde wesentlich geprägt durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Wohngebäuden aufgrund dauernder Wertminderung (Tsd. € 7.696,4; Vorjahr: Tsd. € 381,5).

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 fällt keine Konzessionsabgabe 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 2017 waren keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte zu verzeichnen. Ergänzend merken wir an, dass im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 7.696,4 (Vorjahr: Tsd. € 381,5) auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen dauernder Wertminderung 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. € 7.877,7 resultiert insbesondere aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 7.696,4 (Vorjahr: Tsd. € 381,5). 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 2017: 23,5 %; Vorjahr: 21,0 %) und hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Der Geschäftsführer ist zurzeit mit der Fortschreibung des Sanierungskonzeptes befasst, in dem weitere Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ihren Niederschlag finden sollen. Im Übrigen verweisen wir bezüglich der eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage 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. unrechtmäßiger 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 Vereinbarungen 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.