

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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer	6
II. Bestandsgefährdende Tatsachen	8
III. Unregelmäßigkeiten	9
Beachtung von sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrages	9
IV. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	9
1. Übertragung wesentlicher innerbetrieblicher Leistungsbereiche auf Dritte	9
2. Verkauf der Immobilien der VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte Stadt Seeland, OT Nachterstedt	9
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	22
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES	24
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	24
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	25

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
- 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 am 1. Februar 2021 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen. Die vom Aufsichtsratsvorsitzenden unterschriebene Auftragsbestätigung liegt uns mit Datum vom 2. Februar 2021 vor.

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

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

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards PS 450 n. F. 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 2020 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 Wirtschaftsplan zugrunde.

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

Die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose weist für den Landkreis der Gesellschaft bis zum Jahr 2028 nochmals ein Sinken der Bevölkerungszahl um 17% aus.

Die Gesellschaft besaß am 31. Dezember 2020 676 eigene Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten in den Ortschaften Nachterstedt, Hoym, Frose und Neu Königsaue. Für Dritte wurden 22 Wohnungen verwaltet.

Im Berichtsjahr konnten fünf weitere Grundstücke am Baugebiet Neuer Ring verkauft werden, wobei für vier Grundstücke die Kaufpreiszahlung erst im Januar 2021 realisiert wurde.

Die durchschnittliche Miete der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten konnte nicht signifikant erhöht werden, obwohl in den sanierten bzw. teilsanierten Einheiten bei Wiedervermietung die Mieten um ca. 10 % bis 20 % erhöht wurden. Allerdings ist die Anzahl dieser Wohnungen aufgrund der begrenzten Mittel sehr gering und es ergeben sich daraus eben keine wirklich spürbaren Mieteinnahmen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 28,5 % (Vorjahr: 28,8 %). Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt T€ 682,1 (Vorjahr: T€ 625,8).

Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 65,0 (Vorjahr: T€ 212,5).

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 3.208,0 aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenzstatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt.

Der Geschäftsführer beurteilt die Entwicklung der Gesellschaft insgesamt unverändert als äußerst problematisch. Der Leerstand hat sich zum Vorjahr auf hohem Niveau verfestigt, der Sanierungsstau konnte nur marginal abgebaut werden, die Innenfinanzierungskraft ist zu gering, die Verschuldung mit 301,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche immer noch zu hoch. Die Gesellschafter sind nicht in der Lage, dem Unternehmen finanziell zu helfen. Auf der Grundlage dieser Daten wurden die von der Geschäftsführung im Laufe des Jahres 2019 vorgestellten Lösungsvorschläge im Berichtsjahr 2020 vorbereitet, die im Jahr 2021 umgesetzt werden müssen.

Um einem weiteren Verfall der Immobilien entgegenzuwirken haben sich Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung entschlossen, den Verkauf der Immobilien konkret zu prüfen. Dazu gab es im Dezember 2020 Sitzungen der Gesellschafter und des Aufsichtsrates. Beide Gremien beauftragten den Geschäftsführer, die Verhandlungen mit einem Kaufinteressenten voranzutreiben und einen Kaufvertrag vorzubereiten. Den Gremien der Gesellschaft wurden Beschlussvorlagen zugearbeitet, die entscheidenden Abstimmungen in den Stadträten fanden am 6. und 7. April 2021 statt.

Die Geschäftsführung geht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung des Immobilienbestandes von einer vollständigen Beendigung des Kreditengagements der finanzierenden Bank (Stand 31. Dezember 2020: T€ 11.645,3) aus. Das finanzierende Kreditinstitut hat der Gesellschaft mitgeteilt, dass das Institut bereit ist, auf einen Teil seiner Forderungen zu verzichten. Der verbleibende Ablösebetrag soll durch den Kaufpreis des Immobilienbestandes finanziert werden.

Da das im Geschäftsjahr 2020 erarbeitete Restrukturierungskonzept nicht verwirklicht werden konnte, wird die Absicherung der Unternehmensfortführung wesentlich davon abhängen, ob der beabsichtigte Verkauf des gesamten Immobilienbestandes der Gesellschaft realisiert werden kann.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass zum Prüfungsende (26. April 2021) der notariell beurkundete Verkauf der Immobilien aber noch nicht erfolgt war.

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 bedeutsame 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. II. „Bestandsgefährdende Tatsachen“.

II. BESTANDSGEFÄHRDENDE TATSACHEN

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird im Berichtsjahr unverändert durch hohe Wohnungsleerstände und einen hohen Kapitaldienst aufgrund hoher Verschuldung beeinträchtigt. Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskostenabrechnung (2020: T€ 682,1; Vorjahr: T€ 625,8) sowie der planmäßige Kapitaldienst (T€ 700,8; Vorjahr: T€ 707,0) 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 Instandhaltungstau (T€ 5.822,2) weisen wir ausdrücklich hin.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 bilanziell überschuldet; es wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 3.208,0 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 16. November 2020 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 2020 zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen in Höhe von T€ 50,3 (Nettoumlaufvermögen) gedeckt ist.

Auf den geplanten Verkauf der Immobilien der Gesellschaft sowie die darauffolgende geplante Liquidation der Gesellschaft gemäß Gesellschafterbeschluss vom 20. April 2021 weisen wir hin.

Im Übrigen verweisen wir auf die Abschnitte B. I. „Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer“ sowie B. IV. 2. „Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen“.

III. UNREGELMÄßIGKEITEN

Beachtung von sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrages

Gemäß § 17 Nr. 2 des Gesellschaftervertrages hat die Geschäftsführung innerhalb von drei Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Der aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 lag am 26. April 2021 vor. Die Verzögerung ist auskunftsgemäß auf die Vertragsverhandlungen im Rahmen des geplanten Verkaufs der Immobilien der Gesellschaft zurückzuführen.

IV. WICHTIGE VERÄNDERUNGEN BEI DEN RECHTLICHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN

1. Übertragung wesentlicher innerbetrieblicher Leistungsbereiche auf Dritte

Die Leistungsbereiche Finanz- und Lohnbuchhaltung wurden an eine Steuerberatungsgesellschaft, die DATA TREUHAND GMBH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft, Aschersleben, für den Zeitraum über sieben Monate beginnend ab dem Juni 2020 vertraglich vergeben. Der Zeitraum verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf eines Jahres gekündigt wird. Die Finanzbuchhaltung erfolgt durch die Steuerberatungsgesellschaft unter Verwendung der bei der Wohnungsgesellschaft bestehenden Software und des dort installierten Servers.

2. Verkauf des gesamten Immobilienbestandes

In der Aufsichtsratssitzung am 24. Februar 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung des Immobilienbestandes der Gesellschaft an einen Dritten zu. Nach der Veräußerung der Immobilien soll die vollständige Liquidation der Gesellschaft erfolgen. Der Geschäftsführer wurde ermächtigt, die hierzu notwendigen Schritte unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter durchzuführen.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung zum Verkauf der Immobilien der Gesellschaft liegt mit Datum vom 20. April 2021 vor. Der Geschäftsführer wird angewiesen, den Vertrag erst zu unterschreiben, wenn das Verkehrswertgutachten vorliegt und dadurch sichergestellt ist, dass der Verkehrswert den vereinbarten Kaufpreis nicht übersteigt. Des Weiteren beschloss die Gesellschafterversammlung, dass die Gesellschaft nach erfolgter Veräußerung vollständig zu liquidieren ist.

Zum Liquidator wurde der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Reiner Olbrich, bestellt.

Die Geschäftsführung geht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung des Immobilienbestandes von einer vollständigen Beendigung des Kreditengagements der finanzierenden Bank (Stand 31. Dezember 2020: T€ 11.645,3) aus. Das finanzierende Kreditinstitut hat der Gesellschaft am 3. Dezember 2020 mitgeteilt, dass das Institut bei einem Ablösebetrag von T€ 8.150 auf den Restbetrag seiner Forderungen verzichtet. Der Ablösebetrag (T€ 8.150) soll durch den Kaufpreis des Immobilienbestandes finanziert werden.

Wir verweisen auf Abschnitt B. I. „Lage der Gesellschaft“.

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 im Rahmen des digitalen Datenaustausches zunächst in der Zeit vom 10. bis 23. Februar 2021 in unseren Geschäftsräumen vorgenommen. Die Prüfung wurde am 23. Februar 2021 aufgrund von krankheitsbedingtem Ausfall der zuständigen Mitarbeiterin der Gesellschaft unterbrochen und nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen in der Zeit vom 22. bis zum 26. April 2021 - mit Unterbrechungen - abgeschlossen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichtes erfolgte anschließend in unserem Büro in Hannover.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 26. April 2021 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2020 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 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 der Gesellschaft 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 350 n. F. 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 verwertet.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

Die Leistungsbereiche Finanz- und Lohnbuchhaltung wurden an eine Steuerberatungsgesellschaft vergeben. Die Finanzbuchhaltung erfolgt durch die Steuerberatungsgesellschaft unter Verwendung der bei der Wohnungsgesellschaft bestehenden Software und des dort installierten Servers. Wir verweisen auf Abschnitt B. IV. 1. „Übertragung wesentlicher innerbetrieblicher Leistungsbereiche auf Dritte“.

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 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 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 16. Oktober 2020 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 2020 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 2020 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 % keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: T€ 111,0) 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 2020 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. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Geschäftsjahr 2019 die Darstellung der mittel- und langfristigen sowie kurzfristigen Fremdmittel (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) an den Verbindlichkeitspiegel 2019 angepasst wurde.

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2020		2019		
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	8.709,4	69,1	9.038,9	68,9	-329,5
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	16,4	0,1	0,0	0,0	16,4
Verkaufsgrundstücke	118,7	0,9	175,7	1,2	-57,0
Forderungen	57,7	0,5	126,2	1,0	-68,5
Flüssige Mittel	492,6	4,0	507,5	4,0	-14,9
	685,4	5,5	809,4	6,2	-124,0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.208,0	25,4	3.273,0	24,9	-65,0
Bilanzvolumen	12.602,8	100,0	13.121,3	100,0	-518,5
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonderposten für Zuschüsse	852,7	6,8	877,6	6,6	-24,9
Verbindlichkeiten	11.115,0	88,2	11.650,9	89,0	-535,9
	11.967,7	95,0	12.528,5	95,6	-560,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	24,6	0,2	24,8	0,2	-0,2
Verbindlichkeiten	610,5	4,8	568,0	4,2	42,5
	635,1	5,0	592,8	4,4	42,3
Bilanzvolumen	12.602,8	100,0	13.121,3	100,0	-518,5

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2020	2019
	T€	T€
<u>Bilanzsumme</u>	13.119,2	13.623,1
Unfertige Leistungen und erhaltenen Anzahlungen	0,0	-501,8
Erhaltene Anzahlungen und unfertige Leistungen	-516,4	0,0
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	12.602,8	13.121,3

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 518,5 (4,0 %) auf T€ 12.602,8 vermindert.

Die Verminderung des lang- und mittelfristigen Vermögens betrifft das Sachanlagevermögen und ist auf planmäßige Abschreibungen (T€ 331,0) zurückzuführen, denen Zugänge in den Anlagen in Bau (T€ 1,5) gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen hat sich um T€ 124,0 auf T€ 685,4 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus den um T€ 68,5 auf T€ 57,7 reduzierten Forderungen sowie aus den um T€ 14,9 auf T€ 492,6 verminderten Flüssigen Mitteln. Darüber hinaus haben sich die Verkaufsgrundstücke (Neubaugebiet „Am neuen Ring“) insbesondere aufgrund der Veräußerung eines Grundstücks (T€ -30,6) sowie der Abschreibung eines Grundstücks (T€ -27,4) vermindert. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgte zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 30,5.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von T€ 3.208,0 (Vorjahr: T€ 3.273,0) aus. Die Verminderung des Fehlbetrages resultiert aus dem Jahresüberschuss (T€ 65,0).

Auf der Passivseite resultiert die Verminderung des Bilanzvolumens im Wesentlichen aus dem Rückgang des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals (T€ 535,9).

Im Rahmen des lang- und mittelfristigen Kapitals haben sich der Sonderposten für Zuschüsse durch planmäßige Auflösungen (T€ 24,9) und die Verbindlichkeiten im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Tilgungen (T€ 498,5) vermindert.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Kapitals am Gesamtkapital (Bilanzvolumen) beträgt 95,0 % (Vorjahr: 95,6 %).

Die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um T€ 42,5 betrifft im Einzelnen nachfolgende Posten:

	31. Dezember		Veränderungen
	2020	2019	
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	530,2	492,8	37,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29,3	26,7	2,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48,1	44,1	4,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2,9	2,5	0,4
Übriges (Saldo aus der Verrechnung der unfertigen Leistungen und erhaltenen Anzahlungen)	0,0	1,9	-1,9
	<u>610,5</u>	<u>568,0</u>	42,5

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

Restschuld 31. Dezember 2020 T€	Zinsbindung bis
5.849,5	30. April 2021
4.948,5	30. Juni 2021
847,3	31. Oktober 2021

Die Geschäftsführung geht aufgrund der beabsichtigten Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes von einer Beendigung des Kreditengagements aus. Wir verweisen auf Abschnitt B. IV. 2. „Verkauf des gesamten Immobilienbestandes“.

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 2020 und 31. Dezember 2019 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2 0 2 0	2 0 1 9	Veränderungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiges Vermögen	8.709,4	9.038,9	-329,5
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>3.208,0</u>	<u>3.273,0</u>	-65,0
Deckungslücke	-11.917,4	-12.311,9	-394,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	11.115,0	11.650,9	-535,9
Sonderposten	<u>852,7</u>	<u>877,6</u>	-24,9
Überdeckung	<u><u>50,3</u></u>	<u><u>216,6</u></u>	-166,3

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 0,0 % (Vorjahr: 0,0 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 137,4% (Vorjahr: 138,6 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

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

2. Finanzlage

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

	<u>2 0 2 0</u> T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	65,0
+/- Abschreibungen Anlagevermögen	331,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	74,4
+ Zinsaufwendungen	202,3
- Zinserträge	-0,4
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	6,6
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	8,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>687,0</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-498,5
- Gezahlte Zinsen	-202,3
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-700,8</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1,5
+ Erhaltene Zinsen	0,4
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1,1</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-14,9
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>507,5</u>
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>492,6</u>

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

	<u>2 0 2 0</u> T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	687,0
Gezahlte Zinsen	-202,3
Planmäßige Tilgung	-498,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u>-13,8</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 498,5 zu bedienen.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	2020	2019	
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	492,6	507,5	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-14,9
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	57,7	126,2	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-530,2	-492,9	
Rückstellungen	-24,6	-24,8	
Übrige Verbindlichkeiten	-80,3	-73,2	
<u>Überdeckung I</u>	-84,8	42,8	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-127,6
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	532,8	501,7	
Grundstücke im Umlaufvermögen	118,7	175,7	
Erhaltene Anzahlungen	-516,4	-503,6	
<u>Überdeckung II</u>	50,3	216,6	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-166,3

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2020 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 nicht gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der Grundstücke im Umlaufvermögen sowie der auf die unfertigen Leistungen entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 50,3. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten (Neubaugelände)

„Am Neuen Ring“) im Rahmen der Vermögenslage als kurzfristige Vermögensgegenstände eingestuft wurden, da diese auskunftsgemäß vollständig im Geschäftsjahr 2021 verkauft wurden.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (26. April 2021) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Der vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2022 (Stand: 16. November 2020) steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- sollte es zu einer Genehmigung des Restrukturierungskonzeptes kommen, ist ein neuer Wirtschaftsplan zu erarbeiten und zu beschließen;
- sollte es zu einem Gesamtverkauf der Immobilien kommen, ist der Wirtschaftsplan ab Besitzübergang nicht mehr relevant.

Die dem Wirtschaftsplan zugrunde gelegten Prämissen sind plausibel abgeleitet. Der Wirtschafts- und Finanzplan zeigt, dass die Zahlungsfähigkeit bei Eintritt der zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich bis 2022 gewährleistet ist.

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

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.080,9	93,1	2.101,9	95,7	-21,0
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	30,5	1,4	32,8	1,5	-2,3
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5,3	0,2	4,9	0,2	0,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,6	0,3	6,5	0,3	-0,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	111,4	5,0	90,2	4,1	21,2
Bestandsveränderungen	0,4	0,0	-40,5	-1,8	40,9
	<u>2.234,1</u>	<u>100,0</u>	<u>2.195,8</u>	<u>100,0</u>	38,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-591,9	-26,5	-591,2	-26,9	-0,7
Instandhaltungsaufwand	-512,1	-22,9	-347,6	-15,8	-164,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-28,4	-1,3	-1,6	-0,1	-26,8
Personalaufwendungen	-240,2	-10,7	-275,1	-12,5	34,9
Planmäßige Abschreibungen	-331,1	-14,8	-329,4	-15,0	-1,7
Zinsaufwand	-202,3	-9,1	-234,6	-10,7	32,3
Übrige Aufwendungen	-263,5	-11,8	-93,2	-4,3	-170,3
	<u>-2.169,5</u>	<u>-97,1</u>	<u>-1.872,7</u>	<u>-85,3</u>	-296,8
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>64,6</u>	<u>2,9</u>	<u>323,1</u>	<u>14,7</u>	-258,5
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,4</u>		<u>0,4</u>		0,0
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>0,0</u>		<u>-111,0</u>		111,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>65,0</u>		<u>212,5</u>		-147,5

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 65,0 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 147,5 vermindert.

Im Rahmen des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistungen um T€ 38,3 erhöht bei gleichzeitigem Anstieg der Betriebsaufwendungen um T€ 296,8. Das Betriebsergebnis hat sich somit um T€ -258,5 auf T€ 64,6 verschlechtert. Das neutrale Ergebnis um T€ 111,0 verbessert.

Die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ -21,0 auf T€ 2.080,9 resultiert insbesondere aus dem Anstieg der leerstandsbedingten Erlöschmälerungen der Sollmieten um T€ 56,3 auf T€ 682,1. Gegenläufig wirken um T€ 12,8 auf T€ 2.135,1 erhöhte Sollmieten für Wohnungen sowie um T€ 26,2 auf T€ 588,8 erhöhte Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen den Verkauf einer Grundstücksfläche im Neubaugebiet „Am neuen Ring“.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich insgesamt um T€ -0,5 auf T€ 10,9 vermindert.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge erhöhten sich um T€ 21,2 auf T€ 111,4.

Die Bestandsveränderungen von T€ 0,4 betreffen die Erhöhung der unfertigen Leistungen aus Betriebskosten (T€ 31,1) sowie den Verkauf von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen (T€ -30,7).

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um T€ 164,5 auf T€ 512,1 erhöht.

Die Personalaufwendungen haben sich um T€ 34,9 auf T€ 240,2 verringert.

Die übrigen Aufwendungen haben sich um T€ 170,3 auf T€ 263,5 erhöht. Die Veränderung betrifft insbesondere erhöhte Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 104,5) sowie erhöhte Aufwendungen für Prüfungs- und Berichtskosten sowie Buchhaltungskosten um T€ 42,9 auf T€ 59,4.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	T€	T€
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	-111,0
Neutrales Ergebnis	<u>0,0</u>	<u>-111,0</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 sowie dem beabsichtigten Verkauf des gesamten Immobilienbestandes mit anschließender Liquidation der Gesellschaft, verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 26. April 2021 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 insbesondere 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. Da das im Geschäftsjahr 2020 erarbeitete Restrukturierungskonzept nicht verwirklicht werden konnte, wird die Unternehmensfortführung wesentlich davon abhängen, ob der beabsichtigte Verkauf des gesamten Immobilienbestandes der Gesellschaft realisiert werden kann. Wie in Abschnitt „3. Risiko- und Chancenbericht“ des Lageberichts dargelegt, weist dies auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame 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 26. April 2021

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt

Wirtschaftsprüfer



Kalbow

Wirtschaftsprüferin



Anlagen

Bilanz VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt zum 31.12.2020

Aktiva				Passiva				
	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€	€	€	€	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	78.750,00	78.750,00	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3,00	3,00	3,00		II. Verlustvortrag	-3.351.712,47	-3.564.210,78	
II. Sachanlagen					III. Jahresüberschuss	64.991,56	212.498,31	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.686.617,33		9.012.917,33		IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.207.970,91	3.272.962,47	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.961,00		24.703,00			0,00	0,00	
3. Anlagen im Bau	2.795,68		1.271,56		B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	852.654,00	877.626,70	
		<u>8.709.374,01</u>	<u>9.038.894,89</u>		C. Rückstellungen			
		<u>8.709.377,01</u>	<u>9.038.894,89</u>		Sonstige Rückstellungen	24.584,84	24.757,69	
B. Umlaufvermögen					D. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.645.260,68	12.143.730,82	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			118.695,50	175.716,00	2. Erhaltene Anzahlungen	516.450,21	503.644,36	
2. Unfertige Leistungen			532.837,90	501.764,62	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.328,90	26.705,32	
			<u>651.533,40</u>	<u>677.480,62</u>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.081,59	44.103,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.845,18	2.508,31	
1. Forderungen aus Vermietung			47.808,28	120.994,47	davon aus Steuern: 2.845,18 € (Vorjahr: 2.508,31 €)	<u>12.241.966,56</u>	<u>12.720.691,81</u>	
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			3.579,76	5.227,65				
3. Sonstige Vermögensgegenstände			6.340,16	0,00				
			<u>57.728,20</u>	<u>126.222,12</u>				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben								
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			316.643,10	361.860,88				
2. Bausparguthaben			175.952,78	145.655,22				
			<u>492.595,88</u>	<u>507.516,10</u>				
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			<u>3.207.970,91</u>	<u>3.272.962,47</u>				
Bilanzsumme			<u><u>13.119.205,40</u></u>	<u><u>13.623.076,20</u></u>	Bilanzsumme	<u><u>13.119.205,40</u></u>	<u><u>13.623.076,20</u></u>	



Anlage I
Seite 2

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.080.918,89	2.101.903,41
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	30.500,00	32.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.344,66	4.901,51
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	5.568,69	6.470,96
	<u>2.122.332,24</u>	<u>2.146.075,88</u>
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen	427,28	-40.477,83
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>111.364,37</u>	90.215,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon aus Grundsteuern: 50.078,66 (Vorjahr: 50.078,66 €)	-1.113.488,92	-942.480,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-28.418,82	-1.612,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-206,68	0,00
	<u>1.092.009,47</u>	<u>1.251.720,27</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-199.590,77	-228.458,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-40.564,53	-240.155,30
	-240.155,30	-46.628,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-331.042,00	-440.421,56
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-253.318,39	-88.924,01
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	404,16	353,10
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-202.331,78	-234.572,89
10. Ergebnis nach Steuern	65.566,16	213.067,43
11. Sonstige Steuern	-574,60	-569,12
12. Jahresüberschuss	<u>64.991,56</u>	<u>212.498,31</u>

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

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2020**

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 16. Oktober 2020, abweichend vom Gliederungsschema des Handelsgesetzbuches.

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

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Jahres 2019.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von TEUR 3.208 aus. Eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO wird nicht gesehen, da für einen absehbaren Zeitraum, hier realistisch vorerst bis zum Jahr 2022 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 keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEUR 111) vorgenommen.

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

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

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

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

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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, die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Sonstige Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Des Weiteren bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über einen etwaigen Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

4. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen Prüfungs- und Steuerberatungskosten (TEUR 18) und Archivierungskosten (TEUR 7). 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 30.04.2021 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2020 TEUR 5.850), zum 30.06.2021 die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld zum 31.12.2020 TEUR 4.948) und zum 31.10.2021 die Zinsbindung der übrigen beiden Darlehen (Restschuld zum 31.12.2020 TEUR 847) ausläuft.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (TEUR 2.122) betreffen im Wesentlichen Sollmieten und Erlöse aus Umlagenabrechnung bei gegenläufig wirkenden Erlösschmälerungen.

Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist hauptsächlich auf die im Geschäftsjahr vorgenommenen Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 104 zurückzuführen.

V. Sonstige Angaben

1. Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

Das Unternehmen verwaltet Mietkautionen und treuhänderisch verwaltete Bankkonten in Höhe von TEUR 70 getrennt vom eigenen Vermögen.

2. Geschäftsführer

Herr Reiner Olbrich, Gatersleben

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 2020 im Jahresdurchschnitt vier Arbeitskräfte (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:

- Verwaltungskräfte 2
- 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 2020 Aufwandsentschädigungen von insgesamt 250,00 €.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die weder in der Bilanz noch der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wurden:

In der Aufsichtsratssitzung am 24. Februar 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung des Immobilienbestandes der Gesellschaft an einen Dritten zu. Nach der Veräußerung der Immobilien soll die vollständige Liquidation der Gesellschaft erfolgen. Der Geschäftsführer wurde ermächtigt, die hierzu notwendigen Schritte unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafter durchzuführen.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung zum Verkauf der Immobilien der Gesellschaft liegt mit Datum vom 20. April 2021 vor. Der Geschäftsführer wird angewiesen, den Vertrag erst zu unterschreiben, wenn das Verkehrswertgutachten vorliegt und dadurch sichergestellt ist, dass der Verkehrswert den vereinbarten Kaufpreis nicht übersteigt. Des Weiteren beschloss die Gesellschafterversammlung, dass die Gesellschaft nach erfolgter Veräußerung vollständig zu liquidieren ist.

7. Abschlussprüferhonorar

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

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 64.991,56 € ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachterstedt, 26.04.2021



Der Geschäftsführer
Reiner Olbrich

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Helmstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt
Anlagenspiegel zum 31.12.2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Restbuchwerte		
	Anfangsbestand €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung	Endstand €	Anfangsbestand €	angesammelte Abschreibungen		Endstand €	am Ende des Wirtschaftsjahres €	am Ende des voran- gegangenen Jahres €
							Abschr. im Wirtschaftsjahr €	auf Abgänge			
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	29.346,00	0,00	0,00		29.346,00	29.343,00	0,00		29.343,00	3,00	3,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.224.138,11	0,00	0,00		37.224.138,11	28.211.220,78	326.300,00		28.537.520,78	8.686.617,33	9.012.917,33
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	165.401,37	0,00			165.401,37	140.698,37	4.742,00		145.440,37	19.961,00	24.703,00
3. Anlagen im Bau	1.271,56	1.524,12			2.795,68	0,00	0,00		0,00	2.795,68	1.271,56
GESAMT	37.420.157,04	1.524,12	0,00	0,00	37.421.681,16	28.381.262,15	331.042,00	0,00	28.712.304,15	8.709.377,01	9.038.894,89

VWG Wohnungsgesellschaft mbH Vorharzer Heimstätte, Stadt Seeland, OT Nachterstedt
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

	Restlaufzeit			31.12.2020
	< 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten *	530.210,92	2.200.065,64	8.914.984,12	11.645.260,68
VJ	(492.863,46)	(2.458.022,81)	(9.192.844,55)	(12.143.730,82)
2. Erhaltene Anzahlungen	516.450,21	0,00	0,00	516.450,21
VJ	(503.644,36)	(0,00)	(0,00)	(503.644,36)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.328,90	0,00	0,00	29.328,90
VJ	(26.705,32)	(0,00)	(0,00)	(26.705,32)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.081,59	0,00	0,00	48.081,59
VJ	(44.103,00)	(0,00)	(0,00)	(44.103,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.845,18	0,00	0,00	2.845,18
VJ	(2.508,31)	(0,00)	(0,00)	(2.508,31)
	1.126.916,80	2.200.065,64	8.914.984,12	12.241.966,56
	(1.069.824,45)	(2.458.022,81)	(9.192.844,55)	(12.720.691,81)

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

Lagebericht für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

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 31.12.2020 besaß die Gesellschaft 676 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 2020 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 2020	Ist 2020	Ist 2019
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€

Umsatzerlöse	2.260	2.122	2.146
Aufwand für Instandhaltung	569	512	348
Zinszahlungen	226	202	235
Jahresüberschuss	278	65	212

Der gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich geringer ausfallende Jahresüberschuss 2020 ist insbesondere auf niedrigere Ist-Umsätze (-142 Tsd. €) sowie höhere sonstige

betriebliche Aufwendungen (+163 Tsd. €) zurückzuführen. Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wirken hauptsächlich höher ausfallende Beratungskosten (+ 40 Tsd. €) sowie die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 104 Tsd. € ergebnismindernd.

Im Berichtsjahr konnten 5 weitere Grundstücke am Baugebiet Neuer Ring verkauft werden, wobei für 4 Grundstücke die Kaufpreiszahlung erst im Januar 2021 realisiert wurde. Mietsteigerungen wurden in den modernisierten Wohnungen durchgeführt, 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 195 Wohnungen. Dies entspricht 28,5 % des Gesamtbestandes (Wohnungen + Gewerbe) und ist somit nahezu identisch mit dem Leerstand des Vorjahres. Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Geschäftsjahr Tsd. € 682,1 (Vorjahr Tsd. € 625,8).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Gesellschaft unverändert äußerst problematisch. Der Leerstand hat sich zum Vorjahr auf hohem Niveau verfestigt, der Sanierungsstau konnte nur marginal abgebaut werden, die Innenfinanzierungskraft ist zu gering, die Verschuldung mit 301,0 €/m² WF immer noch zu hoch. Die Gesellschafter sind nicht in der Lage, dem Unternehmen finanziell zu helfen. Auf der Grundlage dieser Daten wurden im Jahr 2020 signifikante Entscheidungen vorbereitet, die im Jahr 2021 umgesetzt werden müssen. Diese sind einmal der Verkauf der Immobilien, oder eine Restrukturierung der Gesellschaft. Hierauf wird weiter unten Bezug genommen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens **Ertragslage**

Die Gesellschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 65,0 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 147,5 vermindert.

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

Durch den Verkauf von einem Grundstück am Neuen Ring konnten im Berichtsjahr Tsd. € 30,5 Erlöse erzielt werden. Die restlichen Grundstücke wurden ebenfalls verkauft mit einem Übergang von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2021.

Für Instandhaltung haben wir Tsd. € 512,1 aufgewendet.

Die Personalaufwendungen haben sich auf Tsd. € 240,2 vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um Tsd. € 164,4 auf Tsd. 253,3 erhöht.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	31. D e z e m b e r				Verände- rungen Tsd. €
	2 0 2 0		2 0 1 9		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
A k t i v a					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	8.709,4	69,1	9.038,9	68,9	-329,5
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	16,4	0,1	0,0	0,0	16,4
Verkaufsgrundstücke	118,7	0,9	175,7	1,2	-57,0
Forderungen	57,7	0,5	126,2	1,0	-68,5
Flüssige Mittel	492,6	4,0	507,5	4,0	-14,9
	<u>685,4</u>	<u>5,5</u>	<u>809,4</u>	<u>6,2</u>	-124,0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>3.208,0</u>	<u>25,4</u>	<u>3.273,0</u>	<u>24,9</u>	-65,0
Bilanzvolumen	<u>12.602,8</u>	<u>100,0</u>	<u>13.121,3</u>	<u>100,0</u>	-518,5
P a s s i v a					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonderposten für Zuschüsse	852,7	6,8	877,6	6,6	-24,9
Verbindlichkeiten	<u>11.115,0</u>	<u>88,2</u>	<u>11.650,9</u>	<u>89,0</u>	-535,9
	<u>11.967,7</u>	<u>95,0</u>	<u>12.528,5</u>	<u>95,6</u>	-560,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	24,6	0,2	24,8	0,2	-0,2
Verbindlichkeiten	<u>610,5</u>	<u>4,8</u>	<u>568,0</u>	<u>4,2</u>	42,5
	<u>635,1</u>	<u>5,0</u>	<u>592,8</u>	<u>4,4</u>	42,3
Bilanzvolumen	<u>12.602,8</u>	<u>100,0</u>	<u>13.121,3</u>	<u>100,0</u>	-518,5

Durch die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von Tsd. € 331,1 beträgt das Anlagevermögen Tsd. € 8.709,4.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von Tsd. € 3.208,0 aus. Nach geltender Rechtslage ist dies kein Insolvenztatbestand, da es für das laufende und das kommende Geschäftsjahr keine Zahlungsschwierigkeiten gibt. Sicher ist dieser Tatbestand aber auch keine Grundlage für eine

gedeihliche Entwicklung der Gesellschaft. Ein Ausweg aus dieser Situation wäre nur möglich durch eine radikale Teilentschuldung, Bestandsreduzierung und Abbau des Sanierungstaus im Kernbestand.

Finanzlage

	<u>2 0 2 0</u>
	Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	65,0
+/- Abschreibungen Anlagevermögen	331,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	74,4
+ Zinsaufwendungen	202,3
- Zinserträge	-0,4
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	6,6
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	8,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>687,0</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-498,5
- Gezahlte Zinsen	-202,3
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-700,8</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1,5
+ Erhaltene Zinsen	0,4
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1,1</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-14,9
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	507,5
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u><u>492,6</u></u>

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

	<u>2 0 2 0</u> Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	687,0
Gezahlte Zinsen	-202,3
Planmäßige Tilgung	<u>-498,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>-13,8</u></u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Stichtag Tsd.€ 11.645,3. Sie haben sich um Tsd.€ 498,5 verringert. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten resultiert aus der planmäßigen Tilgung.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum 31.12.2020 Tsd.€ 492,6. 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 30.04.2020 auslief, wurde realisiert, allerdings wiederum nur für 1 Jahr.

Weitere Darlehen werden dann in 2021 fällig. Diese müssen unter dem Gesichtspunkt einer Gesamtlösung für die Gesellschaft dann mit der DKB verhandelt bzw. angepasst werden. Siehe dazu Pkt. 3.

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 0		2 0 1 9		Verände- rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.080,9	93,1	2.101,9	95,7	-21,0
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	30,5	1,4	32,8	1,5	-2,3
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5,3	0,2	4,9	0,2	0,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,6	0,3	6,5	0,3	-0,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	111,4	5,0	90,2	4,1	21,2
Bestandsveränderungen	0,4	0,0	-40,5	-1,8	40,9
	<u>2.234,1</u>	<u>100,0</u>	<u>2.195,8</u>	<u>100,0</u>	<u>38,3</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	-591,9	-26,5	-591,2	-26,9	-0,7
Instandhaltungsaufwand	-512,1	-22,9	-347,6	-15,8	-164,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-28,4	-1,3	-1,6	-0,1	-26,8
Personalaufwendungen	-240,2	-10,7	-275,1	-12,5	34,9
Planmäßige Abschreibungen	-331,1	-14,8	-329,4	-15,0	-1,7
Zinsaufwand	-202,3	-9,1	-234,6	-10,7	32,3
Übrige Aufwendungen	-263,5	-11,8	-93,2	-4,3	-170,3
	<u>-2.169,5</u>	<u>-97,1</u>	<u>-1.872,7</u>	<u>-85,3</u>	<u>-296,8</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>64,6</u>	<u>2,9</u>	<u>323,1</u>	<u>14,7</u>	<u>-258,5</u>
<u>Zinsergebnis</u>	<u>0,4</u>		<u>0,4</u>		<u>0,0</u>
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>0,0</u>		<u>-111,0</u>		<u>111,0</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>65,0</u>		<u>212,5</u>		<u>-147,5</u>

2.4 Leistungsindikatoren

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

	In	2020	2019
Durchschnittliche Wohnungs-/ Gewerbeeinheiten kalt	€/m ²	3,15	3,24
Instandhaltung	€/m ²	13,0	8,9
Leerstandsquote	%	28,5	28,8

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

Die durchschnittliche Miete unserer Wohnungs- und Gewerbeeinheiten konnte nicht signifikant erhöht werden, obwohl wir in den sanierten bzw. teilsanierten Einheiten bei Wiedervermietung die Mieten um ca. 10 bis 20% erhöhen. Allerdings ist die Anzahl dieser Wohnungen aufgrund unserer begrenzten Mittel sehr gering und es ergeben sich daraus eben keine wirklich spürbaren Mieteinnahmen.

Die Leerstandsquote konnte auf dem Niveau des Vorjahrs gehalten werden.

Der vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2022 (Stand: 16. November 2020) schließt mit positiven wirtschaftlichen Jahresergebnissen und positiven Liquiditätsergebnissen ab. Nach dem Beschluss des Aufsichtsrates, ist der Wirtschaftsplan, sollte es zu einem Gesamtverkauf der Immobilien kommen, ab Besitzübergang nicht mehr relevant.

3. Risiko und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die wesentlichen Rahmendaten der Wohnungswirtschaft haben sich auch im Geschäftsjahr 2020 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. Diesen schon lange bestehenden Herausforderungen haben sich nun Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung mit konkreten Maßnahmen gestellt, wie nachstehend erläutert wird.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die von der Geschäftsführung im Laufe des Jahres 2019 vorgestellten Lösungsvorschläge wurden im Berichtsjahr 2020 konkretisiert.

So konnte gemeinsam mit unserer finanzierenden Bank DKB ein Investor gefunden werden, der unsere Immobilien kaufen würde. Diese Verhandlungen sind soweit fortgeschritten, dass die Gesellschafter im April 2021 eine Entscheidung herbeiführen könnten.

Zum anderen wurde ein Restrukturierungskonzept erarbeitet, das zum Ziel hatte, eine umfassende Neufinanzierung mit Hilfe der Investitionsbank Sachsen-Anhalt aufzustellen, auf der Basis eines Teilforderungsverzichtes der DKB und einer Geschäftsbesorgung der Verwaltungsarbeit der Gesellschaft durch die Wohnungsgesellschaft Aschersleben AGW. Diese Lösung kann als gescheitert angesehen werden, da es keine Einigung über die Höhe des Teilverzichtes zwischen der DKB und der IB Sachsen-Anhalt gab.

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:

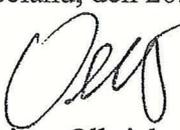
- Schwache Innenfinanzierungskraft
- Keine finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafter
- Keine Umschuldung zu einer anderen Bank
- Eine äußerst problematische demographische Entwicklung
- Hoher Leerstand
- Steigender Sanierungsbedarf

Um einem weiteren Verfall unserer Immobilien entgegenzuwirken haben sich Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung entschlossen, den Verkauf der Immobilien konkret zu prüfen. Dazu gab es im Dezember 2020 Sitzungen der Gesellschafter und des Aufsichtsrates. Beide Gremien beauftragten den Geschäftsführer, die Verhandlungen mit dem Kaufinteressenten voranzutreiben und einen Kaufvertrag vorzubereiten. Dies ist erfolgt. Den Gremien der Gesellschaft wurden Beschlussvorlagen zugearbeitet, die entscheidenden Abstimmungen in den Stadträten fanden am 06. und 07. April 2021 statt. Beide Stadträte stimmten dem Verkauf der Immobilien mehrheitlich zu.

Wir gehen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung des Immobilienbestandes von einer vollständigen Beendigung des Kreditengagements der finanzierenden Bank (Stand 31. Dezember 2020: T€ 11.645,3) aus. Das finanzierende Kreditinstitut hat der Gesellschaft mitgeteilt, dass das Institut bereit ist, auf einen Teil seiner Forderungen zu verzichten. Der verbleibende Ablösebetrag soll durch den Kaufpreis des Immobilienbestandes finanziert werden.

Da das im Geschäftsjahr 2020 erarbeitete Restrukturierungskonzept nicht verwirklicht werden konnte, wird die Absicherung der Unternehmensfortführung wesentlich davon abhängen, ob der beabsichtigte Verkauf des gesamten Immobilienbestandes der Gesellschaft realisiert werden kann.

Seeland, den 26.04.2021


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 8. Februar 2021)

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 Wohnungsverorgung 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 zwei Sitzung abgehalten. Bis zum Prüfungsende (26. April 2021) hat die Gesellschafterversammlung eine Sitzung abgehalten.

Gesellschafterversammlung am 27. Mai 2020

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019
- Ergebnisverwendungsbeschluss (der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von € 212.498,31 wird auf neue Rechnung vorgetragen)

Gesellschafterversammlung am 26. November 2020

Beschlüsse:

- Das Restrukturierungskonzept 2020 bis 2031 in der Form des Leseexemplars vom 18. September 2020 bis auf Weiteres ruhen zu lassen.
- Beauftragung des Geschäftsführers bezüglich dem Verkauf der Immobilien der Gesellschaft mit einem Kaufinteressenten sowie der Bank der Gesellschaft zum genannten beziehungsweise nachgebesserten Kaufpreis in Verhandlungen zu treten und die Gesellschafter über den Ausgang dieser Verhandlungen zu informieren.

Gesellschafterversammlung am 20. April 2021

Beschlüsse:

- Verkauf der Immobilien der Gesellschaft und anschließende Liquidation der Gesellschaft

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 zweimal gemeinsam mit der Geschäftsführung sowie bis zum Prüfungsende (26. April 2021) einmal 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 2019 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2019 beträgt laut Bescheid vom 21. Dezember 2020 T€ 2.534,1

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2019 beträgt laut Bescheid vom 21. Dezember 2020 T€ 12.269,6.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2019 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2020 werden für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen erwartet.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohnfläche/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	676	38.681,67	677	38.708,55
Gewerbe	8	554,37	8	554,37
	<u>684</u>	<u>39.236,04</u>	<u>685</u>	<u>39.262,92</u>

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

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Sanierung von Wohnungen in einem Objekt. In dem Objekt wurde eine Dachgeschosswohnung stillgelegt und nicht mehr als Wohnraum genutzt.

Am 31. Dezember 2020 waren nach Angaben des Unternehmens analog dem Vorjahr 195 Wohnungen (28,5 %) des eigenen Wohnungsbestandes nicht vermietet.

Im Bereich der Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 512,1, dies entspricht: € 13,05 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: T€ 350,0, dies entspricht: € 8,92 je m² Wohn-/Nutzfläche), getätigt.

Gemäß Investitionsplan 2021 als Bestandteil des Wirtschaftsplans 2021 (Stand: 11. August 2020) sind Instandhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum 2021 bis 2024 mit einem Volumen von jährlich T€ 369,0 und aktivierungspflichtige Modernisierungskosten in Höhe von T€ 200,0 vorgesehen. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen. Ergänzend ist zu beachten, dass nach dem Beschluss des Aufsichtsrates der Wirtschaftsplan ab Besitzübergang nicht mehr relevant ist, sollte es zu einem Gesamtverkauf der Immobilien kommen.

2. Grundstücksverkäufe aus dem Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Grundstücksveräußerung aus dem Umlaufvermögen in Höhe von T€ 30,6 mit einem Verkaufspreis von T€ 30,5.

Betriebliche Kennzahlen

	Einheit	J a h r	
		2020	2019
Bestandszahlen			
Eigener Hausbesitz			
Wohnungseinheiten	WE	676	677
Gewerbeeinheiten	SME	8	8
Wohnfläche	m ² (WFL)	38.681,67	38.708,55
Gewerbefläche	m ² (GWL)	554,37	554,37
Jahresabschlusszahlen			
Bilanzsumme	Tsd. €	13.119,2	13.623,1
Sachanlagevermögen	Tsd. €	8.709,4	9.038,9
Sachanlagenintensität	%	66,4	66,3
Investitionen in Sachanlagen	T€	1,5	275,8
Eigenkapital	T€	-3.208,0	-3.273,0
Eigenkapital inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse	T€	-2.355,3	-2.395,4
Eigenkapitalquote nach der Bilanzsumme inklusive Sonderposten Investitionszulage	%	-18,0	-17,6
Fremdkapital inklusive Rückstellungen (> 1 Jahr)	T€	11.115,0	11.650,9
Umsatzerlöse	T€	2.122,3	2.146,1
Personalkosten	T€	240,2	275,1
Jahresüberschuss	T€	65,0	212,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	687,0	834,4
Kapitaldienst			
Zinsen	T€	202,3	234,6
Tilgung (planmäßig)	T€	498,5	472,4

	Einheit	J a h r	
		2020	2019
Kennzahlen zur Rentabilität			
Gesamtkapitalrentabilität			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern + FK-Zinsen	%	2,0	3,3
Gesamtkapital			
Eigenkapitalrentabilität			
Jahresüberschuss vor Ertragsteuern	%	0,0	0,0
Eigenkapital			
Cashflow-Marge			
Cashflow	%	32,4	38,9
Umsatzerlöse			
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Sollmieten Mietwohnungen	T€	2.135,1	2.122,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat	€/m ² (WFL)	4,60	4,57
Erlösschmälerungen Sollmiete	T€	682,1	625,8
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	31,9	29,5
Instandhaltungskosten (ohne Abrisskosten)	T€	512,1	347,6
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	24,0	16,4
Abschreibungen (planmäßig) auf Sachanlagen	T€	331,0	329,4
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	15,5	15,5
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	202,3	234,6
in Relation Sollmiete Mietwohnungen	%	9,5	11,1
Kapitaldienst	T€	700,8	707,0
in Relation Sollmiete	%	32,8	33,0
Durchschnittliche Buchwerte (Grundstücke mit Wohnbauten)	€/m ² (WFL)	224,57	232,84
Durchschnittliche Verschuldung (Grundstücke mit Wohnbauten)	€/m ² (WFL)	301,05	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 (Geschäftsanweisung)? 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 2020 nur ein Geschäftsführer tätig war.

Darüberhinausgehende 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 2020 ist die Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsrat zu je zwei Sitzungen zusammengetreten. Die Sitzungsprotokolle darüber liegen vor. Im Geschäftsjahr 2021 ist bis zum Ende unserer Prüfung (26. April 2021) die Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsrat jeweils einmal zusammengetreten.

- 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: T€ 0,3), 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 2021 (mit Planungszeitraum 2021 bis 2022; Finanzplan 2021 bis 2024) wurde in der Aufsichtsratssitzung am 16. November 2020 unter folgenden aufschiebenden Bedingungen beschlossen: Sollte es zur Genehmigung des Restrukturierungskonzeptes durch den Aufsichtsrat kommen und wird mit den Banken ein Einverständnis zur Umsetzung des Konzeptes erreicht, muss ein neuer Wirtschaftsplan erarbeitet und beschlossen werden. Sollte es zu einem Gesamtverkauf der Immobilien kommen, ist der Wirtschaftsplan ab Besitzübergang nicht mehr relevant.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr ein langfristiges Restrukturierungskonzept mit dem Ziel erarbeitet hat, eine umfassende Neufinanzierung mit Hilfe eines anderen Kreditinstituts aufzustellen, auf der Basis eines Teilforderungsverzichtes der derzeit finanzierenden Bank und einer Geschäftsbesorgung für die Verwaltung der Gesellschaft durch eine andere kommunale Wohnungsgesellschaft. Das Konzept konnte nicht realisiert werden, da es keine Einigung über die Höhe des Teilverzichtes zwischen der finanzierenden Bank und dem neuen Kreditinstitut gab.

Das Planungswesen entspricht unter den gegebenen Umständen 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 2020 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.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass nach der uns erteilten Auskunft die Kommunalaufsicht von der beabsichtigten Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes der Gesellschaft und der daran anschließenden Liquidation der Gesellschaft Kenntnis hat.

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?**

Wesentliche Investitionen lagen im Berichtsjahr nicht vor.

- 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.

Ergänzend weisen wir jedoch darauf hin, dass in der Aufsichtsratssitzung am 24. Februar 2021 der Aufsichtsrat der Veräußerung des Immobilienbestandes der Gesellschaft an einen Dritten zugestimmt hat. Nach der Veräußerung der Immobilien soll die Gesellschaft vollständig liquidiert werden. Wir verweisen auf Abschnitt B. IV. 2. „Verkauf des gesamten Immobilienbestandes“.

- 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 2020 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.

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?**

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 bilanziell überschuldet; es wird ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 3.208,0 ausgewiesen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 65,0 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 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 65,0 (Vorjahr: T€ 212,5) ausgewiesen. Das Jahresergebnis ist insbesondere durch Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung (T€ 104,9, Vorjahr: T€ 0,8) 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 2020 waren keine wesentlichen verlustbringenden Einzelgeschäfte zu verzeichnen.

Zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft insgesamt verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“.

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

Wir verweisen auf Frage 15 a).

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

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Nachdem das Restrukturierungskonzept (vgl. Fragenkreis 3a)) nicht realisiert werden konnte, ist beabsichtigt, den Immobilienbestand der Gesellschaft an einen Dritten zu veräußern und die Gesellschaft anschließend vollständig zu liquidieren. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. „Grundsätzliche Feststellungen“ sowie 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. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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