

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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2019

Auftrags-Nr.: 2/2020

Kenn-Nr.: 74054

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer	6
II. Bestandsgefährdende Tatsachen	8
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	9
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	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	21
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES	23
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	23
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	24

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
- II. Lagebericht
- III. Rechtliche Verhältnisse
- IV. Steuerliche Verhältnisse
- V. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VI. Betriebliche Kennzahlen
- VII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Geschäftsführer der

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

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns im Januar 2020 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen. Die vom Aufsichtsratsvorsitzenden unterschriebene Auftragsbestätigung liegt uns mit Datum vom 31. Januar 2020 vor. Der Beschluss des Aufsichtsrates hierzu wurde am 17. Juli 2019 gefasst.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (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

I. 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 2019 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:

Da das Geschäftsjahr 2018 vor allem der Erhöhung der Liquidität diente, konnten im Berichtsjahr Mittel für aktivierungspflichtige Sanierungen aufgebracht werden. Die Mietsteigerungen aus aktivierungspflichtig modernisierten Wohnungen hatten jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf die Umsatzerlöse.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2019 28,8 % (Vorjahr: 25,0 %). Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt Tsd. € 626,0 (Vorjahr: Tsd. € 590,0).

Im Geschäftsjahr 2019 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 212,5 (Vorjahr: Tsd. € 355,8). Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr in Höhe von Tsd. € 111,0 vorgenommen (Vorjahr: Tsd. € 0,0).

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von Tsd. € 3.273,0 aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenztatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt. Die Gefahr einer Insolvenz ist allerdings latent vorhanden.

Der Geschäftsführer beurteilt die Entwicklung der Gesellschaft als äußerst problematisch. Nach der Einschätzung des Geschäftsführers ist es für die Gesellschaft unter den gegebenen Umständen auf Dauer nicht möglich, den Immobilienbestand langfristig zu sichern. Die Gründe seien hier nochmals zusammengefasst:

- Schwache Innenfinanzierungskraft
- Keine finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafter
- Keine zusätzliche Kreditaufnahme möglich/Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
- Eine äußerst problematische demographische Entwicklung
- Ständig steigender Leerstand
- Ständig steigender Sanierungsstau

Das noch bestehende Sanierungskonzept 2014 bis 2022 ist vor diesem Hintergrund nicht mehr haltbar. Folgende Aktivitäten wurden mit Aufsichtsrat und Gesellschaftern abgestimmt und eingeleitet:

- Die Möglichkeit eines Gesamtverkaufes der Immobilien und damit die Übergabe an einen Privatinvestor mit allen damit zusammenhängenden Vorteilen und Risiken.
- Realisierung eines Kernbestandes auf eine tragbare und benötigte Anzahl von Wohnungen flankiert mit einer umfassenden Neufinanzierung, verbunden mit einem unerlässlichen Teilschuldenerlass, und Änderung der Verwaltungsstruktur der Gesellschaft und damit Schaffung einer höheren Liquidität für das Sanierungsvorhaben.

Beide Möglichkeiten bieten die Chance auf eine langfristige Sanierung der Gesellschaft. Die Gesellschafter müssen hierzu eine Lösung finden. Ergebnisse werden im Frühjahr 2020 erwartet.

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. Auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt, haben wir im Bestätigungsvermerk hingewiesen.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen unter B. 2. „Bestandsgefährdende Tatsachen“.

II. BESTANDSGEFÄHRDENDE TATSACHEN

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird im Berichtsjahr unverändert durch hohe Wohnungsleerstände (31. Dezember 2019: 28,8 %; Vorjahr: 25,0 %) und durch einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung (2019: Tsd. € 625,8; Vorjahr: Tsd. € 590,5) sowie der planmäßige Kapitaldienst (Tsd. € 707,0; Vorjahr: Tsd. € 699,0) wirken sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränken insoweit die Investitionsmaßnahmen. Auf das Risiko steigender Leerstände infolge unzureichender Instandhaltung sowie den bestehenden Instandhaltungsstau (Tsd. € 5.822,2) weisen wir ausdrücklich hin.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2019 bilanziell überschuldet; es wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von Tsd. € 3.273,0 ausgewiesen. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird durch den Geschäftsführer jedoch nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, vorerst bis zum Jahr 2021, die Zahlungsfähigkeit gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung am 17. Juli 2019 beschlossenen Wirtschaftsplan grundsätzlich gewährleistet ist. Die Finanzlage bleibt jedoch angespannt.

Die Liquiditätsrechnung nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen zum 31. Dezember 2019 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von Tsd. € 216,6 (Nettoumlaufvermögen) gedeckt ist. Unter der Annahme, dass die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten (Neubaugebiet „Am Neuen Ring“) jedoch erst mittelfristig verwertet (veräußert) werden können, beträgt die Überdeckung zum 31. Dezember 2019 lediglich Tsd. € 59,2 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 196,4). Die Gesellschaft verfügt insoweit über nur sehr geringe Liquiditätsreserven für unvorhergesehene Geschäftsvorfälle.

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 3. bis 13. Februar 2020 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 13. Februar 2020 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2019 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

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 gesetzlichen Vorschriften und 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 verwendet.

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. Sie hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 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 in allen wesentlichen Belangen 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 2019 eingetreten sind, und die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft sind zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der beizulegende Wert der Grundstücke mit Wohnbauten wurde von der Gesellschaft auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude ermittelt. Im Berichtsjahr haben sich bei einem Kalkulationszinssatz von 6,0 % außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 111,0 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) 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 2019 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. €
	2019		2018		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.038,9	68,9	9.213,7	67,2	-174,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	11,0	0,1	-11,0
Verkaufsgrundstücke	175,7	1,2	208,5	1,5	-32,8
Forderungen	126,2	1,0	98,5	0,7	27,7
Flüssige Mittel	507,5	4,0	688,5	5,1	-181,0
	809,4	6,2	1.006,5	7,4	-197,1
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.273,0	24,9	3.485,5	25,4	-212,5
Bilanzvolumen	13.121,3	100,0	13.705,7	100,0	-584,4
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonderposten für Zuschüsse	877,6	6,7	902,6	6,6	-25,0
Verbindlichkeiten	11.669,2	88,9	12.201,5	89,0	-532,3
	12.546,8	95,6	13.104,1	95,6	-557,3
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	24,8	0,2	24,8	0,2	0,0
Verbindlichkeiten	549,7	4,2	576,8	4,2	-27,1
	574,5	4,4	601,6	4,4	-27,1
Bilanzvolumen	13.121,3	100,0	13.705,7	100,0	-584,4

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2019	2018
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Bilanzsumme</u>	13.623,1	14.204,1
Unfertige Leistungen und erhaltenen Anzahlungen	-501,8	0,0
Erhaltene Anzahlungen und unfertige Leistungen	0,0	-498,4
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	13.121,3	13.705,7

Das Bilanzvolumen hat sich um Tsd. € 584,4 (4,3 %) auf Tsd. € 13.121,3 vermindert.

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens um Tsd. € 174,8 auf Tsd. € 9.038,9 resultiert aus dem Rückgang des Sachanlagevermögens.

Der Rückgang der Sachanlagen ist auf Abschreibungen (Tsd. € 440,4), davon außerplanmäßig: Tsd. € 111,0 und auf Abgänge von Grundstücken mit Wohnbauten (Tsd. € 10,2) zurückzuführen, denen Zugänge auf Grundstücken mit Wohnbauten (Tsd. € 273,2), Betriebs- und Geschäftsausstattung (Tsd. € 1,4) sowie Anlagen in Bau (Tsd. € 1,2) gegenüberstehen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen zwei im Berichtsjahr modernisierte Objekte.

Das Umlaufvermögen hat sich um Tsd. € 197,1 auf Tsd. € 809,4 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus den um Tsd. € 181,0 auf Tsd. € 507,5 reduzierten flüssigen Mitteln. Darüber hinaus haben sich die Verkaufsgrundstücke (Neubaugebiet „Am neuen Ring“) aufgrund der Veräußerung eines Grundstücks um Tsd. € 32,8 vermindert. Die Veräußerung erfolgte zum Buchwert.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2019 aufgrund des Jahresüberschusses (Tsd. € 212,5) einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von Tsd. € 3.273,0 (Vorjahr: Tsd. € 3.485,5) aus.

Auf der Passivseite resultiert die Verminderung des Bilanzvolumens im Wesentlichen aus dem Rückgang des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals (Tsd. € 550,6).

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals haben sich der Sonderposten durch planmäßige Auflösungen (Tsd. € 25,0) und die Verbindlichkeiten aufgrund planmäßiger Tilgungen (Tsd. € 472,4) sowie außerplanmäßiger Tilgungen (Tsd. € 20,5) vermindert.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Kapitals am Gesamtkapital (Bilanzvolumen) beträgt 95,6 % (Vorjahr: 95,6 %).

Die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um Tsd. € -27,1 betrifft im Einzelnen nachfolgende Posten:

	31. Dezember		Veränderungen Tsd. €
	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	474,6	465,1	9,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26,7	26,8	-0,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44,1	65,6	-21,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,0	10,0	-10,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2,5	9,3	-6,8
Übriges (Saldo aus der Verrechnung der unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen)	1,9	0,0	1,9
	<u>549,8</u>	<u>576,8</u>	-27,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit bis zum 31. Juli 2043. Die Zinsbindungen ergeben sich wie folgt:

<u>Restschuld 31. Dezember 2019</u>	<u>Zinsbindung bis</u>
Tsd. €	
6.151,7	30. April 2020
5.116,0	30. Juli 2020
876,0	31. Oktober 2021

Der Umgang mit den zu prolongierenden Darlehen/Zinsbindungen wird wesentlich davon abhängen, zu welchen Ergebnissen die von den Gremien der Gesellschaft verfolgten Lösungsvorschläge (Gesamtverkauf der Immobilien oder alternativ: Realisierung eines Kernbestandes auf eine tragbare und benötigte Anzahl von Wohnungen, flankiert mit einer umfassenden Neufinanzierung und Änderung der Verwaltungsstruktur der Gesellschaft) führen werden.

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 2019 und 31. Dezember 2018 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Veränderungen
	<u>Tsd. €</u>	<u>Tsd. €</u>	<u>Tsd. €</u>
Lang- und mittelfristiges Vermögen	9.038,9	9.213,7	-174,8
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>3.273,0</u>	<u>3.485,5</u>	-212,5
Deckungslücke	-12.311,9	-12.699,2	387,3
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	11.669,2	12.201,5	-532,3
Sonderposten	<u>877,6</u>	<u>902,6</u>	-25,0
Überdeckung	<u><u>234,9</u></u>	<u><u>404,9</u></u>	-170,0

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 0,0 % (Vorjahr: 0,0 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 138,8 % (Vorjahr: 142,2 %) 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 9</u> Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	212,5
+/- Abschreibungen Anlagevermögen	440,4
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-33,5
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-17,3
+ Zinsaufwendungen	234,6
- Zinserträge	-0,4
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	16,1
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	<u>-18,0</u>
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>834,4</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-472,4
- Sondertilgungen	-20,5
- Teilrückzahlung Gesellschafterdarlehen	-40,0
- Gezahlte Zinsen	<u>-234,6</u>
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-767,5</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	27,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-275,8
+ Erhaltene Zinsen	<u>0,4</u>
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-247,9</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-181,0
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>688,5</u>
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>507,5</u>

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

	<u>2 0 1 9</u> Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	834,4
Gezahlte Zinsen	-234,6
Planmäßige Tilgung	<u>-472,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>127,4</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 472,4 zu bedienen.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	<u>2 0 1 9</u> Tsd. €	<u>2 0 1 8</u> Tsd. €	Tsd. €
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	507,5	688,5	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-181,0
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	126,2	98,5	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-474,6	-465,1	
Verbindlichkeiten Gesellschafter	0,0	-10,0	
Rückstellungen	-24,8	-24,8	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>-73,2</u>	<u>-101,7</u>	
<u>Überdeckung I</u>	61,1	185,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-124,3
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	501,7	509,4	
Grundstücke im Umlaufvermögen	175,7	208,5	
Erhaltene Anzahlungen	<u>-503,6</u>	<u>-498,4</u>	
<u>Überdeckung II</u>	<u><u>234,9</u></u>	<u><u>404,9</u></u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-170,0

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2019 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. € 234,9. 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 2019 lediglich Tsd. € 59,2 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 196,4).

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (13. Februar 2020) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Der uns vorgelegte Wirtschaftsplan für die Jahre 2020 bis 2021 (Stand: 30. August 2019) zeigt, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich bis 2021 gewährleistet ist. Die Finanzlage bleibt jedoch angespannt. In Hinblick auf die anstehende Zinsfestschreibung (Darlehensrestschuld zum 31. Dezember 2019: Tsd. € 11.267,7) ist zu berücksichtigen, dass zur Gewährleistung einer positiven Fortführungsprognose die Kapitaldienstbelastung auf maximal 5 % p. a. begrenzt werden muss.

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

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 1 9		2 0 1 8		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.101,9	95,7	2.155,0	90,4	-53,1
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	32,8	1,5	0,0	0,0	32,8
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	4,9	0,2	5,8	0,2	-0,9
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,5	0,3	6,9	0,3	-0,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	90,2	4,1	194,4	8,2	-104,2
Bestandsveränderungen	-40,5	-1,8	20,6	0,9	-61,1
	<u>2.195,8</u>	<u>100,0</u>	<u>2.382,7</u>	<u>100,0</u>	-186,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-591,2	-26,9	-584,7	-24,5	-6,5
Instandhaltungsaufwand	-347,6	-15,8	-317,4	-13,3	-30,2
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1,6	-0,1	-8,7	-0,4	7,1
Personalaufwendungen	-275,1	-12,5	-268,7	-11,3	-6,4
Planmäßige Abschreibungen	-329,4	-15,0	-326,0	-13,7	-3,4
Zinsaufwand	-234,6	-10,7	-329,5	-13,8	94,9
Übrige Aufwendungen	-93,2	-4,3	-192,2	-8,1	99,0
	<u>-1.872,7</u>	<u>-85,3</u>	<u>-2.027,2</u>	<u>-85,1</u>	154,5
Betriebsergebnis	<u>323,1</u>	<u>14,7</u>	<u>355,5</u>	<u>14,9</u>	-32,4
Zinsergebnis	0,4		0,3		0,1
Neutrales Ergebnis	<u>-111,0</u>		<u>0,0</u>		-111,0
Jahresergebnis	<u>212,5</u>		<u>355,8</u>		-143,3

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 212,5 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 143,3 vermindert.

Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um Tsd. € 186,9 vermindert bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsaufwendungen um Tsd. € 154,5. Das Betriebsergebnis hat sich somit um Tsd. € 32,4 auf Tsd. € 323,1 verschlechtert. Das Zinsergebnis hat sich um Tsd. € 0,1 erhöht und das neutrale Ergebnis um Tsd. € -111,0 vermindert.

Die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um Tsd. € 53,1 auf Tsd. € 2.101,9 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen der Sollmieten um Tsd. € 35,4 auf Tsd. € 625,8 und der Verminderung der Sollmieten für gewerbliche Einheiten um Tsd. € 8,5 auf Tsd. € 32,9.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erhöhten sich um Tsd. € 32,8 und betreffen eine Grundstücksfläche im Neubaugebiet „Am neuen Ring“. Im Geschäftsjahr 2018 wurde kein Grundstück aus dem Umlaufvermögen verkauft.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich insgesamt um Tsd. € -1,3 auf Tsd. € 11,4 vermindert.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge verminderten sich um Tsd. € 104,2 auf Tsd. € 90,2. Die Veränderung betrifft insbesondere Erträge aus Anlageverkäufen (Tsd. € -49,8) sowie Erträge aus früheren Jahren (Tsd. € -44,2).

Die Bestandsveränderungen von Tsd. € -40,5 betreffen die Verminderung der unfertigen Leistungen aus Betriebskosten (Tsd. € 7,7) sowie den Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen (Tsd. € 32,8).

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um Tsd. € 30,2 auf Tsd. € 347,6 erhöht.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke verminderten sich um Tsd. € 7,1 auf Tsd. € 1,6.

Die Personalaufwendungen haben sich um Tsd. € 6,4 auf Tsd. € 275,1 erhöht.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um Tsd. € 99,0 auf Tsd. € 93,2 vermindert. Die Veränderung betrifft insbesondere Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (Tsd. € -93,5).

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 0,1 auf Tsd. € 0,4 geringfügig erhöht.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	-111,0	0,0
Neutrales Ergebnis	<u>-111,0</u>	<u>0,0</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 13. Februar 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit einem ergänzenden Hinweis zu wesentlicher Unsicherheit in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland,
OT Nachterstedt

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben in Abschnitt „3. Risiko- und Chancenbericht“ des Lageberichts, in dem der gesetzliche Vertreter darlegt, dass die Gesellschaft insbesondere aufgrund der schwachen Innenfinanzierungskraft und der Tatsache, dass eine nochmalige Kreditaufnahme sowie eine signifikante finanzielle Unterstützung durch die beiden Gesellschafter nicht möglich ist, auf Dauer nicht in der Lage ist, den Immobilienbestand langfristig zu sanieren. Auf den nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag wird hingewiesen. Die Unternehmensfortführung der Gesellschaft wird wesentlich davon abhängen, zu welchen Ergebnissen die verfolgten Lösungsvorschläge (Gesamtverkauf der Immobilien oder alternativ: Realisierung eines Kernbestandes auf eine tragbare und benötigte Anzahl von Wohnungen, flankiert mit einer umfassenden Neufinanzierung, verbunden mit einem unerlässlichen Teilschuldenerlass, und Änderung der Verwaltungsstruktur der Gesellschaft) führen werden. Wie in Abschnitt „3. Risiko- und Chancenbericht“ des Lageberichts dargelegt, weist dies auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

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

Hannover, den 13. Februar 2020

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
Wirtschaftsprüferin



Anlagen

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

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A K T I V S E I T E		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3,00	3,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.012.917,33	9.180.007,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.703,00	28.942,00
3. Anlagen im Bau	1.271,56	4.740,63
	9.038.891,89	9.213.693,16
	9.038.894,89	9.213.693,16
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten	175.716,00	208.516,00
2. Unerferte Leistungen	501.764,62	509.442,45
	677.480,62	717.958,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	120.994,47	92.797,74
2. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	5.227,65	5.709,32
	126.222,12	98.507,06
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	361.860,88	573.095,17
2. Bausparguthaben	145.655,22	115.413,36
	507.516,10	688.508,53
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.272.962,47	3.485.460,78
Bilanzsumme	13.623.076,20	14.204.127,98
P A S S I V S E I T E		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	78.750,00	78.750,00
II. Verlustvortrag	-3.564.210,78	-3.919.966,45
III. Jahresüberschuß	212.498,31	355.755,67
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.272.962,47	3.485.460,78
	0,00	0,00
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	877.626,70	902.626,70
C. Rückstellungen	24.757,69	24.817,74
Sonstige Rückstellungen		
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.143.730,82	12.636.594,25
2. Erhaltene Anzahlungen	503.644,36	498.398,51
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.705,32	26.763,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.103,00	65.657,73
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	40.000,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.508,31	9.269,90
davon aus Steuern: € 2.508,31 (Vorjahr: 3.248,57)		
	12.720.691,81	13.276.663,54
Bilanzsumme	13.623.076,20	14.204.127,98

Anlage I
Seite 2

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.101.903,41		2.155.008,26	
b) aus Verkauf von Grundstücken	32.800,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	4.901,51		5.779,38	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.470,96</u>	<u>2.146.075,88</u>	<u>6.855,96</u>	<u>2.167.643,60</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-40.477,83		20.598,11
3. Sonstige betriebliche Erträge		90.215,51		194.428,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon aus Grundsteuern: € 50.078,66 (2018: € 49.872,88)	-942.480,87		-902.084,53	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.612,42</u>	<u>-944.093,29</u>	<u>-8.705,79</u>	<u>-910.790,32</u>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-228.458,70		-224.286,95	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung (2018: € 1.550,00)	<u>-46.628,78</u>	<u>-275.087,48</u>	<u>-44.368,19</u>	<u>-268.655,14</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-440.421,56		-326.028,46
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-88.924,01		-191.761,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		353,10		270,72
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-234.572,89		-329.500,19
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>213.067,43</u>		<u>356.205,06</u>
11. Sonstige Steuern		-569,12		-449,39
12. Jahresüberschuss		<u><u>212.498,31</u></u>		<u><u>355.755,67</u></u>

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

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2019**

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten), erhaltene Anzahlungen (auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten) sowie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Jahres 2018.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2019 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von TEUR 3.273 aus. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, hier realistisch vorerst bis zum Jahr 2021, 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 111 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren 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.

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 Verlustvträge, 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 Verlustvträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

4. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen Prüfungs- und Steuerberatungskosten (TEUR 18), Archivierungskosten (TEUR 6) 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 30.04.2020 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2019 TEUR 6.152) und zum 30.07.2020 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2019 TEUR 5.116) ausläuft.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 2.146) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 2.160,9 Sollmieten, mit TEUR 563 Erlöse aus Umlagenabrechnung und TEUR 626 Erlösschmälerungen sowie 33 TEUR aus Grundstücksverkäufen, TEUR 5 aus Betreuungstätigkeit und TEUR 6 aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Es wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 329 sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 111 vorgenommen.

V. Sonstige Angaben

1. Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

Das Unternehmen verwaltet Mietkautionen und treuhänderisch verwaltete Bankkonten in Höhe von TEUR 125 getrennt vom eigenen Vermögen.

2. Geschäftsführer

Mit der Geschäftsführung wurde 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 2019 im Jahresdurchschnitt fünf Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Verwaltungskräfte 3
- Hausmeister 2

5. Aufsichtsratsmitglieder

Redöhl, Gerhard	Stadtrat Seeland	Aufsichtsratsvorsitzender
Schneidewind, Michael	Dezernatsleiter Stadt ASL	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hampe, Siegfried	Ortsbürgermeister Nachterstedt	Aufsichtsratsmitglied
Reuß, Klaus-Jürgen	Ortschaftsrat Hoym	Aufsichtsratsmitglied
Gleichner, Dieter	Ortschaftsrat Frose	Aufsichtsratsmitglied

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 350,00 €.

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. Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 11.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 212.498,31 € ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachterstedt, 13.02.2020



Der Geschäftsführer
Reiner Olbrich

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Restbuchwerte			
	Anfangsbestand €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Endstand €	Anfangsbestand €	Abschr. im Geschäftsjahr €	angesammelte Abschreibungen auf Abgänge €	Endstand €	am Ende des Geschäftsjahres €	am Ende des voran- gegangenen Jahres €
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	29.346,00	0,00	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	36.956.430,71	273.175,97	10.209,20	4.740,63	37.224.138,11	27.776.423,18	434.797,60		28.211.220,78	9.012.917,33	9.180.007,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	164.016,41	1.384,96	0,00	0,00	165.401,37	135.074,41	5.623,96		140.698,37	24.703,00	28.942,00
3. Anlagen im Bau	4.740,63	1.271,56		-4.740,63	1.271,56	0,00	0,00		0,00	1.271,56	4.740,63
GESAMT	37.154.533,75	275.832,49	10.209,20	0,00	37.420.157,04	27.940.840,59	440.421,56	0,00	28.381.262,15	9.038.894,89	9.213.693,16

In den Abschreibungen der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 111.000,00 € enthalten.

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt
Verbindlichkeiten 2019

	Restlaufzeit			31.12.2019 Gesamt EUR
	< 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *				
VJ	492.863,46 (465.060,65)	2.458.022,81 (1.903.755,65)	9.192.844,55 (10.267.777,95)	12.143.730,82 (12.636.594,25)
2. Erhaltene Anzahlungen				
VJ	503.644,36 (498.398,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	503.644,36 (498.398,51)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
VJ	26.705,32 (26.763,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.705,32 (26.763,15)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
VJ	44.103,00 (65.657,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	44.103,00 (65.657,73)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern				
VJ	0,00 (10.000,00)	0,00 (30.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (40.000,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
VJ	2.508,31 (9.269,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.508,31 (9.269,90)
	1.069.824,45 (1.075.149,94)	2.458.022,81 (1.933.755,65)	9.192.844,55 (10.267.777,95)	12.720.691,81 (13.276.683,54)

* Bei der Aufstellung des Verbindlichkeitspiegels wurde davon ausgegangen, dass anstehende Zinsfestschreibungen zu gleichbleibenden Konditionen erfolgen.

Lagebericht für die Zeit vom 01.01.2019 – 31.12.2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Die VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte ist ein Unternehmen der Städte Stadt Seeland (82,67 % Gesellschafteranteile) und der Stadt Aschersleben (17,33 % Gesellschafteranteile). Am 31.12.2019 besaß die Gesellschaft 677 eigene Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten. Für Dritte wurden 22 Wohnungen verwaltet.

Das Kerngeschäft besteht in der Vermietung, Instandhaltung und Erhaltung unserer Grundstücke und Gebäude in den Ortschaften Nachterstedt, Hoym, Frose und Neu Königsau. Daneben gibt es geringe Umsatzerlöse aus der Verwaltung von Wohnungseigentum Dritter. (WEG Verwaltung)

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die demographische Spaltung geht weiter. Auch im Geschäftsjahr 2019 wurde in den Ballungszentren, die immer noch rasant wachsen, Wohnraum noch knapper, und damit teurer. Der ländliche Raum incl. Klein- und Mittelstädte verlor immer noch Einwohner und hat dadurch mit Leerständen zu kämpfen. Dagegen sind die Baupreise weiter gestiegen, eine Folge der Niedrigzinspolitik in Zusammenhang mit dem Überhang der Auftragseingänge bei den Firmen und dem Schrumpfen der Firmenzahl wegen Betriebsstilllegungen durch Ruhestand der Firmeninhaber.

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 bis zum Jahr 2028 nochmals ein Sinken der Bevölkerungszahl um 17% aus.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Ertragsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€

Umsatzerlöse	2.280	2.146	2.168
Aufwand für Instandhaltung und Sanierung	569	629	322
Zinszahlungen	240	235	330
Jahresüberschuss	276	212	356

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und dem steigenden Leerstand hatten wir bereits mit weiter fallenden Mieteinnahmen geplant.

Da das Geschäftsjahr 2018 vor allem der Erhöhung der Liquidität diene, konnten wir im Berichtsjahr 2019 Mittel für aktivierungspflichtige Sanierungen aufbringen.

Mietsteigerungen konnten wir in den aktivierungspflichtig modernisierten Wohnungen durchführen, sowie in geringem Maße in den teilsanierten Wohnungen bei der Wiedervermietung. Diese Steigerungen hatten aber keine signifikanten Auswirkungen auf die Umsatzerlöse.

Der Leerstand betrug zum Stichtag 192 Wohnungen. Dies entspricht 28,8 % des Gesamtbestandes und somit einer Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vorjahr von ca. 3,8 %.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Geschäftsjahr TEUR 626 (Vorjahr TEUR 590).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Gesellschaft als äußerst problematisch. Der Leerstand wächst kontinuierlich an, der Sanierungsstau konnte nur marginal abgebaut werden, die Innenfinanzierungskraft ist zu gering, die Verschuldung mit 308 €/m² WF zu hoch. Die Gesellschafter sind nicht in der Lage, dem Unternehmen finanziell zu helfen. Auf der Grundlage dieser Daten müssen im Jahr 2020 signifikante Entscheidungen getroffen werden. Die Gesellschaft benötigt dringend mehr Liquidität, um die Sanierung voranzutreiben, Objekte stillzulegen bzw. abzureißen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens **Ertragslage**

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 212,5 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 143,3 vermindert.

Die Minderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren insbesondere aus dem Anstieg der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen der Sollmieten.

Durch den Verkauf eines Grundstücks Tsd. € 32,8 „Am neuen Ring“ konnten wir Tsd. € 32,8 erzielen.

Für Instandhaltung haben wir Tsd. € 347,6 aufgewendet.

Die Personalaufwendungen haben sich um Tsd. € 6,4 auf Tsd. € 275,1 erhöht, da Löhne und Gehälter angehoben wurden.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um Tsd. € 99,0 auf Tsd. € 93,2 vermindert. Die Veränderung betrifft insbesondere Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Außerplanmäßige Abschreibungen mussten in Höhe von Tsd. € 111 vorgenommen werden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

Durch die erfolgten planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 329, sowie außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 111 beträgt das Anlagevermögen TEUR 9.039.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 3.272.962,47 aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt. Es sei auch hier nochmals auf Pkt. 2.2 verwiesen. Die Gefahr einer Insolvenz ist latent vorhanden.

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Stichtag TEUR 12.143,7. Sie haben sich um TEUR 493 verringert. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten resultiert aus der planmäßigen Tilgung sowie Sondertilgungen durch Verkäufe.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum 31.12.2019 TEUR 508. Die Gesellschaft war und ist in der Lage, für das laufende und das kommende Geschäftsjahr neben den fälligen Forderungen die Instandhaltung der Objekte zu gewährleisten, sowie planmäßige Sanierungen durchzuführen.

Basis der kurzfristigen Sicherung der Liquidität kann nur die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem uns finanzierenden Finanzinstitut DKB sein. Die erneute Prolongation des Darlehens-Nr. 6700022095, dessen Zinsbindung am 30.04.2019 auslief, wurde realisiert, allerdings wiederum nur für 1 Jahr. Weitere Darlehen werden dann in den Jahren 2020 und 2021 fällig. Auch deren Prolongation wird vorerst nur für 1 Jahr realisiert.

2.4 Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2019	2018
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	3,29	3,32
Instandhaltung und Sanierung	€/m ²	16	8
Leerstandsquote	%	28,8	25

Auch in Auswertung dieser Indikatoren stellt sich die Problematik unserer Gesellschaft eindrücklich dar.

Die durchschnittliche Miete unserer Wohnungs- und Gewerbeeinheiten konnte nicht erhöht werden, trotz einer Verdoppelung der Ausgaben für Instandhaltung und Sanierung. In den sanierten und teilsanierten Einheiten haben wir bei Wiedervermietung die Mieten um ca. 10-20% erhöht, aber die daraus erzielten Mehreinnahmen konnten die Verluste durch den gestiegenen Leerstand nicht ausgleichen.

Die Leerstandsquote ist trotz aller Bemühungen bei Sanierungen und Werbemaßnahmen wieder um 3,8 % gestiegen.

3. Risiko und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die wesentlichen Rahmendaten der Wohnungswirtschaft haben sich auch im Geschäftsjahr 2019 nicht verbessert. Dies wurde im Wirtschaftsbericht bereits besprochen. Unsere Gesellschaft ist aufgrund der schwachen Innenfinanzierungskraft und der Tatsache, dass eine nochmalige Kreditaufnahme, sowie eine signifikante finanzielle Unterstützung durch die beiden Gesellschafter nicht erfolgen kann, nicht in der Lage, den Immobilienbestand langfristig zu sanieren. Dazu kommt das Abnehmen der Einwohnerzahlen im gesamten Landkreis und die Überalterung unserer Mieter. Dies zeigt sich eindrucksvoll an den o.g. Daten zum Vermietungsstand. Ohne tiefgreifende Änderungen in Bezug auf eine Erhöhung der Liquidität und langfristige Sicherung der Finanzierung wird es mittel- bis langfristig zu einem Verfall von Wohnanlagen kommen, die städtebaulich nicht zu dem Anspruch passen, der mit der Entwicklung des „Seelandes“ um den Concordiasee angestrebt wird.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die von der Geschäftsführung im Laufe des Jahres 2019 vorgestellten Lösungsvorschläge werden im Wesentlichen vom Aufsichtsrat und den Gesellschaftern getragen. Sie sollen nachfolgend nochmals zusammenfassend genannt werden:

Eine Möglichkeit stellt ein Gesamtverkauf, und damit die Übergabe an einen Privatinvestor dar, mit allen damit zusammenhängenden Vorteilen und Risiken.

Die andere Möglichkeit ist die Realisierung eines Kernbestandes auf eine tragbare und benötigte Anzahl von Wohnungen, flankiert von einer umfassenden Neufinanzierung und Änderung der Verwaltungsstruktur der Gesellschaft, und damit der Schaffung einer höheren Liquidität für Sanierungsvorhaben.

Beide Möglichkeiten bieten die Chance auf eine langfristige Sanierung der Gesellschaft. Die Gesellschafter müssen hier nun kurzfristig eine Lösung finden.

4. Prognosebericht

Wie schon im Pkt. 2.2 dargestellt, ist es für die Gesellschaft unter den gegebenen Verhältnissen auf Dauer nicht möglich, den Immobilienbestand langfristig zu sichern. Die Gründe seien hier nochmals zusammengefasst:

- Schwache Innenfinanzierungskraft
- Keine finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafter
- Keine zusätzliche Kreditaufnahme möglich / negatives Eigenkapital
- Eine äußerst problematische demographische Entwicklung
- Ständig steigender Leerstand
- Ständiger steigender Sanierungsstau

Das noch bestehende Sanierungskonzept 2014 - 2022 ist vor diesem Hintergrund nicht mehr haltbar. Dies wurde bereits im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018 dokumentiert. Zur Absicherung der Unternehmensfortführung sind neue Aktivitäten gefragt, die mit Aufsichtsrat und Gesellschaftern abgestimmt wurden.

Lt. dieser Beschlusslagen von Aufsichtsrat und Gesellschaftern sollte versucht werden, für die Gesellschaft einen Käufer zu finden. Entsprechende Aktivitäten wurden eingeleitet. Ergebnisse werden im Frühjahr 2020 erwartet.

Alternativ wurden von der Geschäftsführung auch Aktivitäten in Richtung Neufinanzierungen mit anderen Banken, verbunden mit einem unerlässlichen Teilschuldenerlass eingeleitet. Auch hier deuten sich erste Ergebnisse an.

Der Geschäftsführer hofft, zur nächsten Sitzung des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung konkrete Aussagen treffen zu können.

Seeland, den 13.02.2020



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, alleinerziehenden Elternteilen, Menschen mit Behinderungen, älteren Bürgern geeignet sind.

Die Gesellschaft kann darüber hinaus Wohnungen für Dritte verwalten und bei Städtebau- und Stadterneuerungsmaßnahmen Betreuungsaufgaben wahrnehmen, sich Räume für Gewerbetreibende und Gemeinschaftseinrichtungen 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 Kapital beträgt am Bilanzstichtag € 78.750,00.

Die Gesellschaftsanteile werden wie folgt gehalten:

	<u>%</u>	<u>€</u>
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

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 eine Sitzung abgehalten.

Gesellschafterversammlung am 17. Juli 2019

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018
- Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
- Ergebnisverwendungsbeschluss (der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von € 355.755,67 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 dreimal gemeinsam mit der Geschäftsführung. Innerhalb der Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft unterrichten.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg 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 2017 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2017 beträgt laut Bescheid vom 18. September 2019 Tsd. € 2.619,5.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2017 beträgt laut Bescheid vom 18. September 2019 Tsd. € 12.307,5.

Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2018 wurden im Februar 2020 an das Finanzamt Quedlinburg übermittelt, wobei zum Zeitpunkt unserer Prüfung (13. Februar 2020) noch keine Steuerbescheide vorliegen.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2017 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2018 bzw. 31. Dezember 2019 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	677	38.708,55	683	38.924,51
Gewerbe	8	554,37	9	718,37
	<u>685</u>	<u>39.262,92</u>	<u>692</u>	<u>39.642,88</u>

Ferner werden auskunftsgemäß 22 (Vorjahr: 29) Wohnungen durch die Gesellschaft verwaltet.

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Verkauf von sechs Wohnungen im Geschäftsjahr 2018. Die Wohnungen wurden in 2018 nicht aus der Bestandsstatistik herausgenommen. Dies wurde im Berichtsjahr korrigiert. Die Veränderungen der Gewerbeeinheiten gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der Umwidmung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit, welche im Rahmen eines Umbaus mit einer anderen Wohneinheit zusammengelegt wurde.

Am 31. Dezember 2019 waren nach Angaben des Unternehmens 195 Wohnungen (28,8 %; Vorjahr: 171 Wohnungen bzw. 25,0 %) des eigenen Wohnungsbestandes nicht vermietet.

Im Bereich der Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 347,6, dies entspricht: € 8,85 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Tsd. € 317,4, dies entspricht: € 8,01 je m² Wohn-/Nutzfläche), getätigt.

Laut dem Investitionsplan 2020 als Bestandteil des Wirtschaftsplans 2020 (Stand: 30. August 2019) sind Instandhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum 2020 bis 2023 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 2019 erfolgte eine Grundstücksveräußerung aus dem Umlaufvermögen in Höhe von Tsd. € 32,8 zum Buchwert.

Betriebliche Kennzahlen

Einheit	J a h r	
	2019	2018
Bestandszahlen		
Eigener Hausbesitz		
Wohnungseinheiten	WE 677	683
Gewerbeeinheiten	SME 8	9
Wohnfläche	38.708,55	38.924,51
Gewerbefläche	554,37	718,37
Jahresabschlusszahlen		
Bilanzsumme	Tsd. €	14.204,1
Sachanlagevermögen	Tsd. €	9.213,7
Sachanlagenintensität	%	64,9
Investitionen in Sachanlagen	Tsd. €	33,3
Eigenkapital	Tsd. €	-3.485,5
Eigenkapital inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse	Tsd. €	-2.582,9
Eigenkapitalquote nach der Bilanzsumme inklusive Sonderposten Investitionszulage	%	-17,6
Fremdkapital inklusive Rückstellungen (> 1 Jahr)	Tsd. €	11.669,1
Umsatzerlöse	Tsd. €	2.146,1
Personalkosten	Tsd. €	275,1
Jahresüberschuss	Tsd. €	212,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Tsd. €	834,4
Kapitaldienst	Tsd. €	234,6
Zinsen	Tsd. €	472,4
Tilgung (planmäßig)	Tsd. €	

Einheit	J a h r	
	2019	2018
Kennzahlen zur Rentabilität		
Gesamtkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + FK-Zinsen	3,3	4,8
Gesamtkapital		
%		
Eigenkapitalrentabilität		
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	0,0	0,0
Eigenkapital		
%		
Cashflow-Marge		
Cashflow	38,9	43,0
Umsatzerlöse		
%		
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Sollmieten Mietwohnungen	2.122,4	2.119,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat	€ /m ² (WFL)	4,54
Erlösschmälerungen Sollmiete	Tsd. €	590,5
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	27,9
Instandhaltungskosten (ohne Abrisskosten)	Tsd. €	317,4
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	15,0
Abschreibungen (planmäßig) auf Sachanlagen	Tsd. €	326,0
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	15,4
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	Tsd. €	329,5
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	15,5
Kapitaldienst	Tsd. €	699,0
in Relation Sollmiete	%	33,0
Durchschnittliche Buchwerte (Grundstücke mit Wohnbauten)	€ /m ² (WFL)	232,84
Durchschnittliche Verschuldung (Grundstücke mit Wohnbauten)	€ /m ² (WFL)	313,72

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (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 2019 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 2019 ist die Gesellschafterversammlung einmal sowie der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungsprotokolle darüber liegen vor.

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

Der Geschäftsführer, 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 bei Bedarf eine 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 getroffen. Gesonderte Regelungen zur Korruptionsprävention liegen vor.

- 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. Regelungen zur Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung liegen 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 2020 (mit Planungszeitraum 2020 bis 2023) wurde in der Aufsichtsratssitzung am 13. November 2019 beschlossen.

Es erfolgt eine jährliche Fortschreibung des Wirtschaftsplans.

Neben dem Wirtschaftsplan besteht ein Sanierungskonzept, das in Vorjahren erarbeitet wurde und auskunftsgemäß fortgeschrieben werden soll, sofern ein Gesamtverkauf der Immobilien nicht zum Tragen kommen wird. Wir verweisen auf Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

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. 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 Definition von Art und Umfang von Frühwarnsignalen und 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 2019 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 Wirtschaftsplans geplant und vor Realisierung bei wesentlichen Investitionen 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 Überschreitungen in Höhe von Tsd. € 99,0 (Lindenstraße 14, 81, Nachterstedt) ergeben. Die Überschreitungen resultieren auskunftsgemäß aus nicht vorhersehbaren baulichen Maßnahmen, Sonderwünschen der neuen Mieter sowie gestiegenen Baupreisen.

- 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 vor.

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

Nach den uns erteilten Auskünften werden insbesondere für bauliche Maßnahmen 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 des Aufsichtsrates 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.

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

Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nach unseren Prüfungsfeststellungen im Geschäftsjahr 2019 nicht gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

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

Im Übrigen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

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

Es wurden keine Feststellungen getroffen, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird. Ergänzend merken wir an, dass im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 111,0 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) 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 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 212,5 ausgewiesen. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

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 2019 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 212,5 (Vorjahr: Tsd. € 355,8). Das Jahresergebnis wurde mit Ausnahme der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 111,0 nicht von einmaligen Vorgängen wesentlich geprägt.

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 2019 waren mit Ausnahme der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Modernisierungen des Berichtsjahres in Höhe von Tsd. € 111,0 keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte zu verzeichnen.

- 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?**

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet. 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 2019: 28,8 %; Vorjahr: 25,0 %) und hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Darüber hinaus besteht wesentlicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau. Die Gesellschaft befasst sich derzeit mit den von ihr verfolgten Lösungsvorschlägen Gesamtverkauf der Immobilien oder, alternativ, Realisierung eines Kernbestandes auf eine tragbare und benötigte Anzahl von Wohnungen, flankiert mit einer umfassenden Neufinanzierung und Änderung der Verwaltungsstruktur der Gesellschaft. Wir verweisen auf die Ausführungen des Geschäftsführers im Lagebericht der Gesellschaft.

Anlage VIII
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 Fehlschlagen, 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 Auslagenerstattung 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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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