

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern  
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**WIG Wohnungsbau- und Investitions-  
gesellschaft mbH,  
Bad Doberan**

Bericht über die  
Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021  
und des Lageberichtes für das  
Geschäftsjahr 2021

Auftrags-Nr.: 8.047.22

Kenn-Nr.: 85270



**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>A. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>6</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>7</b>
I.    Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II.   Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	9
1.  Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
2.  Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	9
3.  Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	9
<b>C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>9</b>
I.    Gegenstand der Prüfung	9
II.   Art und Umfang der Prüfung	10
<b>D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>12</b>
I.    Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1.  Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2.  Jahresabschluss	14
3.  Lagebericht	15
II.   Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1.  Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2.  Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3.  Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III.  Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1.  Vermögenslage	16
2.  Finanzlage	19
3.  Ertragslage	23
4.  Wirtschaftsplanung	24
<b>E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES</b>	<b>25</b>
I.    Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	25
II.   Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	25
<b>F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>26</b>
I.    Sachverhalte mit einigem Gewicht	26
II.   Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	26
III.  Bereichsrechnungen	26
IV.   Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	26
V.    Eigenkapital	26
VI.   Darlehensübersicht	26
VII.  Verbindlichkeiten	26
VIII.  Derivative Geschäfte	26
IX.   Beihilfen (Berichterstattung nach IDW PS 700)	27
X.    Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	27
XI.   Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	27
XII.  Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	27
XIII.  Ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V	27
XIV.  Branchenspezifische Feststellungen	27
<b>G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>28</b>

## **ANLAGEN**

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- II Lagebericht
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

## ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBilG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBilG)
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MaBV	Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
UVgO	Unterschwelvenvergabeordnung
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WIG	WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

## **A. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

1 Auf Vorschlag der

**WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,  
Bad Doberan**

(im Folgenden Gesellschaft oder WIG genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 5. Mai 2021 (GZ: 21-13.0231-374/2021) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 18 und in Anlage IX.

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

Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F.) und der jeweils aktuellen Fassung des Grundwerkes des Landesrechnungshofes zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe erstellt worden.

In Anlage IV zu diesem Bericht haben wir die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufgegliedert und erläutert.

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

Für die Durchführung der Prüfung und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - ist das Grundwerk des Landesrechnungshofes in der jeweiligen aktuellen Fassung Vertragsgegenstand sowie ergänzend die diesem Bericht als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend.

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs-/Gesellschafterversammlungsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

#### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2021 war geprägt durch

1. einen stabilen Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von 2,0 % und einer Fluktuationsquote von 9,1 %.
2. die im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) gestiegene Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr.
3. geplante Modernisierungsmaßnahmen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen im Wohnungsbestand.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 51,3 %.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen um T€ 761 gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln gekennzeichnet.
3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das betriebliche Leistungsergebnis geprägt, welches durch das positive Betriebsergebnis gekennzeichnet ist.

Die Darstellungen der Geschäftsführung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

#### Voraussichtlich Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Die Geschäftsführung sieht Risiken in den Auswirkungen des Ukraine-Krieges in Form von Erlösausfällen, insofern die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter aufgrund steigender Energiepreise übersteigt, Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung und verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Weiterhin kann es zu Verzögerungen und Unwirtschaftlichkeit bei bestehenden und geplanten Bauprojekten aufgrund von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien kommen.
2. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie auf die WIG schätzt die Geschäftsführung bisher als gering ein.
3. Zudem führt die Geschäftsführung als Risiko die demografische Entwicklung an, welche zu höheren Leerständen führen kann. Ferner ergab eine Bauzustandsanalyse des Objektbestandes einen hohen Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren.
4. Chancen werden durch die Umsetzung von weiteren Investitionen zur Verbesserung des Bestandes gesehen.
5. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von T€ 182.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen. Die Aussage beruht auf Erkenntnissen des installierten Risikofrüherkennungssystems. Im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems der Gesellschaft sind die dargestellten Kernrisiken als Beobachtungsfelder definiert, die im Rahmen der betrieblichen Organisation laufend überwacht werden.



Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

## **II. FESTSTELLUNGEN GEMÄß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB IN VERBINDUNG MIT § 14 Abs. 2 KPG M-V**

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

- 3 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir keine im Sinne des PS 450 n. F. gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Tatsachen, welche die Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen oder ihren Bestand gefährden könnten, festgestellt.

### **2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung**

- 4 Verstöße gegen die Vorschriften zur Rechnungslegung oder Unregelmäßigkeiten, die nach § 321 HGB in Verbindung mit dem PS 450 n. F. berichtspflichtig wären, wurden nicht festgestellt.

### **3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen**

- 5 Bei Durchführung unserer diesjährigen Jahresabschlussprüfung haben wir keine gemäß § 321 HGB berichtspflichtigen Verstöße gegen sonstige gesetzliche und gesellschaftsvertragliche Regelungen festgestellt.

## **C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

- 6 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 gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Darüber hinaus sind Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, Gegenstand der Prüfung.

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 den 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 V unseres Berichtes.

## **II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 7 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 30. Mai bis 10. Juni 2022 unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herrn Christmann, in den Geschäftsräumen der Gesellschaft mit anschließender Berichterstellung in unserem Büro in Rostock durchgeführt. Der Beginn der Prüfung wurde gemäß dem Grundwerk des LRH M-V dem LRH angezeigt.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mit der Geschäftsführung laufend erörtert und zur Kenntnis gebracht. Der LRH wurde in Absprache gemäß dem Grundwerk des LRH M-V nicht über den Schlussbesprechungstermin informiert.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 10. Juni 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

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

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

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 zur Anwendung kamen.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte entsprechend unserem Prüfungsplan grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Daher haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung unsere analytischen Prüfungshandlungen und stichprobenweisen Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten, der Rechtsanwälte und des Steuerberaters der Gesellschaft eingeholt.

Im Berichtsjahr haben wir die nachfolgenden wesentlichen Prüfungsschwerpunkte entsprechend unserer Risikoeinschätzung festgelegt:

- Ansatz und Bewertung des Anlagevermögens
- Abgrenzung Anschaffungs- und Herstellungskosten vom Erhaltungsaufwand
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich des zugehörigen Zinsaufwandes
- Periodengerechte Erfassung von Erträgen und Aufwendungen

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit und den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie 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 folgende Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet: Wertgutachten zu Grundstücksverkäufen.

## **D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 8 Für die Buchführung verwendet die Gesellschaft das wohnungswirtschaftliche ERP-System immotion der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen. Dieses betrifft die Finanzbuchhaltung sowie die Nebenbuchhaltungen für die Bereiche Hauswirtschaft, Vermietungsmanagement, Bestandsmanagement, Finanzverwaltung und elektronischer Zahlungsverkehr.

Die einzelnen Bereiche des Buchführungssystems lässt die GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH angabegemäß regelmäßig und ohne Beanstandungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen. Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software-Version wird durch ein Testat mit Datum vom 10. Oktober 2017 bestätigt. Für die korrekte Anwendung im Unternehmen bleibt indes die Gesellschaft verantwortlich.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt über einen beauftragten Dienstleister.

Eigene Programme werden angabegemäß nicht verwendet.

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, 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.

An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Geschäftsführung erstellte Planungsrechnungen sowie Protokolle der im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

Das von der Gesellschaft in Anlehnung an § 91 Abs. 2 AktG eingerichtete Überwachungssystem ist geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

## **2. Jahresabschluss**

- 9 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 2. Juli 2021 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2020 festgestellt und den Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst.

Der LRH hat keine eigenen Feststellungen zum Prüfbericht oder zum Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Abs. 4 KPG getroffen.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den §§ 325 ff. HGB sowie die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V sind erfolgt. Wie verweisen auf Abschnitt F. unseres Prüfberichtes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 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. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2021 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V in Verbindung mit den Regelungen im Gesellschaftsvertrag, ihren Abschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

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

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

### **3. Lagebericht**

- 10 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.

## **II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

- 11 Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage IV.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

- 12 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden im Vergleich zum Vorjahr die Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen nicht geändert.

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert.

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

- 13 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

### **III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE<sup>1</sup>**

#### **1. Vermögenslage**

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 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 wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 280 (Vorjahr: T€ 290) wurde dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet.

---

<sup>1</sup> Wir weisen darauf hin, dass es im gesamten Bericht zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen kann.



	31. Dezember				Veränderungen	
	2021		2020		T€	%
	T€	%	T€	%		
<b>Aktivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	45.741	90,9	46.301	93,0	-560	-1,2
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	4.559	9,1	3.491	7,0	1.068	30,6
Rechnungsabgrenzung	16	0,0	0	0,0	16	>100
	<u>4.575</u>	<u>9,1</u>	<u>3.491</u>	<u>7,0</u>	1.084	31,1
Bilanzsumme	<u>50.316</u>	<u>100,0</u>	<u>49.792</u>	<u>100,0</u>	524	1,1
<b>Passivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	25.814	51,3	25.601	51,4	213	0,8
Fremdkapital						
Rückstellungen	88	0,2	119	0,2	-31	-26,1
Verbindlichkeiten	19.523	38,8	19.129	38,5	394	2,1
Latente Steuern	162	0,3	49	0,1	113	>100
	<u>19.773</u>	<u>39,3</u>	<u>19.297</u>	<u>38,8</u>	476	2,5
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	266	0,5	295	0,6	-29	-9,8
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	4.463	8,9	4.599	9,2	-136	-3,0
	<u>4.729</u>	<u>9,4</u>	<u>4.894</u>	<u>9,8</u>	-165	-3,4
Bilanzsumme	<u>50.316</u>	<u>100,0</u>	<u>49.792</u>	<u>100,0</u>	524	1,1

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um T€ 524 erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 51,3 % gegenüber der des Vorjahres aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme gesunken. Die vom Landesrechnungshof M-V mindestens geforderte Eigenkapitalquote von 25 % wurde erreicht.

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden verweisen wir auf die Ausführungen im Erläuterungsteil (Anlage IV).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	T€	%
Anlagevermögen	45.741	46.301	-560	-1,2
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>25.814</u>	<u>25.601</u>	213	0,8
Unterdeckung I	-19.927	-20.700	773	3,7
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	19.523	19.129	394	2,1
Übriges	<u>250</u>	<u>168</u>	82	48,8
Unterdeckung II	<u><u>-154</u></u>	<u><u>-1.403</u></u>	1.249	89,0

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 56,4 % (Vorjahr: 55,3 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,7 % (Vorjahr: 97,0 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

**2. Finanzlage**

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

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	402	1
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.114	1.238
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-10	-12
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-60	41
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-129	-129
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-365	638
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-144	-60
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüsse	-5	-80
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	358	342
Ertragsteueraufwand	108	42
Ertragsteuer/Gezahlte Steuern	-87	-445
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.182</u>	<u>1.576</u>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	421	197
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.021	-4.746
Dividenden aus Beteiligungen	5	10
Erhaltene Zinsen	0	2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-595</u>	<u>-4.537</u>
Auszahlung an die Gemeinde	-179	-177
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	2.270	5.430
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.648	-1.598
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-2.088
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	89	809
Gezahlte Zinsen	-358	-344
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>174</u>	<u>2.032</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>761</u>	<u>-929</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.645</u>	<u>884</u>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 761 erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 1
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.182
Gezahlte Zinsen	-358
Tilgungspotenzial	824
Planmäßige Tilgung	-1.648
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	-824

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr nicht aus, die planmäßigen Tilgungen zu bedienen.

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

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 1	2 0 2 0	rungen
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.645	884	761
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	795	615	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	1.801	1.572	
Rückstellungen	266	295	
Übrige Verbindlichkeiten	417	885	
Unterdeckung I	-44	-1.253	1.209
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	2.135	1.992	
Erhaltene Anzahlungen	2.245	2.142	
Unterdeckung II	-154	-1.403	1.249
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren 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 darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 154.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung der Gesellschaft mit Stand vom November 2021 eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2022 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 2</u> T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	182
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.126
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-17
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-12
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	353
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-74
Erträge aus Beteiligungen	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	386
Ertragsteueraufwand	102
Ertragsteuer/Gezahlte Steuer	-137
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.909</u>
<b><u>II. Investitionsbereich</u></b>	
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	126
Auszahlungen für Investitionen	-1.273
Dividenden aus Beteiligungen	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-1.147</u>
<b><u>III. Finanzierungsbereich</u></b>	
Ausschüttung an die Gemeinden	-179
Aufnahme von Krediten	1.660
Planmäßige Tilgung	-1.779
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0
Gezahlte Zinsen	-386
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-684</u>
<b><u>IV. Finanzmittelbestand</u></b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	78
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>1.645</u>
<b><u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u></b>	<u>1.723</u>

Die Planungsrechnung zeigt, dass bei Eintritt der gemachten Prämissen sich für den Zeitraum bis 2022 eine gesicherte Liquidität ergibt.

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Juni 2022) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Finanzlage ist geordnet.

### **3. Ertragslage**

- 16 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2020 und 2021 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	220	1	219
Finanzergebnis	5	12	-7
Ordentliches Ergebnis	225	13	212
Neutrales Ergebnis	285	30	255
Ertragsteuern	-108	-42	-66
Periodenergebnis	<u>402</u>	<u>1</u>	401

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 212 auf T€ 225 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung durch die Fertigstellung des Neubaus Bussardstraße 13a, b im Dezember 2020 sowie die im Vorjahr erhöhten Aufwendungen aufgrund von Maßnahmen am Regiegebäude zurückzuführen.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis beeinflusst.

Für eine detaillierte Darstellung der Einflussfaktoren auf das Ergebnis des Geschäftsjahres verweisen wir auf den Erläuterungsteil, der als Anlage IV diesem Prüfungsbericht beigefügt ist.

Das Finanzergebnis beinhaltet Beteiligungserträge (T€ 5).

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Erträge aus Anlagenverkäufen	146	60
Zuschreibungen	641	0
Auflösung Sonderposten	10	12
Auflösung Rückstellungen	14	17
Versicherungserstattung	29	32
Erträge aus Schadenersatz	37	32
Erstattung Lohnfortzahlung	25	25
Periodenfremde Erträge	0	7
Wertberichtigungen	30	22
Neutrale Erträge	<u>932</u>	<u>207</u>
Außerplanmäßige Abschreibungen	604	127
Verlust aus Anlagenverkäufen	2	0
Zuführung Wertberichtigungen und Forderungs- abschreibungen	28	33
Periodenfremde Aufwendungen	0	4
Spenden	13	13
Neutrale Aufwendungen	<u>647</u>	<u>177</u>
Neutrales Ergebnis	<u><u>285</u></u>	<u><u>30</u></u>

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen.

#### **4. Wirtschaftsplanung**

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2021 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 24. November 2021 die Wirtschaftsplanung für 2022 sowie die mittelfristige Planung bis 2024 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VII dargestellt



## **E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**

- 18 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 sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

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

### **II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

- 19 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft ein Doppelhaus sowie eine Grundstücksfläche veräußert. In beiden Fällen wurden Buchgewinne erzielt. Für die Bemessung des Kaufpreises beim Doppelhaus lag ein Wertgutachten zugrunde. Ungewöhnliche Bedingungen haben wir nicht festgestellt.

## **F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

### **I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

- 20 Im Berichtsjahr haben sich keine Sachverhalte mit einigem Gewicht ereignet.

### **II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT**

- 21 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Hinweise auf eine mögliche Überschuldung oder eine drohende Zahlungsunfähigkeit ergeben.

### **III. BEREICHSRECHNUNGEN**

- 22 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt, da die außerhalb des Kerngeschäfts betriebenen Tätigkeiten von geringem Umfang sind.

### **IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIEEN UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN**

- 23 Zum Stichtag bestanden keine uns bekannten Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen des Gesellschafters.

### **V. EIGENKAPITAL**

- 24 Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr T€ 179 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Die Eigenkapitalausstattung ist zum Ende des Geschäftsjahres als angemessen zu beurteilen.

### **VI. DARLEHENSÜBERSICHT**

- 25 Die Darlehensübersicht, die auch Angaben zu den Konditionen und Laufzeiten enthält, wird zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **VII. VERBINDLICHKEITEN**

- 26 Hinsichtlich des Verbindlichkeitspiegels, der auch Angaben zur Besicherung enthält, verweisen wir auf den Anhang der Gesellschaft (Anlage I).

### **VIII. DERIVATIVE GESCHÄFTE**

- 27 Die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres und zum Stichtag keine derivativen Geschäfte abgeschlossen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Anlage IX, Fragenkreis 5.

### **IX. BEIHILFEN (BERICHTERSTATTUNG NACH IDW PS 700)**

- 28 Die Gesellschaft hat derzeit keine kontinuierlichen Prozesse eingeführt, um Beihilfen strukturell in allen Unternehmensbereichen aufzudecken. Wir empfehlen die Aufnahme im Risikohandbuch.

Beihilfen werden aktuell ad hoc, bei Bedarf und einzelfallbezogen diskutiert.

Derzeit sieht das Unternehmen keine beihilferechtlichen Risiken.

### **X. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

- 29 Für die Auftragsvergabe bestehen angemessene interne Organisationsanweisungen und Richtlinien, die die Einhaltung gesetzlicher Vergaberegulungen sicherstellen sollen. Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Organisationsanweisungen oder gegen gesetzliche Vergaberegulungen haben sich nicht ergeben.

### **XI. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE**

- 30 Während des Berichtsjahres und zum Stichtag bestanden keine Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge.

### **XII. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSVERPFLICHTIGTEN EINRICHTUNG**

- 31 Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben Erklärungen zu ihren Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft abgegeben. Interessenkollisionen ergaben sich daraus nicht. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben wir ebenfalls nicht festgestellt. Die Erklärungen werden zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **XIII. ORDNUNGSGEMÄßE BEKANNTMACHUNG NACH § 14 Abs. 5 KPG M-V**

- 32 Die ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte mit Datum vom 27. November 2021. Eine Kopie der Bekanntmachung wird zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **XIV. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN**

- 33 Die Aussagen der Geschäftsführung zum demografischen Risiko, zum Kapitaldienst und zur langfristigen Unternehmensentwicklung sind im Lagebericht plausibel dargestellt. Über die dargestellten Sachverhalte hinaus haben sich keine berichtspflichtigen Feststellungen ergeben. Wir verweisen ergänzend auf die betrieblichen Kennzahlen in Anlage VIII unseres Berichtes.

## **G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

- 34 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 10. Juni 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.



## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### ***Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

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

Rostock, den 10. Juni 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock



# Anlagen



2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2021 - 31.12.2021

	Euro	2021 Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.067.375,95		6.783.341,54
b) aus Betreuungstätigkeit	86.570,61		198.391,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.633,21		15.156,55
		<u>7.167.579,77</u>	<u>6.996.889,80</u>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		143.435,06	47.411,53
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<u>962.551,26</u>	<u>276.642,53</u>
		8.273.566,09	7.320.943,86
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) für die Hausbewirtschaftung	4.258.059,43		4.161.141,41
b) für andere Lieferungen und Leistungen	10.052,56		6.727,69
		<u>4.268.111,99</u>	<u>4.167.869,10</u>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	786.815,50		741.590,02
b) Soziale Abgaben	178.492,47		157.496,81
		<u>965.307,97</u>	<u>899.086,83</u>
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.754.644,21	1.237.688,52
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		338.908,62	550.633,73
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		5.000,00	10.000,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		490,15	1.857,34
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		358.250,90	345.040,08
davon aus der Aufzinsung		(977,87)	(1.372,58)
<b>11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag</b>		107.850,51	42.231,20
davon passive latente Steuern		(113.964,00)	(48.536,00)
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		485.982,04	90.251,74
<b>13. Sonstige Steuern</b>		83.653,75	89.100,97
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<u>402.328,29</u>	<u>1.150,77</u>

## WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

### Anhang für das Geschäftsjahr 2021

#### A. Allgemeine Angaben

Die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan, ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in der Stadt Bad Doberan.

Sie ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Rostock unter der Registernummer HRB 1537.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes, des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes sowie des DM-Bilanzgesetzes, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind vollständig bilanziert.

#### Anlagevermögen

Die **immateriellen Vermögensgegenstände**, sofern sie entgeltlich erworben wurden, sind zu Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Es wird eine Nutzungsdauer von fünf Jahren angenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den fortgeschriebenen Zeitwerten bzw. Anschaffungskosten bewertet. Der Bewertung des **Grund und Bodens** liegen gutachtlich festgestellte Bodenrichtwerte zugrunde.

Für die Berechnung der linearen Abschreibungen wurde bei **Wohngebäuden** eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren, vermindert um die zeitanteilige Nutzung bis zum 01.07.1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die zum 01.07.1990 älter als 60 Jahre waren, wurde die Restnutzungsdauer auf der Grundlage des jeweiligen Bauzustandes festgelegt. Die linearen Abschreibungen bei den **Geschäftsbauten** wurden grundsätzlich auf der Basis einer 50jährigen Nutzungsdauer vorgenommen, lediglich bei einem Objekt erfolgte die Abschreibung auf der Basis einer 80jährigen Nutzungsdauer.

Bei Objekten die nach dem 01.01.2009 angeschafft oder hergestellt wurden, wird generell eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung des beizulegenden Wertes werden Ertragswertberechnungen und bei dauerhafter Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Die Entwicklung der Ertragswerte von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf mögliche Wertaufholungen überprüft. Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet.

Als Liegenschaftszins kommt der im Grundstückmarktbericht des Landkreises Rostock angegebene prozentuale Mittelwert der letzten 3 Vorjahre für Bad Doberan zur Anwendung. Weiterhin wurde seitens des Aufsichtsrates ein Höchstwert von 4,0 % für diesen Wert festgelegt. Die Höhe der zukünftigen Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen wurden in Anlehnung an die Werte der II. Berechnungsverordnung sachdienlich geschätzt.

**Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear über deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, welche in steuerlicher Hinsicht unter die Regelungen des § 6 Abs. 2 a EStG fallen, wurde ein entsprechender Sammelposten gebildet, der jährlich um ein Fünftel erfolgswirksam aufgelöst wird. Diese Verfahrensweise wurde handelsrechtlich ebenso durchgeführt. Geringwertige Anlagegüter < 250,00 € wurden im Wirtschaftsjahr vollständig als Betriebsausgabe abgesetzt.

Der Posten **Anlagen im Bau**, umfasst alle aktivierungspflichtigen Aufwendungen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtigen Modernisierungen.

Im Posten **Bauvorbereitungskosten** sind die Anschaffungsnebenkosten für Grund und Boden für Bauvorratsgrundstücke des Anlagevermögens sowie Planungskosten für Baumaßnahmen der Folgejahre erfasst.

Die **Beteiligungen** werden zum Nennwert bilanziert.

## Umlaufvermögen

**Unfertigen Leistungen** wurden in Höhe der als umlagefähig angesehenen Betriebs- und Heizkosten abzüglich angefallener Leerstandsanteile bilanziert. Die hierauf vereinnahmten Vorauszahlungen wurden gesondert in der Bilanz als **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbare Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Latenten Ausfallrisiken der Forderungen aus Vermietung ist durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

## Eigenkapital

Das in der Bilanz ausgewiesene **gezeichnete Kapital** entspricht dem Stammkapital.

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB resultiert aus der Einlage von Grundstücken in den Jahren 1993 bis 2000 durch die Gesellschafterin. Die Einlage der Grundstücke erfolgte zu den um die Schulden gekürzten Verkehrswerten bzw. zu Sachwerten.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden die Eigenkapitalpositionen des Unternehmens durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages neu geordnet.

Die bis dahin ausgewiesenen Sonderrücklagen nach § 17 Abs. 4 und § 27 Abs. 2 DMBiG wurden in die Position **Bauerneuerungsrücklage** überführt. Die Bauerneuerungsrücklage unterliegt den Regelungen des § 150 Abs.3 und 4 AktG.

Die ausgewiesenen Posten **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** und die **anderen Gewinnrücklagen** gemäß § 272 Abs.3 HGB sind auf Grund der Gewinnverwendungsbeschlüsse der Vorjahre gebildet worden.

### **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen**

Für die für Modernisierungen und Neubau in den Jahren 1999-2003 gewährten Investitionszulagen wurde ein **Sonderposten für Investitionszulage** gebildet. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte jährlich aufgelöst.

### **Rückstellungen**

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Längerfristige Rückstellungen sind gemäß den Vorschriften des BilMoG mit den von der Bundesbank ermittelten Prozentsätzen gestaffelt nach den Restlaufzeiten abgezinst worden.

### **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß § 253 Abs. 1 HGB zu Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten im Voraus gezahlte bzw. im Voraus erhaltene Einnahmen bzw. Ausgaben, die Ertrag bzw. Aufwand im Folgejahr darstellen.

**Latente Steuern** werden nach den Grundsätzen des § 274 HGB bilanziert.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz- und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** sowie deren Abschreibungen für das Geschäftsjahr sind als Anlage im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt und nachfolgend im Einzelnen benannt.

Die geförderte Neubaumaßnahme „Bussardstraße 13 a/b“ wurde im Wirtschaftsjahr 2020 fertiggestellt. Im Berichtsjahr wurden weitere 275,6 TEUR nachlaufende Herstellungskosten für das Gebäude erfasst. Weitere 34,7 TEUR Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Be- und Entwässerung sind im Berichtsjahr angefallen und im Posten Grund und Boden aktiviert worden. Ein gewährter Zuschuss des Landesförderinstitutes M-V in Höhe von 100,3 TEUR für diese Neubaumaßnahme wurde herstellungskostenmindernd für das Gebäude erfasst.

Im Vorjahr wurde das Mehrfamilienhaus „Heinrich-Seidel-Straße 36-38“ mit 3 Aufzugsanlagen ausgestattet. Im Berichtsjahr sind nachlaufende Herstellungskosten in Höhe von 4,0 TEUR aufgelaufen. Seitens des Landesförderinstitutes sind für diese Maßnahme 89,1 TEUR Fördergelder ausgezahlt und herstellungskostenmindernd erfasst worden.

Ein weiterer Zugang von 2,4 TEUR betrifft nachlaufende Herstellungskosten für das Objekt „Bussardstraße 4“.

Im Berichtsjahr wurden zwei Grundstücke aus dem Anlagevermögen veräußert. Dies war zum einen aus den **Grundstücken mit Wohnbauten** das Doppelhaus „Amselweg 8a/b“.

Zudem ist eine Teilfläche des Objektes „Parkentiner Weg 15“ veräußert worden.

Bei mehreren Objekten wurden in den vergangenen Jahren außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Die Überprüfung der Ertragswerte zum 31.12.2021 hat ergeben, dass die Gründe für die damaligen niedrigeren Wertansätze nicht weiter bestehen. Es wurden daher an folgenden Objekten Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in einer Gesamthöhe 640,9 TEUR durchgeführt:

Thünenstraße 45 – 47:	72,0 TEUR
Thünenstraße 29:	106,0 TEUR
Kröpeliner Straße 17 / I:	68,9 TEUR
Thünenhof 3	93,0 TEUR
Am Kamp 6	109,0 TEUR
Bussardstraße 4	192,0 TEUR

Diesen Zuschreibungen im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ stehen außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in einem Gesamtumfang von 604,0 TEUR gegenüber. Dies sind im Einzelnen:

Bussardstraße 13 a/b:	502,0 TEUR
Clara-Zetkin-Straße 25:	102,0 TEUR

Der Posten **Anlagen im Bau** verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge von insgesamt 653,2 TEUR Herstellungskosten für Sanierungs- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Hiervon sind die größten Zugänge beim Projekt „Außenanlagen Parkentiner Weg 7/9 und Kollbruchweg 1/3“ mit 334,2 TEUR sowie dem Projekt „Wohnfeldumgestaltung im Wohngebiet Kammerhof“ mit 238,7 TEUR zu verzeichnen. Ein weiterer Zugang von 80,3 TEUR betrifft die Gehwegbeleuchtung an unseren Mehrfamilienhäusern im Wohngebiet „Buchenberg“

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 9,0 TEUR (Vorjahr 2,3 TEUR) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere die Modernisierungsprojekte: „Wiesengrund 6-8“ sowie die Umwandlung einer Gewerbeeinheit in Wohnungen im Objekt „Ehm-Welk-Straße 22 d“.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene **Beteiligung** besteht in Höhe von 50 % des Stammkapitals an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Das Unternehmen ist beim Amtsgericht Rostock mit der



Registernummer HRB 1540 eingetragen. Im vorliegenden vorläufigen Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 312,7 TEUR (in 2020: 309,1 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 13,6 TEUR (in 2020: 59,4 TEUR) ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten (§ 285 Nr. 19 HGB) getätigt.

### Umlaufvermögen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.134,9 TEUR (Vorjahr 1.991,5 TEUR) eingestellt.

### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 19,0 TEUR (Vorjahr 24,5 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 36,1 TEUR (Vorjahr 46,5 TEUR). Titulierte Forderungen gegenüber verzögerten Mietern werden vollständig ausgebucht und durch externe Inkassounternehmen weiterhin überwacht und beigesteuert.

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 756,3 TEUR (Vorjahr 556,5 TEUR) besitzt keine Position eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gelten als voll werthaltig und wurden nicht wertberichtigt. Die Position beinhaltet Rückforderungen auf vorausgezahlte Gewerbe- und Körperschaftsteuern in einer Gesamthöhe von 602,8 TEUR (Vorjahr 510,3 TEUR).

Im ausgewiesenen **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Versicherungsprämien dargestellt, welche ihre wirtschaftliche Verursachung in 2022 haben sowie Einmalzahlungen aus Fahrzeugleasingverträgen, welche über die Vertragslaufzeit zu verteilen sind.

### Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.662,3 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.543,6 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung privater Eigentümer	182.484,09	
Guthaben auf Bankkonten für Wohneigentum	90.822,53	
Guthaben auf Bankkonten für Instandhaltungsrücklage	<u>274.384,66</u>	547.691,28
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	1.029.788,03	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>84.815,64</u>	<u>1.114.603,67</u>
		1.662.294,95
		=====

## Eigenkapital

Im Zuge der Umstellung auf Euro wurde das **Gezeichnete Kapital** im Jahr 2000 auf 614,0 TEUR erhöht.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist eine **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** bis zur Höhe von 50 % des Stammkapitals zu bilden.

Im Jahr 2020 wurde seitens der Gesellschafterin eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Ziel war es die in der Bilanz dargestellten **Sonderrücklagen nach DMBiG** umzuwandeln und damit die Eigenkapitalstruktur des Unternehmens neu zu gestalten. Die Sonderrücklagen wurde auf Grund dieser Vertragsänderung in eine **Bauerneuerungsrücklage** umgewandelt, welche zum 31.12.2021 mit einem Gesamtbetrag von 16.034,7 TEUR notiert. Die Bauerneuerungsrücklage unterliegt den Regelungen des § 150 Abs.3 und 4 AktG.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtszeitraum gemäß des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Jahr 2020 ein Betrag von 177,8 TEUR entnommen.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 280,2 TEUR (Vorjahr 290,1 TEUR) und wurde im Geschäftsjahr um 9,8 TEUR (Vorjahr 12,1 TEUR) planmäßig abgeschrieben.

## Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2021 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	54,1
- Jubiläumsrückstellung	11,2
- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	78,5
- Archivierungskosten	7,2
- unterlassene Instandhaltung	77,7
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	116,3
- Übrige	<u>8,8</u>
	<u>353,8</u>

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 2.244,9 TEUR (Vorjahr 2.141,7 TEUR) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2021 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 1,1 TEUR Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

## Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen insbesondere in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten und den Rückstellungen. Gemäß der Berechnung der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft besteht zum 31.12.2021 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 565,9 TEUR. Auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 15,825 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und einer Gewerbesteuerbelastung von 12,950 % (Hebesatz x Gewerbesteuermesszahl = 370 % x 3,5 %) ergibt sich eine passive Steuerlatenz von 162,5 TEUR.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 640,9 TEUR (Vorjahr 0,0) Erträge aus Zuschreibungen zu Gebäuden des Anlagevermögens, 145,7 TEUR (Vorjahr 59,6 TEUR) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, 28,9 TEUR (Vorjahr 32,2 TEUR) Versicherungserstattungen, sowie mit 9,8 TEUR (Vorjahr 12,1 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen zu verzeichnen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 27,9 TEUR (Vorjahr 33,3 TEUR), 23,7 TEUR (Vorjahr 11,9 TEUR) für Werbung und Reputation, 12,6 TEUR (Vorjahr 13,3 TEUR) für Spenden sowie 24,6 TEUR (Vorjahr 256,2 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen am Firmensitz Klosterstraße 1 „Hengstenstall“.

## D. Sonstige Angaben

### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor einen Betrag von 178.000,00 EUR aus dem Bilanzgewinn an die Gesellschafterin auszuschütten, einen Betrag von 280,28 EUR der „Bauerneuerungsrücklage“ zuzuführen um diese auf einen Gesamtbetrag von 16.035.000,00 EUR aufzustocken, und einen Betrag von 224.048,01 EUR den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus vergebenen Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr keine finanziellen Verpflichtungen. Jährliche Verpflichtungen bestehen aus Verträgen über die Bereitstellung von Wärme- und Wasserzählern, aus Wartungsverträgen, Gestattungsverträgen des Kabelnetzbetreibers und ähnlichen Vertragsverhältnissen von 297,4 TEUR.

### Personalbestand

Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Personalbestand 16,75 Mitarbeiter.

Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2021 (Vorjahr in Klammern), 17 (18) Mitarbeiter, davon 1 (1) Geschäftsführer, 11 (10) kaufmännische Mitarbeiter, 2 (2) Techniker, 2 (4) Handwerker und 1 (1) Hauswart.

Von den kaufmännischen Mitarbeitern sind drei als Teilzeitbeschäftigte angestellt, wobei hiervon eine Mitarbeiterin im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodel

beschäftigt ist. Ebenso ist der Hauswart als Teilzeitbeschäftigter angestellt. Von den Handwerkern hat ein Mitarbeiter eine Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell begonnen und gilt somit ebenso als Teilzeitbeschäftigter.

### **Außerbilanzielle Geschäfte**

Es bestehen keine weiteren (außerbilanziellen) Geschäfte, welche nicht in der Bilanz enthalten sind und nach § 251 HGB bzw. §285 HGB anzugeben und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären.

### **Abschlussprüferhonorar**

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar der Abschlussprüfer beträgt 9,8 TEUR zzgl. MwSt. für die Abschlussprüfung. Für die Ordnungsmäßigkeitsprüfung nach MaBV wurde ein Honorar von weiteren 1,5 TEUR zzgl. MwSt. vereinbart.

### **Haftungsverhältnisse**

Außer den in bilanziellen Verbindlichkeiten und den unter der Bilanz vermerkten Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen und Treuhandgirokonten) bestehen keine Haftungsverhältnisse.

### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Konditionen wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt.

Die Bezüge des amtierenden Geschäftsführers betragen im Wirtschaftsjahr 101,7 TEUR. Hiervon wurde 6,7 TEUR als Sachbezug und 95,0 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

An den zum 31.12.2020 ausgeschiedenen Geschäftsführer wurden im Berichtsjahr Restansprüche auf variable Vergütungsbestandteile in Höhe von 12,3 TEUR ausgezahlt.

### **Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WIG mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognose-, Chancen- und Risikobericht".

**Geschäftsführer ist:**

Herr Michael Schalau, Elmenhorst / Lichtenhagen - Immobilien-Fachwirt

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Vorsitzender:

Herr Marcus Fourmont

- angestellter Bauingenieur  
M.Sc. Hochbau

stellvertretende Vorsitzende:

Frau Caroline Brandt

- Volljuristin /  
selbstständige Rechtsanwältin

Aufsichtsratsmitglied:

Herr Detlef Wegner

- Ökonom für Einzelhandel /  
selbstständiger Einzelhändler

Aufsichtsratsmitglied:

Frau Birgit Mersjann

- Volljuristin

Aufsichtsratsmitglied:

Herr Ronny Wehmeyer

- Steuerfachangestellter

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2021 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 1,3 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 23.05.2022

WIG Wohnungsbau- und  
Investitionsgesellschaft mbH



Michael Schalau  
Geschäftsführer

Anschaffungs- und HerstellungskostenAbschreibungen

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuch- werte am Ende des vorange- gangenen Wirtschafts- jahres Euro				
	Anfangs- bestand Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchun- gen Euro	Endstand Euro	Anfangs- bestand Euro	Zuschreibungen Euro	Zugang Euro		Umbuchun- gen Euro	Abgang Euro	Endstand Euro	Restbuch- werte am Ende des Wirtschafts- jahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	102.010,06	17.798,35	5.119,40	0,00	114.689,01	79.744,50	0,00	7.399,05	0,00	5.119,40	82.024,15	32.864,86	22.265,56
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten davon: Grund und Boden	71.000.882,78	316.880,05	575.546,13	0,00	70.742.216,70	26.049.852,43	640.900,00	1.659.195,24	0,00	133.676,12	26.934.471,55	43.807.745,15	44.951.030,35
Gebäude	7.331.450,60	34.754,16	54.313,36	0,00	7.311.891,40	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	7.311.891,15	7.331.450,35
	63.669.432,18	282.125,89	521.232,77	0,00	63.430.325,30	26.049.852,18	640.900,00	1.659.195,24	0,00	133.676,12	26.934.471,30	36.495.854,00	37.619.580,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten davon: Grund und Boden	2.597.343,43	0,00	0,00	0,00	2.597.343,43	1.407.294,40	0,00	51.417,00	0,00	0,00	1.488.711,40	1.138.832,03	1.190.049,03
Gebäude	208.410,52	0,00	0,00	0,00	208.410,52	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	208.410,03	208.410,03
	2.388.932,91	0,00	0,00	0,00	2.388.932,91	1.407.293,91	0,00	51.417,00	0,00	0,00	1.488.710,91	930.222,00	981.639,00
Grundstücke ohne Bauten	8.082,75	0,00	0,00	0,00	8.082,75	2.434,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.434,65	5.648,10	5.648,10
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.216,77	26.513,66	66.741,47	0,00	250.988,96	212.766,10	0,00	36.632,92	0,00	41.212,51	208.186,51	42.802,45	78.450,67
Anlagen im Bau	0,00	650.868,82	0,00	2.368,44	653.237,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	653.237,26	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.368,44	8.995,18	0,00	-2.368,44	8.995,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.995,18	2.368,44
<b>Sachanlagen gesamt</b>	73.899.894,17	1.003.257,71	642.287,60	0,00	74.260.864,28	27.672.347,58	640.900,00	1.747.245,16	0,00	174.888,63	28.603.804,11	45.657.060,17	46.227.546,59
<b>Finanzanlagen Beteiligungen</b>	51.150,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	51.150,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	74.053.054,23	1.021.056,06	647.407,00	0,00	74.426.703,29	27.752.092,08	640.900,00	1.754.644,21	0,00	180.008,03	28.685.828,26	45.740.875,03	46.300.962,15

## Verbindlichkeitsspiegel Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2021

Bilanzposition	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			über 5 Jahre Euro	durch Grundpfandrechte/ Verpfändungen gesichert Euro
		bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	13.512.300,45		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	<b>21.323.336,03</b> 20.701.708,47	1.800.762,13 1.572.391,36	5.976.139,04 5.617.016,66	13.546.434,86 13.512.300,45	21.323.336,03 20.701.708,47	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	<b>2.244.906,32</b> 2.141.737,00	2.244.906,32 2.141.737,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	<b>13.727,00</b> 14.332,28	13.727,00 14.332,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	<b>352.419,56</b> 819.330,20	352.419,56 819.330,20	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	<b>1.299,93</b> 3.611,10	1.299,93 3.611,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	<b>23.935.688,84</b> 23.680.719,05	<b>4.413.114,94</b> 4.551.401,94	<b>5.976.139,04</b> 5.617.016,66	<b>13.546.434,86</b> 13.512.300,45	<b>21.323.336,03</b> 20.701.708,47	

# **Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH**

## **18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1**

### Lagebericht zum Jahresabschluss 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
2. Wirtschaftsbericht
  - 2.1. Vermögenslage
  - 2.2. Finanzlage
  - 2.3. Ertragslage
  - 2.4. spezifische Verwaltungsaufwendungen
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### **1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Die WIG ist ein Unternehmen im Eigentum der Stadt Bad Doberan.

Am 31.12.2021 verfügte das Unternehmen über 1.302 (Vorjahr: 1.303) Wohnungen und 22 (23) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Zum Unternehmen gehören weiterhin 42 Garagen und 257 Stellplätze. Für Dritte wurden weitere 204 (206) Wohn- und Gewerbeeinheiten im lokalen Umfeld verwaltet.

In unserer Stadt trägt die Gesellschaft damit für ca. 20 Prozent der Doberaner Bürger die Verantwortung für eine angemessene Wohnqualität. Die Mietenpolitik ist darauf ausgerichtet, allen Marktteilnehmern bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität bereitzustellen.

Mit einem Umsatz von ca. 7,17 (7,0) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ca. 2.171,8 (2.182,4) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Trotz einem Jahresergebnis in Höhe von 402,3 Tsd. Euro wurde wie im Vorjahr eine Gewerbesteuerschuld in Höhe von 0,0 Tsd. Euro ermittelt. Die abzuführende Körperschaftssteuer erhöhte sich auf 10,9 (0,0) Tsd. Euro.

Der Gesellschafter erhält eine Gewinnabführung in Höhe von 178,0 Tsd. Euro.

Der Wohnungsmarkt ist stabil. Die Wohnraumnachfrage führt nahezu zur Vollvermietung. Zum Jahresende waren 38 (41) Wohnungen nicht belegt. Darunter sind 15 Wohnungen im Wiesengrund 3-8, diese Gebäude werden planmäßig zu Sanierungszwecken leergezogen.

Die Mieten wurden regelmäßig im Rahmen der Neuvermietung unter Beachtung der Modernisierungsaufwendungen geringfügig erhöht.

Die Kaltmieten betragen zum Jahresende durchschnittlich 5,95 €/m<sup>2</sup> nach 5,82 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 2,0 (2,3) %, die Fluktuation lag bei 9,1 (6,4)%.



## 2. Wirtschaftsbericht

### Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2020</u>	<u>Plan 2021</u>	<u>Ist 2021</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.852	5.062	5.100
Instandhaltungsaufwendungen	2.182	1.960	2.172
Zinsaufwendungen	345	356	358
Jahresüberschuss	1	337	402

Die Aufwendungen und Erträge wurden vorsichtig geplant. Bei den Mieten sind die Erlösschmälerungen höher als geplant ausgefallen. Durch umfangreiche Sanierungsleistungen mussten vermehrt Mietminderungen gewährt werden. Leerwohnungssanierungen haben länger gedauert, als geplant und der geplante Leerzug im Wiesengrund hat begonnen und schmälert so dauerhaft die Erlöse.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 2.172 Tsd. Euro annähernd auf dem Vorjahresniveau (2.182 Tsd. Euro) und geringfügig über dem Planansatz für 2021.

Die größten Vorhaben waren die Sanierung in der John-Brinckman Str. 1-4, Heinrich Seidel Str. 15-18, sowie die Modernisierungen in dem Parkentiner Weg 7/9 und Kollbruchweg 1/3.

Im Amselweg 8a/b wurde ein Doppelhaus veräußert.

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird weiterhin als positiv beurteilt.

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>Aktiva</b>	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	33	22	11
Sachanlagen	45.657	46.228	-571
Finanzanlagen	51	51	0
Zwischensumme	<u>45.741</u>	<u>46.301</u>	<u>-560</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Unfertige Leistungen	2.135	1.992	143
Forderungen und sonstige Vermögens-Gegenstände und RAP	795	615	180
Liquide Mittel/ Bausparguthaben	1.645	884	761
Zwischensumme	<u>4.575</u>	<u>3.491</u>	<u>1.084</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u>50.316</u>	<u>49.792</u>	<u>524</u>

<b>Passiva</b>	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Mittel- und langfristige Kapital	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Eigenkapital	25.534	25.311	223
Sonderposten für Investitionszulagen	280	290	-10
Rückstellungen	88	119	-31
Verbindlichkeiten	19.523	19.129	394
Latente Steuern	162	49	113
Zwischensumme	<u>45.587</u>	<u>44.898</u>	<u>689</u>
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	266	295	-29
Verbindlichkeiten	4.413	4.551	-138
Rechnungsabgrenzungsposten	50	48	2
Zwischensumme	<u>4.729</u>	<u>4.894</u>	<u>-165</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u>50.316</u>	<u>49.792</u>	<u>524</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 524 Tsd. Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert vor allem aus dem positiven Jahresergebnis.

Auf der Passivseite hingegen sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge von Kreditneuaufnahmen (2.270 Tsd. Euro) gestiegen.

Das Eigenkapital hat sich um 223 Tsd. Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderposten 51,3%.

## **2.2. Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch ein aktives Forderungsmanagement werden Zahlungsausfälle gering gehalten. Verfügbare liquide Mittel werden vorrangig zur Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eingesetzt. Das günstige Zinsniveau wurde genutzt um nahezu alle Darlehen mit einem verbesserten Zins umzuschulden. Bei Fremdkapitalzinsen ist derzeit ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,59% (1,65%) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

<b>Finanzrechnung 2021</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	Tsd.€	Tsd.€
Jahresergebnis	402	1
+/-Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.114	1.238
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-10	-12
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	-60	41
+/-Buchverluste/ Buchgewinn	-144	-60
-Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	-5	-80
+Ertragssteueraufwand	108	42
+Zinsaufwendungen/Zinserträge	358	342
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-129	-129

+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	-365	638
-Gezahlte Steuern	-87	-445
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</b>	<b>1.182</b>	<b>1.576</b>
+Erträge aus Beteiligungen	5	10
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.021	-4.746
+Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	421	197
Erhaltene Zinsen	0	2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-595</b>	<b>-4.537</b>
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.270	5.430
-Kredittilgungen	-1.648	-3.686
-Auszahlungen für Zinsen	-358	-344
Auszahlungen an die Gemeinde	-179	-177
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	89	809
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>174</b>	<b>2.032</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	884	1.813
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.645	884
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>761</b>	<b>-929</b>

Die liquiden Mittel sind zum Jahresende deutlich höher als vor Jahresfrist. Für die laufenden und kommenden Sanierungsvorhaben wurden und werden ergänzend Darlehen aufgenommen.

Bei einigen wesentlichen Bauvorhaben unseres Investitionsplans wurde vorrangig Eigengeld eingesetzt, um den Kassenbestand geringer zu halten. Dadurch wurden erhöhte Negativzinsen bei den Kreditinstituten verhindert.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass im Berichtsjahr der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht ausreichte um die planmäßigen Tilgungen zu decken.

Dieser Umstand ist hauptsächlich Einmaleffekten im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Bussardstraße 13 a/b geschuldet.

Weiterhin werden in den Folgejahren mehrere langfristige Verbindlichkeiten auslaufen, welche nachhaltigen Einfluss auf diese Entwicklung haben und diese wieder relativieren.

### **2.3. Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Betriebsergebnis	220	1	219
Finanzergebnis	5	12	-7
Neutrales Ergebnis	285	30	255
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-108	-42	-66
Jahresergebnis	402	1	401

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse aus	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Mieten	5.096	4.848	248	5,1
Betreuungstätigkeit	87	198	-111	-56,1

Erhöhte Mieterlöse resultieren aus Neuvermietungen und Mietsteigerungen aus Modernisierung und der Fertigstellung des Neubaus Bussardstraße 13a, b im Vorjahr. Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Instandhaltungskosten	2.172	2.182	-10	-0,5
Personalaufwand	965	899	66	7,3
Abschreibungen	1.151	1.110	41	3,7
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	296	501	-205	-40,9
Zinsaufwendungen	358	345	13	3,8

Die Ausgaben für Betriebskosten sind gestiegen. Generell waren Preissteigerungen zu verzeichnen.

Die Instandhaltungskosten vielen geringfügig geringer aus als im Vorjahr. Insbesondere tragen die Aufwendungen bei der Sanierung in der John-Brinckmann-Straße 1-4 und der Heinrich-Seidel-Straße 15-18 zu den hohen Instandhaltungsaufwendungen bei. Ein dauerhaft erhöhter Aufwand für die Bestandserhaltung wird langfristig prognostiziert.

Lohn und Gehalt haben sich leicht erhöht. Die insgesamt höheren Personalaufwendungen resultieren aus Tarifierpassungen sowie unterjährigen Personalveränderungen.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Umfang von 604 Tsd. Euro werden gesondert ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind zwei außerplanmäßige Abschreibungen erfolgt. Eine weitere Abwertung wurde für das Neubauprojekt in Höhe von 502 Tsd. Euro vorgenommen.

Die Zinsaufwendungen sind durch die Aufnahme neuer Kredite gestiegen.

#### **2.4. spezifische Verwaltungsaufwendungen**

WV - Wohnungsverwaltung GF - Geschäftsführung	WV	WV	WV+GF	WV+GF
	2020	2021	2020	2021
Personal- und Verwaltungs- Aufwand in Tsd. EUR	451,8	513,8	772,6	867,1
Gesamt Verwaltungs- Einheiten VE (WE+Gew.+Garagen+Stellpl.)	1.636	1.872	1.636	1.872
Verwaltungskostensatz	291,4	324,1	498,4	546,9

EUR je VE				
Anzahl	6,74	6,1	11,18	11,5
Mitarbeiter				
VE je Mitarbeiter	281	260	153	138

Das Personalkonzept wird den aktuellen Erfordernissen angepasst. Jeder Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung hat durchschnittlich 260 Wohnungs- und Geschäftseinheiten zu betreuen. Der Verwaltungskostensatz ist durch Anpassungen der tariflichen Vergütung gestiegen. Deutlich höherer Verwaltungsaufwand ergibt sich aus den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aus den Betreuungsleistungen für Dritte.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement erfasst den regelmäßigen Abgleich wesentlicher Unternehmensdaten, verbunden mit einer internen Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Es erfolgen monatliche Auswertungen im Bereich Leerstandsentwicklung, Mietschulden, Instandhaltungsplanung, Kassenbestand.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung ebenso wie die Instandhaltung. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Die sich seit Anfang 2020 ausbreitenden Corona-Pandemie, hat sich weltweit negativ auf viele Volkswirtschaften ausgewirkt. In Deutschland hat das Coronavirus zu Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt. Die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben sich dagegen bisher als sehr gering gezeigt.

Langfristig kann die demografische Entwicklung zu einem erhöhten Leerstand führen. Aktuell ist dies nicht zutreffend. Für die nahe Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Eine Bauzustandsanalyse hat ergeben, dass der Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren weiter auf einem hohen Niveau liegen wird, um eine dauerhafte

Vermietbarkeit der Bestände zu sichern und der Verkehrssicherheit der Objekte zu entsprechen.

Zwei Wohngebäude mit gesamt 56 Wohnungen sind mit Nachtspeicheröfen ausgerüstet. Einer der beiden Blöcke wird derzeit vollständig frei gezogen. Dies wird nachfolgend zu weiterem Abwertungsbedarf führen.

Für 2023 ist der Start für die Sanierung des ersten Blockes geplant.

Die bisherige Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigte die aktuelle Ertragslage.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Gesellschaft in überschaubarem Rahmen. Nahezu alle Kredite sind mit einer Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit gebunden.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten. Die aktuelle Leerstandsentwicklung bewegt sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Durch den Freizug eines Wohnblockes wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen. Aktuell werden im Wohnblock Wiesengrund 6-8 dreizehn von achtundzwanzig Wohnungen als dauerhafter Leerstand benannt.

Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand steigen auch die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen.

Bei Umsetzung unserer geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen werden für 2022 Mieterträge in Höhe von 5.300 Tsd. Euro erwartet. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird erreicht durch höhere Neuvermietungen.

Die geplanten Zinsaufwendungen betragen ca. 386 Tsd. Euro. Für Instandhaltung wurden ca. 2.163 Tsd. Euro vorgesehen. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von ca. 182 Tsd. Euro.

Das Jahresergebnis kann durch außerordentliche Abschreibungen auf Modernisierungsvorhaben gemindert werden.

#### Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2023	2024	2025
1	Umsatzerlöse	7.373.000	7.428.000	7.471.000
2, 3, 4, 8, 10, 12	sonst. Einnahmen und Erträge	134.000	135.000	135.000
5,6, 9	Aufwendungen LuL, Personal und sbA*	-5.679.000	-5.673.000	-5.693.000
7	Abschreibungen	-1.144.000	-1.076.500	-1.076.500
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-294.000	-281.000	-267.000
15,17	Steuern	-194.000	-235.000	-246.000
18	Jahresergebnis	196.000	298.000	324.000
11,13,	keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle

\* Inklusive Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen. Fertiggestellt werden die Strangsanierungen für Elektroleistungen und Sanitärleistungen in der Thünenstraße 29 und der John-Brinckman-Straße 13-14. Um Planungssicherheit für das Folgejahr zu erreichen, werden die derzeit beauftragten Firmen für die gleichartigen Folgevorhaben in der Thünenstraße und der John-Brinckman-Straße 15-16, für zwei Gebäude in 2023 gebunden.

In den kommenden Jahren wird die Sanierung der Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus im Vordergrund stehen. In den Gebäuden sind die gemeinschaftlichen Elektro- und Sanitäreinrichtungen zu erneuern. Das Unternehmen verfügt über 20 Gebäude mit 28 bis 48 Wohnungen aus den Jahren 1965 bis 1991. Davon sind bislang sieben saniert und zwei Gebäude sollen leer gezogen werden. Mittelfristig sollen zwei bis drei Gebäude pro Jahr saniert werden.

Erheblicher Sanierungsbedarf besteht bei sieben Gebäuden mit 8 bis 10 Wohnungen aus den Baujahren 1960 bis 1987. Neben der Erneuerung der Elektro- und Sanitäreinrichtungen sind Wärmedämmarbeiten erforderlich. Zunehmendes Augenmerk ist auf die Wohnumfeldgestaltung zu richten. Die Schaffung von Stellplätzen steht im Vordergrund. Das Unternehmen hat die finanziellen Voraussetzungen geschaffen, um diese Herausforderungen zu bewältigen.

Bad Doberan, den 23.05.2022

WIG Wohnungsbau- und  
Investitionsgesellschaft mbH



Michael Schalau  
- Geschäftsführer -

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II**

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### ***Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

### ***Verantwortung des Abschlussprüfers***

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 10. Juni 2022

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Rostock



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2021 der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,  
Bad Doberan**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**Aktivseite**

**Anlagevermögen**

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage I beigefügten Anhang.

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	€	<u>32.664,86</u>
	Vorjahr €	22.265,56

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden Lizenzgebühren für die Nutzung von EDV-Software ausgewiesen.

Im Berichtsjahr sind Zugänge in Höhe von T€ 18 sowie Abgänge in Höhe von T€ 5 zu verzeichnen.

Die Abschreibung erfolgt i. d. R. über fünf Jahre.

**Sachanlagen** € 45.657.060,17  
Vorjahr € 46.227.546,59

**Grundstücke mit Wohnbauten** € 43.807.745,15  
Vorjahr € 44.951.030,35

Entwicklung:

	2021 €	2020 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	71.000.882,78	63.933.588,80
Zugänge	316.880,05	27.076,61
Abgänge	-575.546,13	-182.679,46
Umbuchungen	0,00	7.222.896,83
	<u>70.742.216,70</u>	<u>71.000.882,78</u>
<b>Abschreibungen</b>		
kumuliert zum 1. Januar	-26.049.852,43	-24.446.579,96
Zuschreibungen	640.900,00	0,00
Umbuchung aus AiB	0,00	-500.000,00
im Geschäftsjahr	-1.659.195,24	-1.148.885,29
auf Abgänge	133.676,12	45.612,82
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-26.934.471,55</u>	<u>-26.049.852,43</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>43.807.745,15</u>	<u>44.951.030,35</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen nachlaufende Herstellungskosten für den Neubau Bussardstraße 13 a, b (T€ 310).

Die Abgänge entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf des Objektes Amselweg 8a, b (T€ 384) sowie erhaltene Zuschüsse für den Neubau Bussardstraße 13a, b (T€ 100) und den Anbau von Aufzügen in der H.-Seidel-Straße 36-38 (T€ 89), welche von den Anschaffungskosten abgesetzt wurden.

Weiterhin wurde eine Teilfläche des Objektes Parkentiner Weg 15 veräußert.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die von der Gesellschaft ermittelten Restnutzungszeiten, ausgehend von einer grundsätzlich 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer, zugrunde. Neubauten wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Die Zuschreibungen betreffen die Objekte Bussardstraße 4 (T€ 192), Am Kamp 6 (T€ 109), Thünenstraße 29 (T€ 106), Thünenhof 3 (T€ 93), Thünenstraße 45-47 (T€ 72) und Kröpeliner Straße 17 (T€ 69).

Die Gesellschaft hat auf der Grundlage turnusmäßig vorgenommener Ertragswertberechnungen außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen. Die Abschreibungen betrafen den Neubau Bussardstraße 13a, b (T€ 502) sowie das Objekt Clara-Zetkin-Straße 25 (T€ 102).

<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	€	<u>1.138.632,03</u>
	Vorjahr €	1.190.049,03

Entwicklung:

	2021 €	2020 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	<u>2.597.343,43</u>	<u>2.597.343,43</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-1.407.294,40	-1.355.877,40
im Geschäftsjahr	<u>-51.417,00</u>	<u>-51.417,00</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-1.458.711,40</u>	<u>-1.407.294,40</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.138.632,03</u>	<u>1.190.049,03</u>

Die planmäßigen linearen Abschreibungen werden grundsätzlich auf der Basis einer 50-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen, lediglich bei einem Objekt erfolgt die Abschreibung auf der Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren.

<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	€	<u>5.648,10</u>
	Vorjahr €	5.648,10

Ausgewiesen wird im Wesentlichen eine Teilfläche Am Kammerhof mit 1.370 m<sup>2</sup> (T€ 5).



**Andere Anlagen, Betriebs- und  
Geschäftsausstattung**

	€	<u>42.802,45</u>
Vorjahr	€	78.450,67

Entwicklung:

	2021	2020
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	291.216,77	279.543,80
Zugänge	26.513,66	20.375,34
Abgänge	<u>-66.741,47</u>	<u>-8.702,37</u>
	----- <u>250.988,96</u>	----- <u>291.216,77</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-212.766,10	-190.462,73
im Geschäftsjahr	-36.632,92	-31.005,74
auf Abgänge	<u>41.212,51</u>	<u>8.702,37</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-208.186,51</u>	<u>-212.766,10</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u><u>42.802,45</u></u>	<u><u>78.450,67</u></u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen diverse Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abgänge betreffen den Verkauf eines Pkw (T€ 41) sowie abgeschriebene Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abschreibungen wurden nach kaufmännisch geschätzter Nutzungsdauer vorgenommen. Hinsichtlich der Behandlung von geringwertigen Wirtschaftsgütern verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage I).

**Anlagen im Bau**

	€	<u>653.237,26</u>
Vorjahr	€	0,00

Ausgewiesen werden im Wesentlichen die bis zum Stichtag angefallenen Baukosten für die Erneuerung der Außenanlagen der Objekte Parkentiner Weg 7/9 und Kollbruchweg 1/3 (T€ 334), im Wohngebiet Kammerhof (T€ 239) sowie im Wohngebiet Buchenberg (T€ 80).

**Bauvorbereitungskosten**

	€	<u>8.995,18</u>
Vorjahr	€	2.368,44

Der Ausweis betrifft erste Kosten für die Sanierung der Objekte Wiesengrund 6-8 sowie den Umbau des Objektes Ehm-Welk-Straße 22d.

<b>Finanzanlagen</b>	€	<u>51.150,00</u>
Vorjahr	€	51.150,00

<b>Beteiligungen</b>	€	<u>51.150,00</u>
Vorjahr	€	51.150,00

Ausgewiesen wird die 50%ige Beteiligung der Gesellschaft am Stammkapital der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Die Gesellschaft hat ihre Einlage in voller Höhe geleistet.

<b>Umlaufvermögen</b>	€	<u>4.559.779,31</u>
Vorjahr	€	3.490.866,54

<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	€	<u>2.134.946,29</u>
Vorjahr	€	1.991.511,23

<b>Unfertige Leistungen</b>	€	<u>2.134.946,29</u>
Vorjahr	€	1.991.511,23

Die Aktivierung zum Bilanzstichtag erfolgte in Höhe der gegenüber den Mietern als abrechenbar angesehenen Betriebskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von auf Leerstände entfallenden Betriebskosten und anderen Ausfallrisiken.

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Heiz- und Warmwasser- kosten €	Andere Be- triebskosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2021</u>	879.960,33	1.141.550,90	2.021.511,23
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-15.000,00</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-30.000,00</u>
	..... 864.960,33	..... 1.126.550,90	..... 1.991.511,23
<b>Abgänge</b>			
durch Abrechnung	..... -864.960,33	..... -1.126.550,90	..... -1.991.511,23
<b>Zugänge</b>			
Betriebskosten/Heizkosten	948.159,17	1.132.277,66	2.080.436,83
Grundsteuer	<u>0,00</u>	<u>84.509,46</u>	<u>84.509,46</u>
	..... 948.159,17	..... 1.216.787,12	..... 2.164.946,29
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-15.000,00</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-30.000,00</u>
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>	<u>933.159,17</u>	<u>1.201.787,12</u>	<u>2.134.946,29</u>

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 2.245 (Vorjahr: T€ 2.142) gegenüber.

<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	€	<u>779.570,85</u>
Vorjahr	€	614.865,72

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	€	<u>19.039,43</u>
Vorjahr	€	24.515,15

Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2021 rückständige Mieten und Umlagen und stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Bruttoforderungsbestand	55.182,16	71.220,58
Einzel-/Pauschalwertberichtigungen	<u>-36.142,73</u>	<u>-46.705,43</u>
	<u>19.039,43</u>	<u>24.515,15</u>

Die Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen sind durch EDV-Saldenlisten im Einzelnen dargestellt.

Die Einzel-/Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich insgesamt wie folgt:

	€
<u>Stand 1. Januar 2021</u>	<u>46.705,43</u>
Inanspruchnahme	-14.896,64
Auflösung	-13.936,02
Zuführung	<u>18.269,96</u>
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>	<u>36.142,73</u>

Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen wurde wegen des allgemeinen Kreditrisikos eine Pauschalwertberichtigung von € 200 gebildet.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Forderungen von T€ 28 ausgebucht.

<b>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	€	<u>1.429,42</u>
Vorjahr	€	1.933,74

Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren.

**Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen**

	€	<u>4.579,21</u>
Vorjahr	€	31.912,23

Die Forderungen bestehen gegen verschiedene Firmen und Mieter sowie aus Reparaturleistungen des Regiebetriebes.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	€	<u>754.522,79</u>
Vorjahr	€	556.504,60

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Forderungen gegen das Finanzamt	609.858,22	516.146,21
Debitorische Kreditoren	7.042,98	1.578,03
Versicherungsschäden	1.186,94	2.660,36
Sonstige Forderungen	<u>136.434,65</u>	<u>36.120,00</u>
	<u><u>754.522,79</u></u>	<u><u>556.504,60</u></u>

Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen insbesondere Rückforderungen aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 330) und Gewerbesteuer (T€ 272) für die Jahre 2019 bis 2021.

Die sonstigen Forderungen betreffen noch nicht zugeflossene Fördermittel für den Neubau Bussardstraße 13a, b (T€ 100) und für das Sanierungsobjekt Marstall Klosterstraße 1c (T€ 36).

**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

	€	<u>1.645.262,17</u>
Vorjahr	€	884.489,59

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

	€	<u>1.645.262,17</u>
Vorjahr	€	884.487,49

Zusammensetzung:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	1.644.626,28	883.888,24
Kassenbestand	<u>635,89</u>	<u>599,25</u>
	<u><u>1.645.262,17</u></u>	<u><u>884.487,49</u></u>

Die Bankbestände sind durch Kontoauszüge, Kontenabschlussrechnungen bzw. Bankbestätigungen der Kreditinstitute nachgewiesen.

<b>Bausparguthaben</b>	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	2,10

<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	<u>15.766,70</u>
Vorjahr	€	529,83

<b>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	<u>15.766,70</u>
Vorjahr	€	529,83

Ausgewiesen werden abgegrenzte Leasingsonderzahlungen sowie Versicherungsbeträge.

### Nachrichtlicher Ausweis

<b>Treuhandvermögen</b>	€	<u>1.662.294,95</u>
Vorjahr	€	1.543.594,79

Unterhalb der Bilanz vermerkt sind:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Mietkautionen - eigener Bestand	1.029.788,03	951.133,12
Treuhandkonten Gemeinden, GSOM und Sonstige	182.484,09	185.022,64
Instandhaltungsrücklagen WEG	274.384,66	245.172,02
Mietkautionen - verwalteter Bestand	84.815,64	77.136,28
Treuhandkonten Wohnungstümergeinschaft	90.822,53	85.130,73
	<u>1.662.294,95</u>	<u>1.543.594,79</u>

**Passivseite**

<b>Eigenkapital</b>	€	<u>25.533.978,41</u>
Vorjahr	€	25.310.650,12

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€	<u>614.000,00</u>
Vorjahr	€	614.000,00

Ausgewiesen wird das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag und Eintragung im Handelsregister.

<b>Kapitalrücklage</b>	€	<u>2.549.402,34</u>
Vorjahr	€	2.549.402,34

Die Kapitalrücklage wurde in früheren Jahren gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB durch die Einlage von Grundstücken durch die Gesellschafterin gebildet. Der Ausweis erfolgt unverändert zum Vorjahr.

<b>Gewinnrücklagen</b>	€	<u>21.968.247,78</u>
Vorjahr	€	22.146.097,01

<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	€	<u>16.034.719,72</u>
Vorjahr	€	16.034.719,72

Mit Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 9. Dezember 2020 wurde die Sonderrücklagen nach §§ 17 und 27 DMBilG in eine Bauerneuerungsrücklage überführt.

<b>Gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	€	<u>307.000,00</u>
Vorjahr	€	307.000,00

Nach § 20 des Gesellschaftsvertrages ist aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Wirtschaftsjahr 2009 wurde diese im Geschäftsjahr 2010 auf den notwendigen Gesamtbetrag aufgestockt.

<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	€	<u>5.626.528,06</u>
Vorjahr	€	5.804.377,29

Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 15. September 2021 wurde ein Betrag in Höhe von € 177.849,23 aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen und an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

### **Bilanzgewinn**

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>402.328,29</u>
Vorjahr	€	1.150,77

Der Jahresüberschuss 2020 (€ 1.150,77) wurde durch die Gesellschafterversammlung am 15. September 2021 festgestellt. Hinsichtlich der Ergebnisverwendung wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von T€ 179.000,00 beschlossen, wobei der fehlende Betrag den anderen Gewinnrücklagen entnommen wurde.

### **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen**

	€	<u>280.268,51</u>
Vorjahr	€	290.145,86

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

<b>Rückstellungen</b>		€	<u>353.836,44</u>
	Vorjahr	€	414.281,53

<b>Sonstige Rückstellungen</b>		€	<u>353.836,44</u>
	Vorjahr	€	414.281,53

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2021 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2021 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	138.851,53	138.767,52	84,01	77.726,44	77.726,44
Altersteilzeitverpflichtungen	97.900,00	36.970,00	0,00	55.370,00	116.300,00
Kosten der Hausbewirtschaftung	80.000,00	66.967,97	13.032,03	78.500,00	78.500,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	25.000,00	25.000,00	0,00	29.600,00	29.600,00
Jubiläen	14.280,00	4.643,98	0,00	1.573,98	11.210,00
Rechtsstreitigkeiten	14.000,00	14.000,00	0,00	16.000,00	16.000,00
Tantiemenzahlungen	12.600,00	12.600,00	0,00	0,00	0,00
Straßenausbaubeiträge	10.000,00	9.356,66	643,34	0,00	0,00
Steuerberatungskosten	8.500,00	7.916,51	583,49	8.500,00	8.500,00
Archivierungskosten	7.100,00	744,00	0,00	844,00	7.200,00
Urlaubsverpflichtungen	3.500,00	3.500,00	0,00	5.800,00	5.800,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.550,00	2.533,11	16,89	3.000,00	3.000,00
	<u>414.281,53</u>	<u>322.999,75</u>	<u>14.359,76</u>	<u>276.914,42</u>	<u>353.836,44</u>

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen bestehen für zwei Mitarbeiter und wurden entsprechend den Vorschriften des IDW RS HFA 3 gebildet.

Die Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung betrifft die erwarteten externen Aufwendungen für Abrechnungsgebühren im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung 2021.

Die Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten beinhalten interne und externe Kosten. Die Dotierung basiert auf Vorjahreswerten bzw. Schätzkosten.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen, Archivierungskosten und Jubiläen sind Zinseffekte in Höhe von T€ 1 in den Zuführungsbeträgen enthalten.



<b>Verbindlichkeiten</b>	€	<u>23.935.688,84</u>
Vorjahr	€	23.680.719,05

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Angaben zur Besicherung sind in dem in Anlage I diesem Bericht beigefügten Anhang der Gesellschaft dargestellt.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	€	<u>21.323.336,03</u>
Vorjahr	€	20.701.708,47

Entwicklung:

	€	
<u>Stand 1. Januar 2021</u>		<u>20.701.708,47</u>
Zugang		2.270.000,00
Tilgung planmäßig		<u>-1.648.372,44</u>
<u>Stand 31. Dezember 2021</u>		<u><u>21.323.336,03</u></u>

Die Darlehenszugänge umfassen mehrere Darlehen für laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (T€ 1.375). Weiterhin wurde ein bereits im Vorjahr abgeschlossenes Darlehen bei der DKB zur Finanzierung des Neubaus Bussardstraße 13a, b vollständig valuiert (T€ 895).

<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€	<u>2.244.906,32</u>
Vorjahr	€	2.141.737,00

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€	<u>13.727,00</u>
Vorjahr	€	14.332,28

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2021.

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€	<u>352.419,56</u>
Vorjahr	€	819.330,20

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren überwiegend aus laufenden Betriebs-, Verwaltungs-, Bau- und Instandhaltungskosten.

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€	<u>1.299,93</u>
Vorjahr	€	3.611,10

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	<u>50.148,84</u>
Vorjahr	€	48.025,96

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

<b>Passive latente Steuern</b>	€	<u>162.500,00</u>
Vorjahr	€	48.536,00

Der Ansatz der passiven latenten Steuern basiert auf einer vom beauftragten Steuerberater aktualisierten Berechnung hinsichtlich der bestehenden Vermögensunterschiede zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Bilanzansätzen. Der Ausweis beinhaltet latente Gewerbe- und Körperschaftsteuer; die Berechnung erfolgte mit einem Steuersatz von 28,8 %.

#### **Nachrichtlicher Ausweis**

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	€	<u>1.662.294,95</u>
Vorjahr	€	1.543.594,79

Vergleiche Treuhandvermögen.

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	€	<u>7.067.375,95</u>
	Vorjahr €	6.783.341,54

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Sollmieten		
Wohnungen/gewerbliche Objekte	5.326.229,78	5.067.165,01
Erlösschmälerungen	<u>-230.366,96</u>	<u>-218.724,03</u>
	----- 5.095.862,82	----- 4.848.440,98
Umlagen		
Betriebskosten	1.137.281,30	1.079.871,37
Heizkosten	870.402,41	881.207,86
Erlösschmälerungen	<u>-40.150,03</u>	<u>-29.829,11</u>
	----- 1.967.533,68	----- 1.931.250,12
Pachterlöse	----- 4,81	----- 4,81
Übrige	<u>----- 3.974,64</u>	<u>----- 3.645,63</u>
	<u>----- 7.067.375,95</u>	<u>----- 6.783.341,54</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung des Neubaus Bussardstraße 13a, b, welcher ab Februar 2021 voll vermietet wurde, sowie aus Neuvermietungszuschlägen.

<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	€	<u>86.570,61</u>
	Vorjahr €	198.391,71

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Verwaltung von Beständen Dritter	46.596,99	47.324,37
Maklertätigkeit	27.973,62	130.317,34
Geschäftsbesorgung	<u>12.000,00</u>	<u>20.750,00</u>
	<u>----- 86.570,61</u>	<u>----- 198.391,71</u>

Die Erlöse aus Maklertätigkeit wurden für die Vermarktung der Baugebiete Kammerhof Bebauungsplan 12 und 41 erzielt.

Die Erlöse aus der Verwaltung von Beständen Dritter betreffen die Fremdverwaltung von Wohnungen, Gewerbeobjekten und Garagen.

**Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen**

	€	<u>13.633,21</u>
Vorjahr	€	15.156,55

Ausgewiesen werden im Wesentlichen für Dritte erbrachte Bau- und Reparaturleistungen des Regiebetriebes sowie Erlöse aus Inkassotätigkeit.

**Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie mit unfertigen Leistungen**

	€	<u>143.435,06</u>
Vorjahr	€	47.411,53

Die Veränderung betrifft die unter den unfertigen Leistungen abgegrenzten Betriebskosten des Berichtsjahres.

**Sonstige betriebliche Erträge**

	€	<u>962.551,26</u>
Vorjahr	€	276.642,53

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	640.900,00	0,00
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	145.734,64	59.622,36
Erträge aus Schadenersatz	36.594,70	31.897,54
Versicherungserstattungen	28.931,64	32.234,43
Erstattung aus Lohnfortzahlung	25.471,22	24.681,68
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	24.966,89	20.734,60
Auflösung von Rückstellungen	14.359,76	17.153,94
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	9.877,35	12.121,01
Übrige Erträge	<u>35.715,06</u>	<u>78.196,97</u>
	<u>962.551,26</u>	<u>276.642,53</u>

Die Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens betreffen den Verkauf des Objektes Amselweg 8a, b sowie einer Teilfläche im Parkentiner Weg 15.

Die übrigen Erträge enthalten im Wesentlichen Zuschüsse für das Leasing zweier elektrischer Dienstfahrzeuge (T€ 9) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 6).

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

	€	<u>4.268.111,99</u>
Vorjahr	€	4.167.869,10

**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

	€	<u>4.258.059,43</u>
Vorjahr	€	4.161.141,41

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.171.811,30	2.182.393,94
Betriebs- und Heizkosten	2.060.999,33	1.958.005,48
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	16.729,23	14.000,00
Pachtaufwendungen	515,00	1.136,90
Übrige	8.004,57	5.605,09
	<u>4.258.059,43</u>	<u>4.161.141,41</u>

Die Betriebs- und Heizkosten sind angefallen für:

	2021 €	2020 €
Heiz- und Warmwasserkosten	955.424,37	886.157,46
Be- und Entwässerung	372.797,96	362.289,39
Garten- und Grünlandpflege	153.298,99	158.740,27
Rundfunk- und Fernsehkosten	133.205,27	127.932,02
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	119.532,39	116.629,99
Gebäudereinigung	118.318,96	115.191,24
Müllgebühren	88.999,11	81.170,36
Stromkosten	38.407,28	51.172,14
Aufzugkosten	31.831,36	21.227,79
Dachrinnenreinigung	18.970,70	1.972,00
Schornsteinreinigung	5.034,61	6.731,87
Straßenreinigung und Winterdienst	3.376,80	3.414,60
Ungezieferbekämpfung	593,81	2.769,39
Übrige Betriebskosten	21.207,72	22.606,96
	<u>2.060.999,33</u>	<u>1.958.005,48</u>

Der Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten beruht auf Preissteigerungen sowie auf witterungsbedingten Änderungen im Verbrauchsverhalten.

Der Rückgang der Stromkosten basiert auf der im Vorjahr vorübergehenden Aufbereitung von Warmwasser per Strom aufgrund des Umbaus einer Heizung.

Die Zunahme der Aufwendungen für die Dachrinnenreinigung resultiert aus der vertraglich nur alle zwei Jahre anfallenden Reinigung dieser.

Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen Servicegebühren und Wartungsarbeiten.

**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**

	€	<u>10.052,56</u>
Vorjahr	€	6.727,69

Ausgewiesen werden Kosten für Reparaturen, Kraftstoffe, Versicherung, Werkzeuge und Arbeitsschutz für den Regiebetrieb bzw. für die Hauswarte.

**Personalaufwand**

	€	<u>965.307,97</u>
Vorjahr	€	899.086,83

**Löhne und Gehälter**

	€	<u>786.815,50</u>
Vorjahr	€	741.590,02

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Löhne und Gehälter	<u>815.250,14</u>	<u>759.514,59</u>
Veränderungen der Rückstellungen für Altersteilzeit	-15.696,82	-13.924,00
Nicht genommener Urlaub	2.300,00	-5.100,00
Jubiläumsverpflichtungen	-3.437,82	-1.000,57
Interne Jahresabschlusskosten	<u>1.000,00</u>	<u>-500,00</u>
	<u><u>786.815,50</u></u>	<u><u>741.590,02</u></u>

Die Veränderung der Löhne und Gehälter ist auf Tarifierpassungen sowie Personalveränderungen im Berichtsjahr zurückzuführen.

**Soziale Abgaben**

	€	<u>178.492,47</u>
Vorjahr	€	157.496,81

	2021 €	2020 €
Soziale Abgaben	<u>175.492,47</u>	<u>154.946,81</u>
Übriges	<u>3.000,00</u>	<u>2.550,00</u>
	<u><u>178.492,47</u></u>	<u><u>157.496,81</u></u>

**Abschreibungen auf immaterielle  
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und  
Sachanlagen**

	€ 1.754.644,21
Vorjahr	€ 1.237.688,52

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.399,05	3.903,90
Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau	1.710.612,24	1.202.778,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.632,92	31.005,74
	<u>1.754.644,21</u>	<u>1.237.688,52</u>

Im Posten "Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten" sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von T€ 604 enthalten.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	€ 338.908,62
Vorjahr	€ 550.633,73

Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	277.885,17	496.115,24
Spenden und Sponsoring	30.653,14	21.039,23
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	27.950,59	33.479,26
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.419,72	0,00
	<u>338.908,62</u>	<u>550.633,73</u>

Zusammensetzung der sachlichen Verwaltungsaufwendungen:

	2021	2020
	€	€
EDV-Kosten	44.919,16	37.113,32
Prüfungs- und Beratungskosten	42.922,18	65.938,01
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	24.627,45	256.236,53
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	24.302,84	9.421,56
Raumkosten für Geschäftsräume	24.005,88	22.578,39
Büromaterial, Zeitungen, Arbeitsmittel, Berufsbekleidung	15.268,22	12.786,68
Sachversicherungen	12.168,00	11.056,41
Post- und Fernsprechkosten	10.576,89	10.622,35
Unternehmenswerbung und Repräsentation	9.424,63	5.261,65
Verbands- und andere Beiträge sowie Gebühren	9.355,42	31.821,66
Kosten des Zahlungsverkehrs	5.744,11	9.720,10
Weiterbildungskosten	4.783,71	3.962,01
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.344,00	1.683,00
Kosten für Veröffentlichungen	583,10	2.488,16
Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten	332,45	10.209,12
Bewirtungskosten	149,08	302,98
Gerichts- und Anwaltskosten	0,00	1.185,81
Übrige	47.378,05	3.727,50
	<u>277.885,17</u>	<u>496.115,24</u>

Die Zunahme der EDV-Kosten ist die Vollauswirkung des Abschlusses neuer Serviceverträge im Vorjahr.

Die Abnahme der Prüfungs- und Beratungskosten resultiert aus zusätzlichen Beratungskosten im Vorjahr im Zusammenhang mit dem Projekt Bussardstraße 13a, b.

Der Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf den im Vorjahr vorgenommenen Maßnahmen am denkmalgeschützten Regiegebäude "Hengstenstall".

Der Anstieg der Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten beruht auf der Anschaffung neuer Leasingfahrzeuge.

In der Position "Verbands- und andere Beiträge sowie Gebühren" waren im Vorjahr zusätzliche Gebühren in Höhe von T€ 24 für die Förderung des Projektes Bussardstraße 13a, b enthalten.

**Erträge aus Beteiligungen**

	€	5.000,00
Vorjahr	€	10.000,00

Erfasst ist die auf die Gesellschaft entfallende Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 der GSOM.



<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€	<u>490,15</u>
Vorjahr	€	1.857,34

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€	<u>358.250,90</u>
Vorjahr	€	345.040,08

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	<u>357.273,03</u>	<u>343.667,50</u>
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>977,87</u>	<u>1.372,58</u>
	<u><u>358.250,90</u></u>	<u><u>345.040,08</u></u>

<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	€	<u>107.850,51</u>
Vorjahr	€	42.231,20

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Körperschaftsteuer	<u>56.751,51</u>	<u>23.758,20</u>
Gewerbeertragsteuer	<u>51.099,00</u>	<u>18.473,00</u>
	<u><u>107.850,51</u></u>	<u><u>42.231,20</u></u>

Die Bildung von latenten Steuern ist in den Positionen "Körperschaftsteuer" (T€ 63) und "Gewerbeertragsteuer" (T€ 51) enthalten.

In der Position "Körperschaftsteuer" ist weiterhin eine Steuerrückforderung in Höhe von T€ 17 für das Wirtschaftsjahr 2019 verrechnet.

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€	<u>485.982,04</u>
Vorjahr	€	90.251,74

<b>Sonstige Steuern</b>	€	<u>83.653,75</u>
Vorjahr	€	89.100,97

Zusammensetzung:

	2021	2020
	€	€
Grundsteuer	85.677,37	85.736,58
Kraftfahrzeugsteuer	674,00	1.006,00
Übrige Steuern	<u>-2.697,62</u>	<u>2.358,39</u>
	<u>83.653,75</u>	<u>89.100,97</u>

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>402.328,29</u>
Vorjahr	€	1.150,77

## **Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**

- Firma:** WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH
- Sitz:** Bad Doberan
- Gründung:** Durch Vertrag vom 22. August 1991 (UR 793/1991 der Notarin Waltraud Tempel)
- Handelsregistereintrag:** Am 10. September 1991 unter HR B 1537 beim Amtsgericht Rostock
- Gesellschaftsvertrag:** Es gilt die Fassung vom 9. Dezember 2020.

### **Gegenstand der Gesellschaft:**

Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Die Gesellschaft kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Sie übernimmt die Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach der Baunutzungsverordnung und dem Baugesetzbuch, die im Rahmen der Bauleitung anfallenden Planungs- und Verwaltungsleistungen, die Baulanderschließung als Bauträger oder in Betreuung für Städte und Gemeinden sowie die technische, finanzielle und verwaltungsmäßige Betreuung von Investoren.

Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck mittel- oder unmittelbar dienen.

### **Geschäftsjahr:**

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### **Gesellschafter:**

Die Stadt Bad Doberan ist alleinige Gesellschafterin.

**Stammkapital:**

Das Stammkapital ist mit € 614.000,00 vollständig eingezahlt und entspricht der Eintragung im Handelsregister.

**Organe der Gesellschaft:**

**Geschäftsführung:**

Herr Michael Schalau, Elmenhorst/Lichtenhagen

Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt; er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor; er enthält keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

**Prokura:**

Einzelprokura ist Herrn Marc Rohde, Rostock, erteilt. Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

**Aufsichtsrat:**

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages aus fünf Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Marcus Fourmont. Hinsichtlich der weiteren personellen Zusammensetzung sowie der Veränderungen des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Angaben im Anhang (vgl. Anlage I).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2021 in fünf ordentlichen Sitzungen mit den anstehenden Fragen beschäftigt. Weiterhin wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

**Gesellschafterversammlung:**

In 2021 fanden vier Gesellschafterversammlungen statt. Folgende Sachverhalte waren Gegenstand:

2. Februar 2021

- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2021
- Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019
- Beschlussfassung zur Auszahlung der vertraglich vereinbarten Tantiemen für das Geschäftsjahr 2019 an den ausgeschiedenen Geschäftsführer Herrn Arno Gutzmer

18. Juni 2021

- Beschlussfassung zum Abschluss eines Dienstrad-Leasing-Vertrages für die Geschäftsführung

15. September 2021

- Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses 2020
- Beschluss über die Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen
- Beschluss über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020
- Beschlussfassung zur Bestellung des Abschlussprüfers 2021

24. November 2021

- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022

**Beteiligungen/Mitgliedschaften:**

Die WIG ist mit 50 % am Stammkapital (T€ 102) der GSOM beteiligt.

**Erlaubnisse/Zulassungen:**

Die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO liegt vor.

**Offenlegung des Jahresabschlusses:**

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2020 im elektronischen Bundesanzeiger ist erfolgt. Die kommunalrechtliche Offenlegung durch die Gesellschaft erfolgte durch Einreichung der Unterlagen bei der Stadt Bad Doberan.

**Steuerliche Verhältnisse:**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Rostock geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Bei der Anfertigung der Erklärungen und der Überprüfung der Bescheide bedient sich die Gesellschaft einer Steuerberatungsgesellschaft.

Zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2022) liegen Steuerbescheide bis einschließlich 2020 vor.

Für das Geschäftsjahr 2021 ergaben sich aufgrund der vorläufigen steuerlichen Berechnung Steuererstattungsansprüche, die entsprechend im Jahresabschluss erfasst wurden.

Hinsichtlich bestehender steuerlicher Latenzen verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang der Gesellschaft.

In 2021 fanden keine Betriebsprüfungen statt.

## Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum auf:

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes
2. Verwaltung von Hausbesitz Dritter/Wohnungseigentum
3. Maklertätigkeit
4. Verkaufstätigkeit
5. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten

### 1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes

#### a) Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft folgenden Bestand:

	31. Dezember			
	2021		2020	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	1.302	70.843	1.303	70.852
Gewerblich genutzte Objekte	22	2.135	23	2.223
	<u>1.324</u>	<u>72.978</u>	<u>1.326</u>	<u>73.075</u>

#### b) Vermietungssituation

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Mieterträge verteilen sich nach den Angaben der Gesellschaft wie folgt:

	2021	2020	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Wohnräume	5.094	4.852	242	5,0
Geschäftsräume	129	131	-2	-1,5
Garagen/ Stellplätze etc.	103	84	19	22,6
	<u>5.326</u>	<u>5.067</u>	259	5,1
Ertragsminderungen	<u>-230</u>	<u>-219</u>	-11	-5,0
	<u>5.096</u>	<u>4.848</u>	248	5,1

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der Fertigstellung des Neubaus Bussardstraße 13a, b mit 35 Wohneinheiten zum Ende des Geschäftsjahres 2020 sowie Neuvermietungszuschlägen

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	38	79
Geschäftsräume	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38</u>	<u>79</u>

Davon befinden sich zwölf Wohnungen im Objekt Wiesengrund 6-8, welches planmäßig zu Sanierungszwecken leergezogen wird.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 erfolgte fristgemäß in 2021.

Bei Erst- bzw. Folgevermietungen wird eine Mietkaution bis zu einer Höhe von drei Monatsgrundmieten vereinbart. Die Mietkautionen wurden in Form von Mietkautionenkonto auf den Kautionsgeber ausgestellt und mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung geführt (Stand 31. Dezember 2021: T€ 1.030).

Hinsichtlich der für den von der Gesellschaft vermieteten Hausbestand ermittelten Kennzahlen verweisen wir auf Anlage VIII.

### **c) Modernisierung und Instandhaltung**

Im Berichtsjahr wurden aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 657 vorgenommen.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2021 T€ 2.320 (inklusive Leistungen eigener Hauswarte in Höhe von T€ 148) für laufende Instandhaltung (Vorjahr: T€ 2.355, davon eigene Hauswarte T€ 173) aufgewendet. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 32 (Vorjahr: € 32) je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Für 2022 sind Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen von T€ 2.315 geplant.

## **2. Verwaltung von Hausbesitz Dritter/Wohnungseigentümer**

Die Gesellschaft betreut treuhänderisch Fremdeigentum im Rahmen der Hausverwaltung für Dritte. Die Hausverwaltung für Dritte erstreckt sich dabei auf folgende Objekte:

- Objekte, die im Rahmen einer Einzelverwaltung für private Eigentümer verwaltet werden
- Wohnungseigentümergeinschaften

Grundlage für die Verwaltung dieser Objekte bilden die mit den Eigentümern schriftlich abgeschlossenen Verwaltungsverträge.



Nach den uns vorgelegten Unterlagen bzw. erteilten Auskünften hat sich der Bestand der durch diesen Unternehmensbereich verwalteten Objekte wie folgt entwickelt:

	31. Dezember	
	2021	2020
	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	188	192
Gewerbeobjekte	16	14
Garagen	43	45
	<u>247</u>	<u>251</u>

Untergliedert nach Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten bewirtschaftet die Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 folgenden Bestand:

	31. Dezember	
	2021	2020
	Einheiten	Einheiten
Wohnungseigentümergeinschaften	110	110
Private Dritte	94	96
	<u>204</u>	<u>206</u>

Den Verwaltungsentgelten liegen die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zugrunde, die ein Verwalterhonorar von € 25,21 bis € 320,00 p. a. je verwalteter Einheit (zuzüglich Mehrwertsteuer) vorsehen.

### **3. Maklertätigkeiten**

Die Gesellschaft erzielt im Berichtsjahr Erträge aus Maklertätigkeiten des Baugebietes Kammerhof Bebauungsplan 12 und 41 in Höhe von T€ 28 (Vorjahr: T€ 130).

### **4. Verkaufstätigkeit**

Im Berichtsjahr wurden ein Doppelhaus sowie eine Grundstücksteilfläche aus dem Anlagevermögen verkauft.

### **5. Sonstige geschäftliche Tätigkeiten**

Zusätzlich zu den in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten Aktivitäten übte die Gesellschaft Leistungen des Regiebetriebes als Bau- und Reparaturleistungen für Dritte sowie Leistungen der Hauswarte für den Fremdbestand aus. Im Berichtsjahr betrug dies T€ 2 (Vorjahr: T€ 1).

## Vergleich Wirtschaftspläne

### Erfolgsplan 2021

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	7.153	7.168	15
Bestandsveränderungen	43	143	100
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0	-1
Sonstige betriebliche Erträge	246	953	707
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.014	4.258	244
b) Aufwendungen für andere bezogene Leistung	15	10	-5
Rohergebnis	3.414	3.996	582
Personalaufwand	955	965	10
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.236	1.755	519
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	10	10	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	310	339	29
Erträge aus Beteiligung	0	5	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	359	358	-1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	178	108	-70
Ergebnis nach Steuern	386	486	100
Sonstige Steuern	91	84	-7
Jahresergebnis	295	402	107

**Finanzrechnung 2021 (Gliederung nach EigVO)**

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>			
Jahresergebnis	295	402	107
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.236	1.114	-122
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-45	-60	-15
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-10	-10	0
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	146	-129	-275
Zu-/Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten, der Rechnungsabgrenzungsposten sowie anderer Passiva	-388	-365	23
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-151	-144	7
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	0	-5	-5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	359	358	-1
Ertragsteueraufwand	178	108	-70
Ertragsteuer/Gezahlte Steuern	-221	-87	134
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.399</b>	<b>1.182</b>	<b>-217</b>
<b><u>II. Investitionsbereich</u></b>			
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	422	421	-1
Investitionen in das Anlagevermögen	-1.241	-1.021	220
Dividenden aus Beteiligungen	0	5	5
Erhaltene Zinsen	0	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-819</b>	<b>-595</b>	<b>224</b>
<b><u>III. Finanzierungsbereich</u></b>			
Ausschüttung an die Gemeinden	-179	-179	0
Aufnahme von Krediten	1.485	2.270	785
Planmäßige Tilgungen	-1.652	-1.648	4
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen	215	89	-126
Gezahlte Zinsen	-358	-358	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-489</b>	<b>174</b>	<b>663</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>91</b>	<b>761</b>	<b>670</b>

## Betriebliche Kennzahlen

Grundlage für die Ermittlung waren die zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen Bilanzwerte bzw. die im jeweiligen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen und Erträge sowie die durchschnittlich vorhandenen Wohn-/Nutzflächen.

### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
1. Wirtschaftliche Eigenkapitalquote (%)	51,3	51,4	54,1	53,6
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	1,6	0,0	2,2	2,9
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,5	0,7	1,9	2,6
4. Cashflow (Tilgungspotenzial; T€)	824	1.232	1.496	2.395
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	18	13	10	7
6. Liquiditätsgrad III (%)	96,7	71,3	62,0	120,5

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
1. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt; T€)	5.096	4.848	4.857	4.807
2. Durchschnittliche Miete (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	6,08	5,86	5,83	5,75
3. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	2,47	2,34	2,30	2,21
4. Fremdkapitalzinsen (€ je m <sup>2</sup> und Monat)	0,41	0,40	0,41	0,56
5. Instandhaltungskosten (€ je m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	31,77	32,69	25,80	17,52
6. a) Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	7,0	7,1	7,2	9,9
b) Anteil der Kapitaldienste an der Kaltmiete (%)	39,3	40,0	42,7	46,6
7. Investitionen im Bestand (€ je m <sup>2</sup> )	13,25	55,08	51,62	24,53
8. Durchschnittliche Buchwerte der Bestände (€ je m <sup>2</sup> )	615	641	571	559
9. Mietenmultiplikator	8,8	9,5	8,4	8,3
10. Durchschnittliche Verschuldung (€ je m <sup>2</sup> )	292	287	266	268
11. Anteil der Erlösschmälerung (%)	4,3	4,3	2,7	2,1
12. Fluktuationsrate (%)	9,1	6,4	8,4	8,5
13. Leerstandsquote (%)	2,9 <sup>2</sup>	6,0 <sup>3</sup>	2,2	1,7
14. Forderungsausfallquote (%)	0,1	0,3	0,3	0,3

<sup>1</sup> Mit Leistungen eigener Hauswarte

<sup>2</sup> Beinhaltet die zum Stichtag planmäßig leerstehenden Wohnungen im Wiesengrund 6-8 (bereinigt 2,0 %)

<sup>3</sup> Beinhaltet die zum Stichtag planmäßig leerstehenden Wohnungen im Neubau Bussardstraße 13a, b und Wiesengrund 6-8 (bereinigt 2,3 %)

## **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 Aufgaben der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Zudem besteht eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, jeweils vom 13. Dezember 2000. Ergänzend wurde eine Geschäftsordnung der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH am 1. März 2005 neu gefasst.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung ist nicht erforderlich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist.

Die Regelungen tragen den Bedürfnissen des Unternehmens ausreichend Rechnung.

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

Im Geschäftsjahr 2021 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen und vier Gesellschafterversammlungen statt. Protokolle hierüber liegen vor. Weiterhin fasste der Aufsichtsrat zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren.

- 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 ist nach den erhaltenen Angaben in keinem Kontrollgremium 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 und des Aufsichtsrates wurden zutreffend im Anhang angegeben.

**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?**

Ein Organisationshandbuch, das die grundsätzliche Organisationsstruktur aufzeigt und aus dem sich Vertretungs- und Zeichnungsbefugnisse sowie die einzelnen Arbeitsbereiche ergeben, liegt vor.

Das Organisationshandbuch wird regelmäßig überprüft und ggf. überarbeitet.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Wesentliche Geschäftsvorfälle werden in Hinblick auf die Korruptionsprävention durch die Geschäftsführung überwacht. Schriftliche Festlegungen zur Korruptionsprävention befinden sich kurz vor Abschluss.

Die Gesellschaft hat im Mai 2020 ein Tax-Compliance-Managementsystem eingeführt.

- 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?**

Derartige Entscheidungen werden direkt von der Geschäftsführung getroffen. Vorgaben und Richtlinien ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie der Geschäftsordnung. Zudem bildet der jährlich aufzustellende und durch den Aufsichtsrat zu bestätigende Wirtschaftsplan eine wesentliche Grundlage für die Entscheidungsprozesse.

Anhaltspunkte, dass diese nicht eingehalten werden, haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen der von uns durchgeführten Jahresabschlussprüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Dokumentation von Verträgen nicht ordnungsgemäß ist.

**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?**

Die Gesellschaft erstellt jährlich Erfolgs-, Instandhaltungs-, Investitions- und Finanzpläne sowie des Weiteren eine mittelfristige Planung. Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Es erfolgen Quartalsauswertungen. Wesentliche Abweichungen werden überwacht und untersucht. Dem Aufsichtsrat werden Planabweichungen auf den turnusmäßigen Sitzungen dargestellt und, falls erforderlich, Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben eingeleitet sowie ggf. erforderliche Plananpassungen vorgenommen.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

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

Regelmäßige Kontrollen der Liquidität sowie die laufende Kreditüberwachung erfolgen. Verantwortlich hierfür ist die Abteilung Rechnungswesen.

Mit den Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen verbundene Kontrollen zur Einhaltung der finanziellen Vorgaben werden durch den Leiter Bautechnik sowie die Geschäftsführung laufend durchgeführt.

- 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?**

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsatzerlöse hauptsächlich aus der Vermietung von Immobilien. Die üblichen Betriebskostenvorauszahlungen in angemessener Höhe werden mit der Sollmiete eingezogen bzw. sind gemeinsam mit der Miete zu entrichten. Der wesentliche Anteil der Mieter nimmt am Lastschriftinzugsverfahren teil. Das bestehende Mahnwesen stellt nach unserer Auffassung sicher, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

Die Überwachung des Zahlungseingangs und die Bearbeitung des Mahnwesens erfolgen durch die Mietenbuchhaltung.

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

Ein gesondertes Controlling besteht nicht. Das Controlling erfolgt unmittelbar durch die Geschäftsführung; es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht grundsätzlich den Anforderungen des Unternehmens.

Die Geschäftsführung hat außerdem Maßnahmen zur Überwachung der Baukosten eingeleitet. Hierzu gehören monatliche Budgetsitzungen zwischen der Geschäftsführung und den projektverantwortlichen Bauingenieuren. Zudem werden beauftragte Planer und Architekten regelmäßig von der Geschäftsführung zu bestehenden Preisrisiken befragt.

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

Die Gesellschaft ist mit 50 % an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan, beteiligt, dessen Jahresabschluss jährlich durch einen Abschlussprüfer geprüft wird. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens wird über den Geschäftsverlauf informiert. Bestimmungen für eine Mitwirkung bei der Steuerung oder Überwachung des Tochterunternehmens durch die WIG sind im Regelwerk des Tochterunternehmens nicht enthalten.

**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?**

Es erfolgt eine laufende Überwachung von Risikofaktoren in Form von Liquiditätskontrollen, Leerstandsüberwachungen, Budgetkontrollen des festgelegten Jahresbudgets und Überwachungen der Investitionssummen in den Baubüchern gemäß der Organisationsanweisung vom 15. Mai 2000.

Aufgrund der Überschaubarkeit der Geschäftstätigkeit ist die Geschäftsführung nach unserem Eindruck in der Lage, eventuelle bestandsgefährdende Risiken auf dieser Grundlage rechtzeitig zu erkennen. Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Risiken festgestellt.

Auskunftsgemäß befindet sich die Risikoricthlinie in Überarbeitung.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen reichen grundsätzlich aus, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.



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

Die erforderlichen Dokumentationen zur Einrichtung des Risikofrüherkennungssystems liegen vor.

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

Die Frühwarnsignale für bestimmte Aufgabengebiete und Bereiche werden in den regelmäßig stattfindenden Dienstberatungen in Hinblick auf ihre Angemessenheit analysiert. Gegebenenfalls werden entsprechende Maßnahmen zur Anpassung festgelegt und eingeleitet.

**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)?

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

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte,
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,
- Kontrolle der Geschäfte?

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

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

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

Zu Fragen 5a) bis f):

Entsprechende Geschäfte wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Nach den Angaben der Geschäftsführung sind derartige Geschäfte nicht vorgesehen.

**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 Fragen 6a) - f):

In Anbetracht der Größe des Unternehmens werden die Überwachungsaufgaben von der Geschäftsführung selbst wahrgenommen. Eine eigenständige Interne Revision ist nicht vorhanden, was unseres Erachtens auch nicht erforderlich erscheint.

**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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Entsprechende Kredite wurden nicht gewährt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Die Umsetzung der ab 1. Januar 2022 geltenden Verpflichtung (§ 6a Heizkostenverordnung) zur monatlichen Verbrauchsinformation der Mieter in Wohnungen mit fernablesbaren Geräten befindet sich auskunftsgemäß in Vorbereitung. Die Mieter sollen künftig per E-Mail bzw. Brief informiert werden.

#### **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?**

Die Investitionen werden angemessen geplant und zudem grundsätzlich vor Realisierung mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Grundlage für die Investitionsdurchführung und die Abstimmung im Aufsichtsrat ist der Investitionsplan. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit werden grundsätzlich Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt.

- 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)?**

Bei unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung der im Berichtsjahr getätigten Erwerbe und Verkäufe für ein Urteil über die Angemessenheit des Preises nicht ausreichend waren.

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

Die Vorgaben für Investitionen werden regelmäßig durch die Geschäftsführung und den Leiter Technik überwacht und Abweichungen analysiert. Es finden bei Großmaßnahmen wöchentliche Baurapporte statt.

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

Es kam zu keinen Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben wir nicht festgestellt.

**Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, UVgO, VgV, EU-Regelungen) ergeben?**

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegulungen haben wir nicht festgestellt.

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

Nach den erhaltenen Angaben werden bei größeren Auftragsvergaben, bei Kapitalaufnahmen sowie bei Geldanlagen Konkurrenzangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung berichtet.

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

Die Berichterstattung vermittelt 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?**

Unsere Jahresabschlussprüfung hat nicht ergeben, dass die Überwachungsorgane nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge und Risiken unterrichtet wurden. Nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen, über die zu berichten gewesen wäre, sind uns nicht bekannt geworden.

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

Derartige geforderte Berichterstattungen an die Gesellschafterin bzw. den Aufsichtsrat sind uns nicht bekannt geworden.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es besteht eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt. Eine Erörterung zu diesem Sachverhalt mit dem Aufsichtsrat fand im Jahr 2008 statt.

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

Unsere Jahresabschlussprüfung hat nicht ergeben, dass derartige Interessenkonflikte vorliegen.

#### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

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

Derartige Bestände bestehen nicht.

- 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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **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?**

Die Eigenkapitalquote (inklusive Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 51,3 % (Vorjahr: 51,4 %). Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft ist in keine Konzernstrukturen eingebunden.

- 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 Fördermittel in Höhe von T€ 100 im Rahmen des Neubauprojektes Bussardstraße 13a, b bilanziert. Die Auszahlung des Betrages erfolgte im März 2022.

Weiterhin wurden der WIG im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von T€ 89 für den Anbau von Aufzügen in der Heinrich-Seidel-Straße 36-38 ausgezahlt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die mit den Fördermitteln der öffentlichen Hand verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Finanzierungsprobleme aufgrund einer zu niedrigen Eigenkapitalausstattung sind nicht erkennbar.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung im Anhang ist mit der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft vereinbar.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Das Betriebsergebnis des Unternehmens wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

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

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 604) und Zuschreibungen (T€ 641) auf Wohnbauten vorgenommen.

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

Unangemessene Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und der Gesellschafterin haben wir nicht festgestellt.

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

Die Gesellschaft tätigt keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte.

**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?**

Einzelne verlustbringende Geschäfte, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung wären, haben wir nicht festgestellt.

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

Vergleiche Frage 15a).

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

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

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Es erfolgen Mietenerhöhungen im Rahmen der Neuvermietung. Weitere Bestandsaufwertungen durch Sanierung und Modernisierung sind vorgesehen und werden entsprechend den finanziellen Möglichkeiten fortlaufend realisiert. Das Unternehmensmarketing zur Kundengewinnung und -bindung wird ständig weiterentwickelt.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

#### 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 berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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



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

(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.