

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

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

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

Auftrags-Nr.: 8.038.20

Kenn-Nr.: 85270

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	6
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
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
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
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	20
3. Ertragslage	24
4. Wirtschaftsplanung	26
4.1 Erfolgsplan	26
4.2 Finanzrechnung	26
E. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	26
F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	27
I. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	27
II. Eigenkapital	27
III. Verbindlichkeiten	27
IV. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	27
V. Geschäftsführerbezüge	27
VI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	27
VII. Beihilfen (Berichterstattung nach IDW PS 700)	28
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	29

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
- II Lagebericht
- III Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- IV Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- V Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
- VI Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VII Betriebliche Kennzahlen
- VIII Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- IX 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 25. Juli 2019 (GZ: 21-13.0231-374/2019) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 20 und in Anlage VIII.

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.) sowie des Grundwerkes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz - KPG M-V - sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (in der jeweils aktuellen Fassung) erstellt worden.

In Anlage III 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 IX 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 2019 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 2019 war geprägt durch

1. einen stabilen Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von 2,2 % und einer Fluktuationsquote von 8,4 %.
2. die im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) geringfügig gestiegene Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr.
3. geplante Modernisierungsmaßnahmen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen im Wohnungsbestand. Zudem wurde der Neubau Bussardstraße 13a, b begonnen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 54,1 %.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen um T€ 2.228 gesunkenen Bestand an flüssigen Mitteln gekennzeichnet. Ursächlich ist die hohe Investitionstätigkeit der Gesellschaft unter dem Einsatz von Eigenmitteln.
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. Als Risiko führt die Geschäftsführung die gegenwertige Corona-Pandemie an. Es können sich für die Gesellschaft Mietstundungen und Einnahmeausfälle sowie zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Die genannten Risiken können hinsichtlich ihres Eintritts sowie der liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.
2. Zudem führt die Geschäftsführung eine deutliche Kostensteigerung beim Vorhaben Bussardstraße 13a, b an. Die in der Wirtschaftsplanung 2020 festgelegten Gesamtkosten von Mio. € 5,8 wurden im Mai 2020 durch den zuständigen Planer auf Mio. € 7,2 erhöht. Um die höheren Kosten zu kompensieren, sind statt ursprünglich 30 geförderte Wohnungen nur noch 20 geförderte Wohnungen vorgesehen. Weiterhin ist die Aufnahme von zusätzlichen Fremdmitteln in Höhe von Mio. € 1,8 geplant. Der dadurch entstehende höhere Kapitaldienst soll durch den erhöhten Anteil an frei finanzierten Wohnungen ausgeglichen werden.
3. Chancen werden durch die Wahrnehmung von Betreuungsleistungen für Dritte und der gezielten Weiterentwicklung des Bereiches Wohneigentumsverwaltung gesehen.
4. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 177.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen. Die Aussage beruht auf Erkenntnissen des installierten Risikofrüherkennungssystems. Im Rahmen des Risikofrüherwarnsystems 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.

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 IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 7 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 29. Juni bis 9. Juli 2020 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 31. Juli 2020 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2019 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

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

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

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

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 keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet.

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 2019 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 einer anderen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und unter dem 24. Juni 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2018 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.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. 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. Stichprobenweise haben wir uns von der Ordnungsmäßigkeit der Vorjahreswerte überzeugt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2019 (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 ihren Abschluss nach den Regelungen 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 III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 12 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 ERTRAGSLAGE¹

1. Vermögenslage

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen 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€ 302 (Vorjahr: T€ 318) wurde dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet.

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

	31. Dezember				Veränderungen	
	2019		2018		T€	%
	T€	%	T€	%		
Aktivposten						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	43.669	91,6	41.639	87,3	2.030	4,9
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	3.993	8,4	6.036	12,7	-2.043	-33,8
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	1	0,0	-1	-100,0
	<u>3.993</u>	<u>8,4</u>	<u>6.037</u>	<u>12,7</u>	-2.044	-33,9
Bilanzsumme	<u>47.662</u>	<u>100,0</u>	<u>47.676</u>	<u>100,0</u>	-14	0,0
Passivposten						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	25.789	54,1	25.569	53,6	220	0,9
Fremdkapital						
Rückstellungen	133	0,3	58	0,1	75	129,3
Verbindlichkeiten	15.301	32,1	17.036	35,8	-1.735	-10,2
Latente Steuern	3	0,0	6	0,0	-3	-50,0
	<u>15.437</u>	<u>32,4</u>	<u>17.100</u>	<u>35,9</u>	-1.663	-9,7
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	299	0,6	357	0,7	-58	-16,2
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	6.137	12,9	4.650	9,8	1.487	32,0
	<u>6.436</u>	<u>13,5</u>	<u>5.007</u>	<u>10,5</u>	1.429	28,5
Bilanzsumme	<u>47.662</u>	<u>100,0</u>	<u>47.676</u>	<u>100,0</u>	-14	0,0

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr geringfügig verringert.

Im Anlagevermögen stehen den Investitionen in Höhe von T€ 3.763 (nach Verrechnung mit Zuschüssen) Buchwertabgänge in Höhe von T€ 442 und Abschreibungen verrechnet um Zuschreibungen in Höhe von T€ 1.291 gegenüber. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen das Sachanlagevermögen und sind das Ergebnis der im Geschäftsjahr 2019 umgesetzten Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

Die Struktur des Vermögens wird weiterhin - wie in der Wohnungswirtschaft üblich - überwiegend durch das Immobilienvermögen bestimmt.

Das kurzfristige Vermögen hat sich insgesamt um T€ 2.044 verringert, resultierend insbesondere aus dem Abbau von flüssigen Mitteln (- T€ 2.228).

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 54,1 % gegenüber der des Vorjahres (53,6 %) um 0,5%-Punkte gestiegen.

Auf der Kapitaleseite ergab sich die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 3.357) und erhaltene Anzahlungen (T€ 2.120).

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 2019 und 31. Dezember 2018 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2019	2018	T€	%
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	43.669	41.639	2.030	4,9
Wirtschaftliches Eigenkapital	25.789	25.569	220	0,9
Unterdeckung I	-17.880	-16.070	-1.810	-11,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	15.301	17.036	-1.735	-10,2
Übriges	136	64	72	>100,0
Unterdeckung II/Überdeckung II	-2.443	1.030	-3.473	>-100,0

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 59,1 % (Vorjahr: 61,4 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 94,4 % (Vorjahr: 102,5 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Spartenbilanzen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt. In Hinblick auf den geringen Umfang der außer dem Kerngeschäft betriebenen Geschäftszweige erscheint dies vertretbar.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Form von Grundschulden eingeräumt. Wir verweisen auf die Angaben der Gesellschaft im Anhang.

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 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	558	746
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.291	1.529
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-15	-17
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	128	35
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-64	-53
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-98	139
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-55	18
Erträge aus Beteiligungen	-10	-10
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	348	459
Ertragssteueraufwand	225	303
Ertragssteuer/Gezahlte Steuern	-460	-279
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.848</u>	<u>2.870</u>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	197	172
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.791	-2.319
Dividenden aus Beteiligungen	10	10
Einzahlung für Finanzanlagen	300	1.401
Erhaltene Zinsen	4	16
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.280</u>	<u>-720</u>
Auszahlung an die Gemeinde	-323	-166
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	1.591	485
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.738	-1.727
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2	0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	28	566
Gezahlte Zinsen	-352	-475
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-796</u>	<u>1.317</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-2.228</u>	<u>833</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.813</u>	<u>4.041</u>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.228 verringert. Der starke Abfluss von liquiden Mitteln im Berichtsjahr resultiert insbesondere auf dem Einsatz von Eigenmitteln für Investitionsvorhaben zur Vermeidung von Aufbewahrungskosten. Mit den Investitionen in Zusammenhang stehende Kreditaufnahmen wurden teilweise erst nachlaufend in 2020 abgerufen.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 1 9</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.848
Gezahlte Zinsen	<u>-352</u>
Tilgungspotenzial	1.496
Planmäßige Tilgung	<u>-1.738</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	<u><u>-242</u></u>

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-
	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	T€	T€
		rungen
		T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>		
Liquide Mittel	1.813	4.041
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln		-2.228
<u>Liquidität 2. Grades</u>		
Kurzfristige Forderungen	236	132
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten	3.657	2.106
Rückstellungen	299	357
Übrige Verbindlichkeiten	<u>360</u>	<u>457</u>
Unterdeckung I/Überdeckung I	-2.267	1.253
Veränderung des Nettogeldvermögens		-3.520
<u>Liquidität 3. Grades</u>		
Unfertige Leistungen	1.944	1.864
Erhaltene Anzahlungen	<u>2.120</u>	<u>2.087</u>
Unterdeckung II/Überdeckung II	<u><u>-2.443</u></u>	<u><u>1.030</u></u>
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-3.473

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2019 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€ 2.443.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Nachtragswirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft mit Stand vom 28. Juli 2020 eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 0</u> T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	219
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.085
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-17
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-19
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	-196
Erträge aus Beteiligungen	-10
Zinsaufwendungen/Zinserträge	355
Ertragsteueraufwand	115
Ertragsteuer/Gezahlte Steuer	-170
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.362</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Auszahlungen für Investitionen	-5.752
Dividenden aus Beteiligungen	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-5.742</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Ausschüttung an die Gemeinden	-177
Aufnahme von Krediten	6.725
Planmäßige Tilgung	-3.685
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	889
Gezahlte Zinsen	-346
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>3.406</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-974
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>1.813</u>
<u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u>	<u>839</u>

Aufgrund der im Mai 2020 bekannt gewordenen Baukostenüberschreitung des Projektes Bussardstraße 13a, b von rd. Mio. € 1,4 wurde die Wirtschaftsplanung 2020 durch die Geschäftsführung angepasst. Die höheren Baukosten werden durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert. Für das Vorhaben sind insgesamt Kreditaufnahmen von Mio. € 5,0 geplant. Der Abruf der Fremdmittel ist vollständig in 2020 vorgesehen.

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Juli 2020) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2020 als gesichert zu bezeichnen.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

- 16 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2018 und 2019 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	804	1.361	-557
Finanzergebnis	14	26	-12
Ordentliches Ergebnis	818	1.387	-569
Neutrales Ergebnis	-35	-338	303
Ertragsteuern	-225	-303	78
Periodenergebnis	<u>558</u>	<u>746</u>	-188

Durch die Gesellschaft wurde keine Spartenrechnung nach EigVO M-V erstellt, da faktisch nur die Sparte Hausbewirtschaftung betrieben wird.

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 569 auf T€ 818 gegenüber dem Vorjahr verringert. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen durch Großmaßnahmen zurückzuführen.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Mieterträge	4.990	4.911	79	1,6
Betreuungstätigkeit	257	260	-3	-1,2

Die Erhöhung der Mieterträge resultiert aus Mietanpassungen im Zuge von Neuvermietungen sowie Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2018, die sich im Berichtsjahr auswirken.

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen (Betriebs- und Heizkosten) ist für die Ergebnisentwicklung nicht relevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Instandhaltung	1.686	1.103	583	52,9
Personalaufwand	947	912	35	3,8
Planmäßige Abschreibungen	1.086	1.047	39	3,7
Zinsaufwand	353	476	-123	-25,8

Die Instandhaltungskosten haben sich insbesondere aufgrund der vorgenommenen Elektro- und Sanitärstrangsanierungen in der Heinrich-Seidel-Straße erhöht.

Zinsgünstige Umschuldungen in den Vorjahren haben sich weiter positiv auf den Zinsaufwand ausgewirkt.

Das Finanzergebnis beinhaltet Beteiligungserträge (T€ 10) und Zinserträge (T€ 4).

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 1 9	2 0 1 8
	T€	T€
Erträge aus Anlagenverkäufen	50	30
Zuschreibungen	500	0
Auflösung Sonderposten	15	17
Auflösung Rückstellungen	8	12
Versicherungserstattung	68	45
Erträge aus Schadenersatz	30	30
Erstattung Lohnfortzahlung	28	18
Periodenfremde Erträge	6	21
Auflösung von Wertberichtigungen	20	24
Neutrale Erträge	725	197
Außerplanmäßige Abschreibungen	705	482
Zuführung Wertberichtigungen und Forderungs- abschreibungen	29	34
Periodenfremde Aufwendungen	1	2
Spenden	25	17
Neutrale Aufwendungen	760	535
Neutrales Ergebnis	-35	-338

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

4. Wirtschaftsplanung

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 18. Dezember 2019 die Wirtschaftsplanung für 2020 sowie die mittelfristige Planung bis 2023 beschlossen.

4.1 Erfolgsplan

- 18 Nach dem fortgeschriebenen Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von T€ 277 ermittelt worden. Das tatsächliche Jahresergebnis betrug T€ 558. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

4.2 Finanzrechnung

- 19 Die Gesellschaft hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine Finanzrechnung entsprechend den rechtlichen Vorgaben erstellt. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

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

- 20 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 VIII gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN

I. BÜRGschaften, GARANTIE und SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

- 21 Patronatserklärungen, Garantien und sonstige Gewährleistungen wurden nach den erhaltenen Angaben durch die Gesellschafterin zugunsten der Wohnungsgesellschaft nicht übernommen.

II. EIGENKAPITAL

- 22 Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 54,1 % (Vorjahr: 53,6 %) und erscheint angemessen. Finanzierungsprobleme sind zurzeit nicht erkennbar.

III. VERBINDLICHKEITEN

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

IV. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

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

V. GESCHÄFTSFÜHRERBEZÜGE

- 25 Die Angabe der Geschäftsführerbezüge erfolgt ordnungsgemäß im Anhang.

VI. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSPFLICHTIGEN EINRICHTUNG

- 26 Erklärungen der Aufsichtsratsmitglieder zu ihren Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft werden von der Gesellschaft an den Landesrechnungshof M-V übermittelt. Interessenkollisionen konnten wir im Rahmen unserer Prüfung nicht feststellen.

VII. BEIHILFEN (BERICHTERSTATTUNG NACH IDW PS 700)

- 27 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.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

28 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 31. Juli 2020 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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

Vermerk über die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft

Wir haben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Wir haben unsere Prüfung nach § 13 Abs. 3 KPG M-V und § 14 Abs. 2 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften ist nachfolgend sowie im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ weitergehend beschrieben.

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.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichend Sicherheit darüber zu erlangen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu wesentlichen Beanstandungen geben sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil nach § 13 Abs. 3 KPG M-V sowie § 14 Abs. 2 KPG M-V zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft beinhaltet.“

Rostock, den 31. Juli 2020

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



Anlagen

Anlage I
Seite 2

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2019 - 31.12.2019

	Euro	2019 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.723.985,76		6.556.151,72
b) aus Betreuungstätigkeit	256.801,73		260.212,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.443,60		17.187,16
		6.997.231,09	6.833.551,31
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		80.085,98	126.371,57
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.153,70	6.664,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		734.035,32	202.425,00
		7.812.506,09	7.169.012,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für die Hausbewirtschaftung	3.584.854,61		2.917.198,53
b) für andere Lieferungen und Leistungen	7.025,20		8.411,46
		3.591.879,81	2.925.609,99
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	799.963,56		769.675,75
b) Soziale Abgaben	146.939,44		142.812,30
		946.903,00	912.488,05
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.791.290,66	1.528.859,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		276.249,04	215.266,88
9. Erträge aus Beteiligungen		10.000,00	10.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.325,13	16.291,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		352.664,41	476.594,36
davon aus der Aufzinsung		(1.135,41)	(1.108,89)
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		225.157,30	303.116,18
davon passive latente Steuern (Ertrag)		(2.713,00)	(76.013,00)
13. Ergebnis nach Steuern		642.687,00	833.369,00
14. Sonstige Steuern		84.412,34	87.795,56
15. Jahresüberschuß		558.274,66	745.573,44

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 der 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.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzugeben sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

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 und außerplanmäßige 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 Abschreibung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 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. Der Liegenschaftszins sowie 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** und **sonstige Ausleihungen** 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.

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 **Steuerrückstellungen** und **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.

Im Berichtsjahr wurden das Objekt „Kollbruchweg 1/3 umfassend saniert und modernisiert. Mit Fertigstellung wurden 847,8 TEUR aus den **Anlagen im Bau** in die **Grundstücke mit Wohnbauten** umgewidmet. Auf Grund dieser Maßnahme wurde die Restnutzungsdauer des Objektes neu eingeschätzt und auf weitere 50 Jahre festgesetzt.

Das im Jahr 2016 baufällig erworbene Objekt „Clara-Zetkin-Straße 25“ wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Aus den Anlagen im Bau sind hier 535,7 TEUR für das Gebäude und 45,2 TEUR für Grund und Boden in die **Grundstücke mit Wohnbauten** umgegliedert worden. Das Objekt „Clara-Zetkin-Straße 24“ wurde im gleichen Zuge umfassend saniert und modernisiert. Für dieses Objekt wurden weitere 196,9 TEUR erfasst. Auf Grund dieser Maßnahme wurde die Restnutzungsdauer des Objektes neu eingeschätzt und auf weitere 50 Jahre festgesetzt. Eine interne Ertragswertermittlung zum Objekt „Clara-Zetkin-Straße 25“ zum Jahresende ergab einen Abwertungsbedarf auf einen niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 40,0 TEUR.

Weiterhin wurden der „Wiesengrund 3-5“ und der „Wiesengrund 6-8“ perspektivisch für den vollständigen Leerzug vorgesehen. Hier ist auf Grund der dringend notwendigen Heizungserneuerung eine umfassende wirtschaftliche Neuausrichtung der Objekte / Flächen notwendig. Beim Objekt „Wiesengrund 6-8“ wurden daher im Berichtszeitraum keine

Neuvermietungen mehr vorgenommen. Der sich hieraus ergebende dauerhafte Leerstand führt im Rahmen der Objektbewertung zu einem Abwertungsbedarf auf einen niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 165,0 TEUR.

Bei den Objekten Thünenstraße 29 und Thünenstraße 39 – 41 wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB durchgeführt. Die Überprüfung der Ertragswerte per 31.12.2019 hat ergeben, dass die Gründe für die niedrigeren Wertansätze nicht weiter bestehen. Es werden daher Zuschreibungen in Höhe von insgesamt 500,0 TEUR gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB vorgenommen.

Darüber hinaus sind an den Objekten „Heinrich-Seidel-Straße 36-38“ mit 67,4 TEUR, „Ehm-Welk-Straße 30-32“ mit 39,3 TEUR, „Johann-Gillhoff-Straße 5/7“ mit 13,7 TEUR und „Clara-Zetkin-Straße 52“ mit 13,7 TEUR kleinteiligere Maßnahmen in den Außenbereichen durchgeführt worden, welche zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten geführt haben.

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück aus dem Anlagevermögen veräußert. Dies war aus den **Grundstücken mit Wohnbauten** das Reihenhaus „Erlengrund 31a“.

Im Verwaltungsgebäude Klosterstraße 1 wurde im Berichtsjahr eine Klimaanlage installiert. Hierfür wurden 18,4 TEUR in den **Anlagen im Bau** erfasst und zur Fertigstellung in die **Grundstücke mit Geschäftsbauten** umgewidmet. Ein weiterer Zugang von 2,0 TEUR in den **Grundstücken mit Geschäftsbauten** betrifft nachlaufende Herstellungskosten für die Außenanlagen des Regiegebäudes Klosterstraße 1 „Hengstenstall“.

Der Posten **Anlagen im Bau** verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge von insgesamt 3.679,9 TEUR Herstellungskosten für Neubau-, Sanierungs- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Hiervon sind die größten Zugänge beim Neubauprojekt Bussardstraße 13 a/b mit 2.064,1 TEUR, bei den Sanierungsprojekten Clara-Zetkin Straße 24/25 mit 594,1 TEUR, bei der Modernisierung des Objektes Parkentiner Weg 7/9 mit 618,1 TEUR sowie bei der Modernisierung des Objektes Kollbruchweg 1/3 mit 177,6 TEUR zu verzeichnen. Den Zugängen stehen Abgänge für Fertigstellung in Höhe von insgesamt 1.825,0 TEUR gegenüber.

Durch erhebliche Kostensteigerungen beim sozialen Neubauprojekt „Bussardstraße 13 a/b“ und den durch die Förderung festgelegten Mieten und deren Steigerungspotenziale, bestehen bereits während der Bauphase Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Auf Grund interner Ertragswertberechnungen wird das Objekt noch vor Fertigstellung im Berichtsjahr um 500,0 TEUR außerplanmäßig abgeschrieben.

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 24,6 TEUR (Vorjahr 293,5 TEUR) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere das Objekt „Heinrich-Seidel-Straße 36 - 38“ mit 18,9 TEUR.

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 uns vorliegenden Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 269,7 TEUR (in 2018: 262,2 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 27,5 TEUR (in 2018: 26,0 TEUR) ausgewiesen.

Die **sonstigen Ausleihungen** beschreiben ein ausgereichtes Darlehen an die kommunale Gesellschaft „Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG“. Dieses wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt. (Vorjahr: 300,1 TEUR).

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 1.944,0 TEUR (Vorjahr 1.864,0 TEUR) eingestellt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 13,2 TEUR (Vorjahr 15,5 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 58,0 TEUR (Vorjahr 52,1 TEUR). Titulierte Forderungen gegenüber verzögerten Mietern werden vollständig ausgebucht und durch externe Inkassounternehmen weiterhin überwacht und begetrieben.

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 206,7 TEUR (Vorjahr 92,8 TEUR) besitzt keine Position eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen gelten als voll werthaltig und wurden nicht wertberichtigt.

Im ausgewiesenen **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Versicherungsprämien dargestellt, welche ihre wirtschaftliche Verursachung in 2020 haben.

Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.572,6 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.828,2 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung privater Eigentümer	141.969,06	
Guthaben auf Bankkonten für Wohneigentum	73.955,68	
Guthaben auf Bankkonten für Instandhaltungsrücklage	<u>348.143,92</u>	564.068,66
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	941.408,26	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>67.150,15</u>	<u>1.008.558,41</u>
		1.572.627,07
		=====

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.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtszeitraum gemäß des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Jahr 2018 ein Betrag von 422,5 TEUR zugeführt.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 302,2 TEUR und wurde im Geschäftsjahr um 15,3 TEUR (Vorjahr 16,9 TEUR) planmäßig abgeschrieben.

Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2019 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	45,0
- Jubiläumsrückstellung	14,8
- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	84,0
- Archivierungskosten	7,0
- unterlassene Instandhaltung	90,9
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	111,1
- Übrige	<u>20,9</u>
	<u>373,7</u>

Verbindlichkeiten

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

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 2.120,2 TEUR (Vorjahr 2.087,3 TEUR) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2019 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 2,3 TEUR Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen insbesondere in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten, den Sonderrücklagen nach DMBilG und den Rückstellungen.

Gemäß der Berechnung der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft besteht zum 31.12.2019 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 10,7 TEUR. Auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 15,825 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und einer Gewerbesteuerbelastung von 12,950 % (Hebesatz x Gewerbesteuerermesszahl = 370 % x 3,5 %) ergibt sich eine aktive Steuerlatenz von 3,0 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 50,2 TEUR (Vorjahr 30,1 TEUR) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, 68,2 TEUR (Vorjahr 44,9 TEUR) Versicherungserstattungen, sowie mit 15,3 TEUR (Vorjahr 16,9 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen zu verzeichnen.

Zudem werden 500,0 TEUR aus den Zuschreibungen zum Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** ausgewiesen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 29,2 TEUR (Vorjahr 34,1 TEUR), 12,4 TEUR (Vorjahr 12,1 TEUR) für Werbung und Reputation, 19,8 TEUR (Vorjahr 9,9 TEUR) für Spenden sowie 48,6 TEUR (Vorjahr 5,8 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen am Firmengebäude.

D. Sonstige Angaben

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor einen Betrag von 177.000,00 TEUR an den Gesellschafter auszuschütten sowie 381.274,66 € 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 267,0 TEUR.

Personalbestand

Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Personalbestand 16,75 Mitarbeiter. Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2019 (Vorjahr in Klammern), 16 (17) Mitarbeiter, davon 1 (1) Geschäftsführer, 9 (10) kaufmännische Mitarbeiter, 1 (1) Techniker, 4 (4) Handwerker und 1 (1) Hauswart. Von den kaufmännischen Mitarbeitern sind drei als Teilzeitbeschäftigte angestellt, wobei hiervon zwei Mitarbeiterinnen im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell beschäftigt sind. Ebenso ist der Hauswart als Teilzeitbeschäftigter angestellt.

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. der jeweils geltenden MwSt. für die Abschlussprüfung. Für die Ordnungsmäßigkeitsprüfung nach MaBV wurde ein Honorar von weiteren 1,5 TEUR vereinbart. Darüber hinausgehende Leistungen wurden für das Berichtsjahr nicht beauftragt.

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 der geschäftsführenden Organe betragen im Wirtschaftsjahr 124,5 TEUR. Hiervon wurde 10,9 TEUR als Sachbezug, 10,0 TEUR als erfolgsabhängige Vergütung und 103,6 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

Geschäftsführer ist:

Herr Arno Gutzmer, Papendorf - Dipl. Ing. für Landmaschinenbau

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Herr Jochen Arenz bis zum 20.03.19 - Leiter des Johannes Seniorendienste e.V.

Herr Klaus Peter Behrens bis zum 23.06.19 - Geschäftsführer der „Behrens & Fechtner GmbH“

Herr Franz Berndt -Vorsitzender - selbstständiger Dipl.- Bauingenieur

Herr Uwe Schenk - pensionierter Volljurist

Frau Caroline Brandt - Volljuristin / selbstständige Rechtsanwältin

Herr Andreas Markgraf ab dem 24.06.19 - Diplom Kaufmann / Geschäftsbereichsleiter der Hansemesse Rostock

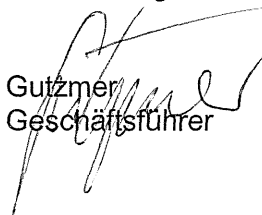
Herr Detlef Wegner ab dem 24.06.19 - Ökonom für Einzelhandel / selbstständiger Einzelhändler

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2019 Aufwandsentschädigungen in Höhe von 1,3 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 02.07.2020

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

Gutzmer
Geschäftsführer



Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres Euro			
	Anfangsbestand Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	Endstand Euro	Zuschreibungen Euro	Zugang Euro	Umbuchungen Euro		Abgang Euro	Endstand Euro	Restbuchwerte am Ende des Wirtschaftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	85.324,98	1.707,22	2.427,16	0,00	84.605,04	0,00	3.666,59	0,00	2.427,16	75.840,60	8.764,44	10.743,81
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten davon: Grund und Boden	62.316.744,89	5.563,27	170.531,82	1.781.812,46	63.933.588,80	500.000,00	1.199.990,08	0,00	39.779,33	24.446.579,96	39.487.008,84	38.530.375,68
Gebäude	7.131.077,93	1.059,12	25.340,49	45.208,53	7.152.005,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	7.152.004,84	7.131.077,68
	55.185.666,96	4.504,15	145.191,33	1.736.603,93	56.781.583,71	500.000,00	1.199.990,08	0,00	39.779,33	24.446.579,71	32.335.004,00	31.399.298,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten davon: Grund und Boden	2.576.867,62	0,00	0,00	20.475,81	2.597.343,43	0,00	51.415,91	0,00	0,00	1.355.877,40	1.241.466,03	1.272.406,03
Gebäude	208.410,52	0,00	0,00	0,00	208.410,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	208.410,03	208.410,03
	2.368.457,10	0,00	0,00	20.475,81	2.388.932,91	0,00	51.415,91	0,00	0,00	1.355.876,91	1.033.056,00	1.063.996,00
Grundstücke ohne Bauten	189.312,36	806,29	0,00	0,00	190.118,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.434,65	187.684,00	186.877,71
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.183,64	52.443,41	63.083,25	0,00	279.543,80	0,00	36.198,18	0,00	52.072,64	190.462,73	89.081,07	83.846,45
Anlagen im Bau	910.233,25	3.679.895,11	0,00	-1.511.189,19	3.078.939,17	0,00	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	2.578.939,17	910.233,25
Bauvorbereitungskosten	293.575,67	22.215,36	0,00	-291.099,08	24.691,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.691,95	293.575,67
Sachanlagen gesamt	66.576.917,43	3.760.923,44	233.615,07	0,00	70.104.225,80	500.000,00	1.787.604,07	0,00	91.851,97	26.495.354,74	43.608.871,06	41.277.314,79
Finanzanlagen												
Beteiligungen	51.150,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	51.150,00
sonstige Ausleihungen	300.105,00	2.415,00	302.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.105,00
Anlagevermögen insgesamt	67.013.497,41	3.765.045,66	538.562,23	0,00	70.239.980,84	500.000,00	1.791.290,66	0,00	94.279,13	26.571.195,34	43.668.785,50	41.639.313,60

Verbindlichkeitsspiegel Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2019

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	zwischen 1 und 5 Jahren Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	18.957.697,74 19.141.837,33	3.656.788,04 2.105.706,72	5.509.240,99 8.692.791,67	9.791.668,71 8.343.338,94	18.957.697,74 19.141.837,33	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	2.120.210,97 2.087.371,09	2.120.210,97 2.087.371,09	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	16.947,06 12.620,17	16.947,06 12.620,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	287.223,61 396.319,46	287.223,61 396.319,46	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	7.600,87 4.385,72	7.600,87 4.385,72	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	21.389.680,25 21.642.533,77	6.088.770,55 4.606.403,16	5.509.240,99 8.692.791,67	9.791.668,71 8.343.338,94	18.957.697,74 19.141.837,33	

Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1

Lagebericht zum Jahresabschluss 2019

0. Vorbemerkung
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

0. Vorbemerkung

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken des zukünftigen Geschäftsverlaufs der Gesellschaft zu rechnen.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Am 31.12.2019 verfügte das Unternehmen über 1.269 (Vorjahr: 1.266) Wohnungen und 23 (23) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Zum Unternehmen gehören weiterhin 42 Garagen und 25 Stellplätze. Für Dritte wurden weitere 403 (407) Wohn- und Gewerbeeinheiten im lokalen Umfeld verwaltet.

Ab den 01.01.2020 erfolgte ein wesentlicher Abgang von ca. 200 Wohneinheiten durch die Aufkündigung des Verwaltungsvertrags mit der Stadt Kröpelin.

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. 7,00 (6,83) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ca. 1.686,5 (1.103,1) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Bei einem Jahresergebnis in Höhe von 558,3 Tsd. Euro kann die Stadt Gewerbesteuererinnahmen in Höhe von ca. 103,6 (174) Tsd. Euro erwarten. Die abzuführende Körperschaftssteuer reduziert sich auf ca. 123,2 (200) Tsd. Euro.

Der Gesellschafter erhält eine Gewinnabführung in Höhe von 177,0 Tsd. Euro.

Der Wohnungsmarkt ist stabil. Die Wohnraumnachfrage führt nahezu zur Vollvermietung. Zum Jahresende waren 28 Wohnungen nicht belegt. Darunter sind 9 Wohnungen im Wiesengrund 6-8, dieses Gebäude soll planmäßig zu Sanierungszwecken leergezogen werden.

Die Mieten wurden regelmäßig im Rahmen der Neuvermietung unter Beachtung der Modernisierungsaufwendungen geringfügig erhöht. Vermehrt erfolgten Mietanpassungen im Rahmen eines Vergleichsmietenverfahrens.

Die Kaltmieten betragen zum Jahresende durchschnittlich 5,75 €/m² nach 5,69 €/m² im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 2,2 (1,7) %, die Fluktuation lag bei 8,4 (8,5)%.

2. Wirtschaftsbericht

Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2018</u>	<u>Plan 2019</u>	<u>Ist 2019</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.816	4.934	4.866
Instandhaltungsaufwendungen	1.103	1.695	1.686
Zinsaufwendungen	477	360	353
Jahresüberschuss	746	277	558

Die Aufwendungen und Erträge wurden vorsichtig geplant. Bei den Mieten sind die Erlösschmälerungen höher als geplant ausgefallen. Durch umfangreiche Modernisierungsleistungen 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. Hinzugekommen ist das Objekt „Clara –Zetkin-Straße 25 mit drei Wohnungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 1.686 Tsd. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau (1.103 Tsd. Euro) und geringfügig unter dem Planansatz für 2019.

Die größten Vorhaben waren der Beginn des Neubaus Bussardstraße 13a,b sowie die Modernisierungen im Parkentiner Weg 7-9, in der Clara-Zetkin-Straße 24 und 25 und die Sanierungen in der Heinrich-Seidel-Straße 23-26.

Im Erlengrund 31a wurde ein Reihenhaus veräußert.

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird positiv beurteilt.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	11	-2
Sachanlagen	43.609	41.277	2.332
Finanzanlagen	51	351	-300
Zwischensumme	<u>43.669</u>	<u>41.639</u>	<u>2.030</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Unfertige Leistungen	1.944	1.864	80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und RAP	236	132	104
Liquide Mittel/ Bausparguthaben	1.813	4.041	-2.228
Zwischensumme	<u>3.993</u>	<u>6.037</u>	<u>-2.044</u>
Bilanzsumme	<u>47.662</u>	<u>47.676</u>	<u>-14</u>

Anlage II
Seite 3

Passiva	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Mittel- und langfristige Kapital	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Eigenkapital	25.487	25.251	234
Sonderposten für Investitionszulagen	302	318	-16
Rückstellungen	133	58	75
Verbindlichkeiten	15.301	17.036	-1.735
Latente Steuern	3	6	-3
Zwischensumme	<u>40.226</u>	<u>42.669</u>	<u>-1.443</u>
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	450	367	-58
Verbindlichkeiten	6.089	4.606	1.483
Rechnungsabgrenzungsposten	48	44	4
Zwischensumme	<u>6.436</u>	<u>5.007</u>	<u>1.429</u>
Bilanzsumme	<u>47.662</u>	<u>47.676</u>	<u>-14</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 Tsd. Euro verringert. Für die Reduzierung sind vor allem außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen verantwortlich.

Auf der Passivseite sind die mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter gesunken. Im April 2020 wurde ein Darlehen mit einem Restvolumen von ca. 2,2 Mio. Euro an die DKB zurückgezahlt.

Das Eigenkapital ist nahezu konstant geblieben. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderposten 54,1% (Vorjahr: 53,6%).

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 1,74% (1,85%) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Finanzrechnung 2019	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Tsd.€	Tsd.€
Jahresergebnis	558	746
+/-Abschreibungen/ <u>Zuschreibungen</u> auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.291	1.529
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-15	-17
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	128	34
+/-Buchverluste/ <u>Buchgewinn</u>	-55	118
-Erträge aus Beteiligungen	-10	-10
+Ertragssteueraufwand	225	303
+Zinsaufwendungen/ <u>Zinserträge</u>	348	459
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-64	-53
+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	-98	139
-Gezahlte Steuern	-460	-279
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	1.848	2.870

+Erträge aus Beteiligungen	10	10
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.791	-2.319
+Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	197	172
+Einzahlungen für Finanzanlagen	300	1.401
Erhaltene Zinsen	4	16
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.280	-720
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.591	485
-Planmäßige Tilgungen	-1.740	-1.727
-Auszahlungen für Zinsen	-352	-475
Auszahlungen an die Gemeinde	-323	-166
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	28	566
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-796	-1.317
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.041	3.208
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.813	4.041
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.228	+833

Die liquiden Mittel sind zum Jahresende deutlich geringer 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 die planmäßige Tilgung aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt wurde. Die planmäßigen Zinsen sind überwiegend aus dem Finanzmittelbestand entnommen worden. Diese Entwicklung wird sich in den Folgejahren wieder relativieren.

2.2. Ertragslage

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

	<u>2019</u> Tsd.€	<u>2018</u> Tsd.€	<u>Veränderungen</u> Tsd.€
Betriebsergebnis	804	1.361	-557
Finanzergebnis	14	26	-12
Neutrales Ergebnis	-35	-338	303
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-225	-303	78
Jahresergebnis	558	746	-188

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	<u>2019</u> Tsd.€	<u>2018</u> Tsd.€	<u>Veränderungen</u>	
			Tsd.€	%
Umsatzerlöse aus				
Mieten	4.866	4.816	50	1,0
Umlagen	1.858	1.740	118	6,8
Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit	257	260	-3	-1,1

Erhöhte Mieterlöse resultieren aus Neuvermietungen und Mietsteigerungen aus Modernisierung und Vergleichsmietererhöhungen. Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Veränderungen</u>
-------------	-------------	----------------------

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Betriebskosten	1.879	1.795	84	4,7
Instandhaltungskosten	1.686	1.103	583	52,9
Personalaufwand	947	912	35	3,8
Abschreibungen	1086	1.047	39	3,7
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	276	215	61	28,4
Zinsaufwendungen	353	477	-124	-26,0
Sonstige Steuern	84	88	-4	-4,5

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

Die Instandhaltungskosten wurden deutlich erhöht. Insbesondere tragen die Aufwendungen bei der Sanierung in der Heinrich-Seidel-Straße 23-26 zur Erhöhung bei. Ein dauerhaft erhöhter Aufwand für die Bestandserhaltung wird langfristig prognostiziert.

Lohn und Gehalt haben sich leicht verringert. Die insgesamt höheren Personalaufwendungen resultieren aus Altersteilzeitvereinbarungen mit zwei Mitarbeiterinnen.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Umfang von 685 Tsd. Euro werden gesondert ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind zwei außerplanmäßige Abschreibungen erfolgt. Diese betrafen zwei Bestandsobjekte im Umfang von 185 Tsd. Euro. Eine weitere Abwertung wurde für ein Neubauprojekt in den „Anlagen im Bau“ in Höhe von 500 Tsd. Euro vorgenommen. Im Gegenzug haben die internen Bewertungsverfahren bei zwei Bestandsobjekten einen Zuschreibungsbedarf von insgesamt 500 Tsd. Euro ergeben.

Die Zinsaufwendungen sind durch hohe Tilgungen (Annuitätendarlehen) und Umschuldungen mit besseren Zinskonditionen trotz neuer Kredite gesunken.

spezifische Verwaltungsaufwendungen

WV - Wohnungsverwaltung Geschäftsführung	GF -	WV 2018	WV 2019	WV+GF 2018	WV+GF 2019
Personal- und Verwaltungs- Aufwand in Tsd. EUR		425,4	435,3	663,0	753,9
Gesamt Verwaltungs- Einheiten VE (WE+Gew.+Garagen+Stellpl.)		1.775	1.554	1.775	1.554
Verwaltungskostensatz EUR je VE		251,4	291,6	425,4	504,9
Anzahl Mitarbeiter		7,0	6,35	10,7	9,95
VE je Mitarbeiter		245	235	171	150

Das Personalkonzept wird den aktuellen Erfordernissen angepasst. Jeder Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung hat durchschnittlich 235 Wohnungs- und Geschäftseinheiten zu betreuen. Die geringere Quote gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus Abgängen in der Drittverwaltung. 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, insbesondere der Geschäftsbesorgung für die Kammerhofgesellschaften. Diesbezüglich wurden zusätzliche Einnahmen regeneriert.

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.

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 und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen sehen wir in der Wahrnehmung von Betreuungsleistungen für Dritte, der Bereich Wohneigentumsverwaltung wird gezielt weiter entwickelt.

Eine Bauzustandsanalyse hat ergeben, dass der Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren 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 in den kommenden Jahren vollständig frei gezogen. Dies wird nachfolgend zu weiterem Abwertungsbedarf führen.

Derzeit werden Unterlagen vorbereitet, um über eine Sanierung oder auch einem Abriss mit nachfolgendem Neubau dieser Gebäude zu befinden.

In 2019 hat ein Neubauprojekt mit 35 Wohnungen begonnen. Für 30 dieser Wohnungen wird ein Förderprogramm des Landes genutzt. Durch die Förderung wird eine Mietpreisbindung von anfänglich 5,50 €/m² vereinbart.

Im Mai 2020 wurde durch den zuständigen Planer auf eine deutliche Kostensteigerung bei dem Vorhaben hingewiesen. Statt der gemäß Wirtschaftsplan 2020 erwarteten Kosten in Höhe von 5,8 Mio. Euro werden nunmehr Fertigstellungskosten von ca. 7,2 Mio. Euro angezeigt. Dies veranlasste die Gesellschaft, das Vorhaben umzuplanen. Statt der geplanten 30 geförderten Wohnungen werden nur noch 20 geförderte Wohnungen vorgesehen. Der geänderte Förderantrag wird derzeit bearbeitet. Um die Finanzierung auszugleichen wird eine erweiterte Darlehensaufnahme in Höhe von 1,8 Mio. Euro vorgesehen. Durch den erhöhten Anteil an freifinanzierten Wohnungen wird der erhöhte Kapitaldienst durch das Vorhaben abgesichert.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die 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.

Durch die aufgetretene Pandemie durch das Corona-Virus kam es zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb. Die Büroorganisation wurde den erforderlichen Gegebenheiten angepasst. Bei den Sanierungsarbeiten in der Heinrich-Seidel-Straße kam es zu Unterbrechungen von zwei Monaten. Es besteht die Zuversicht, die Vorhaben wie geplant in diesem Jahr abzuschließen.

Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass sich durch die Corona-Pandemie Risiken für die Gesellschaft ergeben, die von uns aktuell nur schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden Risiken für uns sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten.

Die aktuelle Leerstandsentwicklung bewegt sich im überschaubaren Rahmen und entspricht unserem Planungsansatz. Durch den Freizug eines Wohnblockes wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen. Aktuell werden im Wohnblock Wiesengrund 6-8 neun 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 2020 Mieterträge in Höhe von 4.981 Tsd. Euro erwartet. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird erreicht durch höhere Neuvermietungen und Bestandsmieterhöhungen.

Die geplanten Zinsaufwendungen betragen ca. 357 Tsd. Euro. Für Instandhaltung wurden ca. 2.270 Tsd. Euro vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber der Vorjahre angestrebt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von ca. 177 Tsd. Euro.

Das Jahresergebnis kann durch außerordentliche Abschreibungen auf Modernisierungsvorhaben gemindert werden.

Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2020	2021	2022
1	Umsatzerlöse	7.018.000	7.144.000	7.194.000
2, 3, 4, 8, 10, 12	sonst. Einnahmen und Erträge	135.800	135.800	134.800
5,6, 9	Aufwendungen LuL, Personal und sbA*	-5.383.000	-5.001.000	-5.674.000
7	Abschreibungen	-1.047.000	-1.093.000	-1.135.000
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-357.000	-354.000	-352.000
15,17	Steuern	-190.000	-324.000	-132.000
18	Jahresergebnis	177.000	507.000	36.000
11,13,	keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle	keine Vorfälle

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen. Das Neubauprojekt Bussardstraße 13a,b mit 35 Wohnungen hat ein Gesamtvolumen ca. 7 Mio. Euro. Die Fertigstellung soll bis zum Jahresende erfolgen. Der Vermietungsbeginn wird für den Januar 2021 erwartet.

Fertiggestellt werden die Strangsanierungen für Sanitärleistungen in der Heinrich Seidel-Straße 19-22 und 12 - 14. Die Strangsanierung für Elektroleistungen wird in den Gebäuden Heinrich-Seidel-Straße 15-18 und 12 - 14 durchgeführt.

Um Planungssicherheit für das Folgejahr zu erreichen, werden die derzeit beauftragten Firmen für die gleichartigen Folgevorhaben in der Heinrich Seidel-Straße und der John-Brinkman-Straße für zwei Gebäude in 2021 gebunden.

In der Heinrich-Seidel-Straße 36-38 erfolgt der Anbau von drei Aufzugsanlagen. Das Vorhaben wird im Spätherbst 2020 abgeschlossen.

* Inklusive Personalauswand und sonstige betriebliche Aufwendungen

In den kommenden Jahren wird die Sanierung der Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus im Vordergrund stehen. In den Gebäuden sind die gemeinschaftlichen Elektro- und Sanitäreanlagen zu erneuern. Das Unternehmen verfügt über 20 Gebäude mit 28 bis 48 Wohnungen aus den Jahren 1965 bis 1991. Davon sind bislang vier 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 Sanitäreanlagen 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 02.07.2020

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH

Gutzmer
Geschäftsführer



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019 der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,
Bad Doberan**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktivseite

Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	<u>8.764,44</u>
	Vorjahr €	10.743,81

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden Lizenzgebühren für die Nutzung von EDV-Software ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt über fünf Jahre.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

	€	39.487.008,84
Vorjahr	€	38.530.375,68

Entwicklung:

	2019	2018
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	62.316.744,89	60.530.700,77
Zugänge	5.563,27	47.834,53
Abgänge	-170.531,82	-190.862,56
Umbuchungen	1.781.812,46	1.929.072,15
	<u>63.933.588,80</u>	<u>62.316.744,89</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-23.786.369,21	-22.396.064,19
Zuschreibungen	500.000,00	0,00
im Geschäftsjahr	-1.199.990,08	-1.441.335,45
auf Abgänge	39.779,33	51.030,43
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-24.446.579,96</u>	<u>-23.786.369,21</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>39.487.008,84</u>	<u>38.530.375,68</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für die Objekte Busardstraße 4 und 13 (T€ 4) sowie den Erwerb von drei Arrondierungsflächen im Wohngebiet Kammerhof (T€ 1).

Die Abgänge entfallen auf den Verkauf des Objektes Erlengrund 31a.

Die Umbuchungszugänge betreffen insbesondere die Sanierungsmaßnahme Clara-Zetkin-Straße 25 (T€ 581) sowie die Modernisierungen Kollbruchweg 1/3 (T€ 848) und Clara-Zetkin-Straße 24 (T€ 197).

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die von der Gesellschaft ermittelten Restnutzungszeiten, ausgehend von einer grundsätzlich 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer, zugrunde.

Die Zuschreibungen betreffen die Objekte Thünenstraße 29 (T€ 400) und Thünenstraße 39-41 (T€ 100).

Die Gesellschaft hat auf der Grundlage turnusmäßig vorgenommener Ertragswertberechnungen außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen. Die Abschreibungen betrafen die Objekte Wiesengrund 6-8 (T€ 165) und Clara-Zetkin-Straße 25 (T€ 40).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	<u>1.241.466,03</u>
Vorjahr	€	1.272.406,03

Entwicklung:

	2019 €	2018 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	2.576.867,62	2.548.397,07
Umbuchungen	<u>20.475,81</u>	<u>28.470,55</u>
	... 2.597.343,43	... 2.576.867,62
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-1.304.461,59	-1.257.195,04
im Geschäftsjahr	<u>-51.415,81</u>	<u>-47.266,55</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-1.355.877,40</u>	<u>-1.304.461,59</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.241.466,03</u>	<u>1.272.406,03</u>

Die Umbuchungszugänge betreffen die Installation einer Klimaanlage im Verwaltungsgebäude (T€ 18) sowie nachlaufende Herstellungskosten an den Außenanlagen (T€ 2).

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.

Grundstücke ohne Bauten	€	<u>187.684,00</u>
Vorjahr	€	186.877,71

Ausgewiesen wird im Wesentlichen das Baugrundstück XC 11 im B-Plan Gebiet 11 der Stadt Bad Doberan (T€ 182) sowie eine Teilfläche Am Kammerhof mit 1.370 m² (T€ 5). Im Berichtsjahr sind Herstellungskosten von T€ 1 für das Baugrundstück XC 11 zugegangen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	89.081,07
	Vorjahr €	83.846,45

Entwicklung:

	2019 €	2018 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	290.183,64	267.793,26
Zugänge	52.443,41	51.842,26
Abgänge	-63.083,25	-29.451,88
	279.543,80	290.183,64
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-206.337,19	-200.429,12
im Geschäftsjahr	-36.198,18	-35.358,95
auf Abgänge	52.072,64	29.450,88
kumuliert zum 31. Dezember	-190.462,73	-206.337,19
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	89.081,07	83.846,45

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen einen Pkw (T€ 41), diverse Büroausstattung (T€ 7) und geringwertige Wirtschaftsgüter (T€ 4).

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen einen Pkw (T€ 35) sowie geringwertige Wirtschaftsgüter (T€ 28). Aus dem Fahrzeugverkauf resultierte ein Buchgewinn in Höhe von T€ 5.

Die Abschreibungen entsprechen den steuerlichen Abschreibungssätzen. Hinsichtlich der Behandlung von geringwertigen Wirtschaftsgütern verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage I).

Anlagen im Bau	€	2.578.939,17
	Vorjahr €	910.233,25

Ausgewiesen werden im Wesentlichen die bis zum Stichtag angefallenen Baukosten für den Neubau Bussardstraße 13a/b (T€ 2.064) und die Komplexsanierung des Objektes Parkentiner Weg 7/9 (T€ 619).

Die Maßnahme Bussardstraße 13a/b wurde aufgrund des zukünftigen Ertragswertes in Verbindung mit den in 2019 angefallenen und den zukünftigen Baukosten bis zur Fertigstellung um T€ 500 abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten	€	24.691,95
	Vorjahr €	293.575,67

Ausgewiesen werden insbesondere Planungs- und Vorbereitungskosten für den Anbau von Aufzügen am Objekt Heinrich-Seidel-Straße 36-38 (T€ 19) sowie Vermessungskosten für den geplanten Ankauf von Arrondierungsflächen im Wohngebiet Buchenberg (T€ 3).

Finanzanlagen

Beteiligungen

	€	<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.

Sonstige Ausleihungen

	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	300.105,00

Der Ausweis im Vorjahr betraf ein Darlehen der WIG an die Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG, Bad Doberan. Die ursprünglich Darlehenssumme von T€ 3.000 wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	€	<u>1.944.099,70</u>
	Vorjahr €	1.864.013,72

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 Betriebs-kosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2019</u>	849.699,42	1.044.314,30	1.894.013,72
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-15.000,00</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-30.000,00</u>
	... 834.699,42	... 1.029.314,30	... 1.864.013,72
Abgänge			
durch Abrechnung	... -847.450,26	... -1.040.693,47	... -1.894.013,72
Zugänge			
Betriebskosten/Heizkosten	891.346,06	998.523,21	1.889.869,27
Grundsteuer	0,00	84.230,43	84.230,43
Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	... 891.346,06	... 1.082.753,64	... 1.974.099,70
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-15.000,00</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-30.000,00</u>
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	<u>876.346,06</u>	<u>1.067.753,64</u>	<u>1.944.099,70</u>

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von in Höhe von T€ 2.120 (Vorjahr: T€ 2.087) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	13.175,57
Vorjahr	€	15.516,17

Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2019 rückständige Mieten und Umlagen und stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Bruttoforderungsbestand	71.221,82	67.623,06
Einzel-/Pauschalwertberichtigungen	<u>-58.046,25</u>	<u>-52.106,89</u>
	<u>13.175,57</u>	<u>15.516,17</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 2019</u>	52.106,89
Inanspruchnahme	-7.920,74
Auflösung	-12.345,77
Zuführung	<u>26.205,87</u>
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	<u>58.046,25</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.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	950,42
Vorjahr	€	4.553,34

Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>14.743,60</u>
	Vorjahr €	16.901,62

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

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>206.700,44</u>
	Vorjahr €	92.837,98

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€
Forderungen gegen das Finanzamt	131.723,10	10.756,12
Debitorische Kreditoren	10.102,09	10.194,12
Versicherungsschäden	28.755,25	7.767,74
Sonstige Forderungen	<u>36.120,00</u>	<u>64.120,00</u>
	<u>206.700,44</u>	<u>92.837,98</u>

Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 63), Gewerbesteuer (T€ 58) sowie Umsatzsteuer (T€ 10).

Die sonstigen Forderungen betreffen noch nicht zugeflossene Fördermittel für das Sanierungsobjekt Marstall Klosterstraße 1c.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	<u>1.648.202,79</u>
	Vorjahr €	3.893.738,77

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€
Kassenbestand	220,38	126,21
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.647.982,41</u>	<u>3.893.612,56</u>
	<u>1.648.202,79</u>	<u>3.893.738,77</u>

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

Bausparguthaben	€	<u>164.846,78</u>
Vorjahr	€	147.705,31

Ausgewiesen wird im Wesentlichen das Bausparguthaben von einem Bausparvertrag bei der Schwäbischen Hall AG (Bausparsumme: T€ 504 bei einem Bausparzinssatz von 1,0 %).

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>499,44</u>
Vorjahr	€	1.361,03

Ausgewiesen werden abgegrenzte Versicherungsbeträge.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandvermögen	€	<u>1.572.627,07</u>
Vorjahr	€	1.828.196,61

Unterhalb der Bilanz vermerkt sind:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Mietkautionen - eigener Bestand	941.408,26	912.092,80
Treuhandkonten Gemeinden, GSOM und Sonstige	141.969,06	384.781,48
Instandhaltungsrücklagen WEG	348.143,92	272.576,79
Mietkautionen - verwalteter Bestand	67.150,15	167.977,28
Treuhandkonten Wohnungstümergeinschaft	<u>73.955,68</u>	<u>90.768,26</u>
	<u>1.572.627,07</u>	<u>1.828.196,61</u>

Passivseite

Eigenkapital

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

Ausgewiesen wird das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag und Eintragung im Handelsregister.

Kapitalrücklage	€	<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.

Gewinnrücklagen

Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	€	<u>13.874.000,23</u>
Vorjahr	€	13.874.000,23

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG wird unverändert zum Vorjahr ausgewiesen.

Sonderrücklagen gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG	€	<u>2.160.719,49</u>
Vorjahr	€	2.160.719,49

Die Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG ist frei verfügbar, soweit sie nicht zum Ausgleich von Verlusten benötigt wird.

Gesellschaftsvertragliche Rücklage	€ <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.

Andere Gewinnrücklagen	€ <u>5.423.102,63</u>
Vorjahr	€ 5.000.529,19

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	€ <u>558.274,66</u>
Vorjahr	€ 745.573,44

Der Jahresüberschuss 2018 (T€ 746) wurde durch die Gesellschafterversammlung am 21. September 2019 festgestellt. Hinsichtlich der Ergebnisverwendung wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von T€ 323 beschlossen. Der verbleibende Jahresüberschuss wurde in Höhe von T€ 423 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	€ <u>302.266,87</u>
Vorjahr	€ 317.614,09

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

	€ 58.650,00
Vorjahr	€ 169.749,50

Die Rückstellung betrifft die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer für den Veranlagungszeitraum 2018.

Sonstige Rückstellungen

	€ 373.779,31
Vorjahr	€ 245.159,21

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2019 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2019 €
Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	33.400,00	7.501,00	0,00	85.201,00	111.100,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	49.549,21	49.549,21	0,00	90.909,31	90.909,31
Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	73.000,00	73.000,00	0,00	84.000,00	84.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	23.300,00	23.300,00	0,00	24.500,00	24.500,00
Rückstellungen für Jubiläen	18.260,00	2.587,61	2.556,32	1.703,93	14.820,00
Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	12.000,00	7.176,39	4.823,61	12.000,00	12.000,00
Rückstellung für Tantiemenzahlungen	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	7.900,00	7.900,00	0,00	8.600,00	8.600,00
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	8.500,00	7.959,99	540,01	8.500,00	8.500,00
Rückstellungen für Archivierungskosten	6.900,00	744,00	9,89	853,89	7.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.350,00	2.234,68	115,32	2.350,00	2.350,00
	245.159,21	191.952,88	8.045,15	328.618,13	373.779,31

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 2019.

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.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	18.957.697,74
	Vorjahr €	19.141.837,33

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Deutsche Kreditbank AG	10.688.858,75	10.948.475,27
DZ HYP	4.606.251,14	4.411.450,01
Volks- und Raiffeisenbank eG, Bad Doberan	143.653,80	17.193,81
Schwäbisch Hall	481.788,22	604.175,73
Allianz	76.990,24	83.124,27
Evangelische Bank	2.213.274,95	2.284.572,45
Landesfördereinstitut MV	736.486,37	747.526,77
Abgegrenzter Kapitaldienst	10.394,27	45.319,02
	<u>18.957.697,74</u>	<u>19.141.837,33</u>

Die Verbindlichkeiten sind durch Bankbestätigungen bzw. durch Saldenmitteilungen/Kontoauszüge nachgewiesen.

Entwicklung:

	€
<u>Stand 1. Januar 2019</u>	19.141.837,33
Zugang	1.591.000,00
Tilgung planmäßig	-1.737.815,47
Tilgung außerplanmäßig	-2.399,37
Veränderung Kapitaldienstabgrenzung	-34.924,75
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	<u>18.957.697,74</u>

Mit Darlehensvertrag vom 14. Januar 2019 hat die WIG mit der DZ HYP, Münster, ein Darlehen über T€ 336 für die Sanierungsmaßnahmen am Objekt Clara-Zetikin-Straße 25 vereinbart. Als Zinssatz sind 2,03 % p. a. bis 30. April 2045 im Vertrag enthalten.

Mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, hat die WIG am 5. Mai 2019 ein Darlehen für die Sanierungsmaßnahme des Objektes Clara-Zetkin-Straße 24 in Höhe von T€ 100 mit einem Zinssatz von 1,02 % (fest bis zum 30. Mai 2039) abgeschlossen.

Ebenso wurde mit Vertrag vom 5. Mai 2019 mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, ein Darlehen von T€ 150 für eine Sanierungsmaßnahme (Elektroversorgung) in der Heinrich-Seidel-Straße 19-22 vereinbart. Der Vertrag enthält einen Zinssatz von 1,03 % mit einer Laufzeit bis 30. Oktober 2039. Im Geschäftsjahr 2019 wurden davon T€ 75 in Anspruch genommen.

Des Weiteren wurde ein Vertrag vom 5. Mai 2019 mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, über ein Darlehen von T€ 400 für das Bauvorhaben im Parkentiner Weg 7/9 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt dabei 1,67 % über eine Laufzeit bis 30. September 2047. Im Geschäftsjahr 2019 wurden vom Darlehen T€ 330 in Anspruch genommen.

Mit Vertrag vom 20. Juni 2018 wurde mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, ein Darlehen über T€ 400 zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme am Objekt Kollbruchweg 1/3 mit einem Zinssatz von 1,74 % p. a. (fest bis zum 30. September 2038) und einer monatlichen Tilgung von T€ 2 vereinbart. Das Darlehen wurde aufgrund des verzögerten Baufortschritts erst im Geschäftsjahr 2019 ausgezahlt.

Durch einen Darlehensvertrag vom 3. September 2018 wurde zwischen der DZ HYP AG, Münster, und der WIG ein Darlehen in Höhe von T€ 336 für die Kernsanierung des wirtschaftlich verbrauchten Objektes Clara-Zetkin-Straße 25 zu einem Zinssatz von 2,03 % p. a. bis zum 30. April 2045 vereinbart. Das Darlehen wurde aufgrund des verzögerten Baufortschritts erst im Geschäftsjahr 2019 abgerufen.

Zum 20. November 2018 wurde weiterhin mit der Volks- und Raiffeisenbank eG ein Darlehensvertrag in Höhe von T€ 150 zur anteiligen Finanzierung der Elektrosanierung des Wohnquartiers Heinrich-Seidel-Straße 23-26 abgeschlossen. Der Zinssatz ist mit 1,59 % p. a. bis zum 30. August 2033 fest vereinbart. Das Darlehen wird mit einer monatlichen Annuität von T€ 1 bedient. Aufgrund des verspäteten Baubeginns wurde das Darlehen erst im Geschäftsjahr 2019 abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Umschuldungen vorgenommen.

Erhaltene Anzahlungen

	€	<u>2.120.210,97</u>
Vorjahr	€	2.087.371,09

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€	<u>16.947,06</u>
Vorjahr	€	12.620,17

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2019.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>287.223,61</u>
Vorjahr	€	396.319,46

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in EDV-Saldenlisten zum 31. Dezember 2019 zusammengefasst und betreffen zahlreiche Kreditoren.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die Verbindlichkeiten im Wesentlichen beglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>7.600,87</u>
Vorjahr	€	4.385,72

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>48.035,46</u>
Vorjahr	€	43.854,28

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

Passive latente Steuern	€	<u>3.093,00</u>
Vorjahr	€	5.806,00

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 Körperschaftsteuern; die Berechnung erfolgte mit einem Steuersatz von 28,8 %.

Nachrichtlicher Ausweis

Treuhandverbindlichkeiten	€	<u>1.572.627,07</u>
Vorjahr	€	1.828.196,61

Vergleiche Treuhandvermögen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	<u>6.723.985,76</u>
	Vorjahr €	6.556.151,72

Zusammensetzung:

	2019 €	2018 €
Sollmieten		
Wohnungen/gewerbliche Objekte	4.990.197,80	4.911.366,31
Erlösschmälerungen	<u>-133.227,65</u>	<u>-104.539,10</u>
	... 4.856.970,15	... 4.806.827,21
Umlagen		
Betriebskosten	1.040.693,47	1.055.561,77
Heizkosten	847.450,26	703.253,22
Erlösschmälerungen	<u>-30.068,92</u>	<u>-18.875,80</u>
	... 1.858.074,81	... 1.739.939,19
Pachterlöse	... 340,97	... 1.497,33
Übrige	<u>... 8.599,83</u>	<u>... 7.887,99</u>
	<u>6.723.985,76</u>	<u>6.556.151,72</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungszuschlägen sowie Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2018, die sich im Berichtsjahr voll auswirken.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	<u>256.801,73</u>
	Vorjahr €	260.212,43

Zusammensetzung:

	2019 €	2018 €
Maklertätigkeit	132.081,31	132.203,64
Verwaltung von Beständen Dritter	97.720,42	82.007,46
Geschäftsbesorgung	27.000,00	27.000,00
Wohnungseigentümergeinschaften	<u>0,00</u>	<u>19.001,33</u>
	<u>256.801,73</u>	<u>260.212,43</u>

Die Erlöse aus Maklertätigkeit werden für die Vermarktung der Baugebiete Kammerhof Bebauungsplan 12 erzielt.

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

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>16.443,60</u>
Vorjahr	€	17.187,16

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>80.085,98</u>
Vorjahr	€	126.371,57

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

Andere aktivierte Eigenleistungen	€	<u>1.153,70</u>
Vorjahr	€	6.664,87

Sonstige betriebliche Erträge	€	<u>734.035,32</u>
Vorjahr	€	202.425,00

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	500.000,00	0,00
Versicherungserstattungen	68.283,62	44.901,56
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	50.247,51	30.167,87
Erträge aus Schadenersatz	30.345,98	30.318,03
Erstattung aus Lohnfortzahlung	27.632,43	17.570,60
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	20.032,39	23.968,75
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	15.347,22	16.979,15
Auflösung von Rückstellungen	8.045,15	12.435,70
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.955,78	2.099,84
Übrige Erträge	<u>9.145,24</u>	<u>23.983,50</u>
	<u><u>734.035,32</u></u>	<u><u>202.425,00</u></u>

Der Anstieg der Versicherungserstattungen ist auf vereinzelte Großschäden im Berichtsjahr zurückzuführen.

Die Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens betreffen den Verkauf des Reihenhauses Erlengrund 31a.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	3.584.854,61
Vorjahr	€	2.917.198,53

Zusammensetzung:

	2019 €	2018 €
Betriebs- und Heizkosten	1.878.613,19	1.794.872,94
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	1.686.349,88	1.103.059,57
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	12.000,00	12.000,00
Pachtaufwendungen	1.431,25	1.401,70
Übrige	6.460,29	5.864,32
	<u>3.584.854,61</u>	<u>2.917.198,53</u>

Der Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen ist insbesondere auf die im Berichtsjahr vorgenommene Elektro- und Sanitärstrangsanierung in der Heinrich-Seidel-Straße 19-22 und 23-26 zurückzuführen.

Die Betriebs- und Heizkosten sind angefallen für:

	2019 €	2018 €
Heiz- und Warmwasserkosten	903.478,94	856.621,95
Be- und Entwässerung	343.197,78	343.765,31
Rundfunk- und Fernsehkosten	130.194,33	129.866,11
Straßenreinigung und Winterdienst	126.397,51	121.635,25
Gebäudereinigung	113.201,40	106.976,07
Müllgebühren	80.719,43	79.330,80
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	70.589,31	69.350,50
Stromkosten	36.801,91	39.292,46
Aufzugkosten	19.130,11	18.821,40
Schornsteinreinigung	7.665,24	5.966,75
Ungezieferbekämpfung	1.484,70	4.940,66
Dachrinnenreinigung	18.813,90	2.237,20
Garten- und Grünlandpflege	8.197,50	258,80
Übrige Betriebskosten	18.741,13	15.809,68
	<u>1.878.613,19</u>	<u>1.794.872,94</u>

Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen Servicegebühren und Wartungsarbeiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	<u>7.025,20</u>
Vorjahr	€	8.411,46

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

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€	<u>799.963,56</u>
Vorjahr	€	769.675,75

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Löhne und Gehälter	723.164,21	731.219,56
Veränderungen der Rückstellungen für Altersteilzeit	77.319,00	33.878,00
Nicht genommener Urlaub	700,00	3.200,00
Jubiläumsverpflichtungen	-1.419,65	1.078,19
Interne Jahresabschlusskosten	200,00	300,00
	<u>799.963,56</u>	<u>769.675,75</u>

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

Soziale Abgaben	€	<u>146.939,44</u>
Vorjahr	€	142.812,30

	2019	2018
	€	€
Soziale Abgaben	144.589,44	140.249,56
Übriges	<u>2.350,00</u>	<u>2.562,74</u>
	<u>146.939,44</u>	<u>142.812,30</u>

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

	€	<u>1.791.290,66</u>
Vorjahr	€	1.528.859,90

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>3.686,59</u>	<u>4.898,95</u>
Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau	1.751.405,89	1.488.602,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>36.198,18</u>	<u>35.358,95</u>
	<u><u>1.791.290,66</u></u>	<u><u>1.528.859,90</u></u>

Im Posten "Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau" sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngrundstücke in Höhe von T€ 205 sowie auf Anlagen im Bau von T€ 500 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	<u>276.249,04</u>
Vorjahr	€	215.266,88

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>222.223,75</u>	<u>164.233,40</u>
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	29.210,57	34.091,80
Spenden	<u>24.814,72</u>	<u>16.941,68</u>
	<u><u>276.249,04</u></u>	<u><u>215.266,88</u></u>

Zu den sächlichen Verwaltungsaufwendungen:

	2019 €	2018 €
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	48.631,57	5.814,00
Prüfungs- und Beratungskosten	32.239,44	49.236,17
EDV-Kosten	22.652,30	24.003,35
Raumkosten für Geschäftsräume	22.503,90	22.033,41
Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten	16.571,27	1.976,71
Sachversicherungen	12.736,26	6.173,66
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen	11.526,71	9.581,16
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	11.189,29	9.068,27
Post- und Fernsprechkosten	10.239,78	9.275,37
Weiterbildungskosten	9.314,73	3.730,94
Verbands- und andere Beiträge	8.633,51	8.123,56
Unternehmenswerbung und Repräsentation	6.051,30	5.609,52
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.860,96	3.321,60
Kosten für Veröffentlichungen	1.966,66	554,89
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.326,00	867,00
Bewirtungskosten	797,32	408,39
Übrige	1.982,75	4.455,40
	<u>222.223,75</u>	<u>164.233,40</u>

Die Instandhaltung hat sich durch verschiedene Maßnahmen Klosterstraße 1 "Hengstenstall" (T€ 38) erhöht.

Der Anstieg der Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten resultiert im Wesentlichen aus Neuvermessungen von bestehenden Gebäuden.

Die Erhöhung der Sachversicherung ist auf dem Abschluss einer Bausonderversicherung zurückzuführen.

Die Weiterbildungskosten stiegen im Wesentlichen durch die Teilnahme an einer Verbandstagung und diverse Schulungen der Mitarbeiter an.

Erträge aus Beteiligungen

	€	10.000,00
Vorjahr	€	10.000,00

Erfasst ist die auf die Gesellschaft entfallende Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 der GSOM.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>4.325,13</u>
Vorjahr	€	16.291,61

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Zinsertrag aus Ausleihungen	<u>2.769,32</u>	<u>14.385,00</u>
Bausparguthaben	<u>1.555,81</u>	<u>1.385,61</u>
	4.325,13	15.770,61
Übrige	<u>0,00</u>	<u>521,00</u>
	<u>4.325,13</u>	<u>16.291,61</u>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>352.664,41</u>
Vorjahr	€	476.594,36

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	<u>351.529,00</u>	<u>475.485,47</u>
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>1.135,41</u>	<u>1.108,89</u>
	<u>352.664,41</u>	<u>476.594,36</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag	€	<u>225.157,30</u>
Vorjahr	€	303.116,18

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Körperschaftsteuer	<u>121.389,20</u>	<u>159.615,53</u>
Gewerbeertragsteuer	<u>103.768,10</u>	<u>140.497,70</u>
Kapitalertragsteuer	<u>0,00</u>	<u>3.002,95</u>
	<u>225.157,30</u>	<u>303.116,18</u>

Die Auflösung von latenten Steuern ist in den Positionen "Körperschaftsteuer" (T€ 1) und "Gewerbeertragsteuer" (T€ 1) enthalten.

Sonstige Steuern	€	<u>84.412,34</u>
	Vorjahr €	87.795,56

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Grundsteuer	84.944,91	84.996,55
Kraftfahrzeugsteuer	1.103,00	920,00
Übrige Steuern	<u>-1.635,57</u>	<u>1.879,01</u>
	<u>84.412,34</u>	<u>87.795,56</u>

Jahresüberschuss	€	<u>558.274,66</u>
	Vorjahr €	745.573,44

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 15. Juni 2015.

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:

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Arno Gutzmer, Bützow.

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.

Verstöße gegen die gesellschaftsvertraglichen Regelungen durch die Geschäftsführung haben wir nicht festgestellt.

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 Franz Berndt. 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 2019 in fünf Sitzungen mit den anstehenden Fragen beschäftigt.

Gesellschafterversammlung:

In 2019 fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Folgende Sachverhalte waren Gegenstand:

21. September 2019

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018
- Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses 2018 sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
- Beschlussfassung zur Bestellung des Abschlussprüfers 2019

18. Dezember 2019

- Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2020

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 2018 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 (Juli 2020) liegen Steuerbescheide bis einschließlich 2018 vor.

Für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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			
	2019		2018	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	1.269	68.743	1.266	68.623
Gewerblich genutzte Objekte	23	2.223	23	2.223
	<u>1.292</u>	<u>70.966</u>	<u>1.289</u>	<u>70.846</u>

b) Vermietungssituation

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

	2019	2018	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Wohnräume	4.781	4.717	64	1,4
Geschäftsräume	131	119	12	10,1
Garagen/ Stellplätze etc.	78	75	3	4,1
	<u>4.990</u>	<u>4.911</u>	79	1,6
Ertragsminderungen	<u>-133</u>	<u>-104</u>	-29	-27,9
	<u>4.857</u>	<u>4.807</u>	50	1,0

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungszuschlägen sowie Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2018, die sich im Berichtsjahr auswirken.

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	28	20
Geschäftsräume	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>28</u>	<u>22</u>

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 erfolgte fristgemäß in 2019.

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 2019: T€ 941).

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

c) Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.722 vorgenommen.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2019 T€ 1.841 (inklusive Leistungen eigener Hauswarte in Höhe von T€ 155) für laufende Instandhaltung (Vorjahr: T€ 1.250, davon eigene Hauswarte T€ 147) aufgewendet. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 26 (Vorjahr: € 18) je m² Wohn-/Nutzfläche. Für 2020 sind Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen von T€ 2.270 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 kommunalen Eigentum stehen
- 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	
	2019	2018
	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	383	387
Gewerbeobjekte	20	20
Garagen	51	52
	<u>454</u>	<u>459</u>

Untergliedert nach Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten bewirtschaftet die Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 folgenden Bestand:

	31. Dezember	
	2019	2018
	Einheiten	Einheiten
Stadt Kröpelin	218	218
Wohnungseigentümergeinschaften	97	101
Private Dritte	88	88
	<u>403</u>	<u>407</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 in Höhe von T€ 132 (Vorjahr: T€ 132).

4. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde ein Reihenhaus 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€ 4).

Vergleich Wirtschaftspläne

Erfolgsplan 2019

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	7.000	6.997	-3
Bestandsveränderungen	31	80	49
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	1	0
Sonstige betriebliche Erträge	141	719	578
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.503	-3.585	82
b) Aufwendungen für andere bezogene Leistung	-15	-7	-8
Rohergebnis	3.655	4.205	550
Personalaufwand	-968	-947	-21
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.276	-1.791	515
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	19	15	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-495	-276	-219
Erträge aus Beteiligung	10	10	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3	0	-3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	4	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-360	-353	-7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-221	-225	4
Sonstige Steuern	-91	-84	-7
Jahresergebnis	<u>277</u>	<u>558</u>	281

Die Abweichungen der sonstigen betrieblichen Erträge zum Plan resultieren insbesondere auf vorgenommene Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 500.

Entgegen der Planung (T€ 200) wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 705 vorgenommen.

Finanzrechnung 2019 (Gliederung nach EigVO)

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	277	558	281
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.276	1.291	15
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	74	128	54
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-19	-15	4
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-179	-64	115
Zu-/Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten, der Rechnungsabgrenzungsposten sowie anderer Passiva	-97	-98	-2
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-65	-55	10
Erträge aus Beteiligungen	-10	-10	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	356	348	0
Ertragsteueraufwand	221	225	4
Ertragsteuer/Gezahlte Steuern	-339	-460	-121
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.495	1.848	353
<u>II. Investitionsbereich</u>			
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	335	197	-138
Investitionen in das Anlagevermögen	-4.020	-3.791	229
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	300	300	-2
Dividenden aus Beteiligungen	10	10	0
Erhaltene Zinsen	0	4	4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.375	-3.280	95
<u>III. Finanzierungsbereich</u>			
Ausschüttung an die Gemeinden	-323	-323	0
Aufnahme von Krediten	3.136	1.591	-1.545
Planmäßige Tilgungen	-1.763	-1.740	23
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen	280	28	252
Gezahlte Zinsen	-356	-352	4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	974	-796	1.770
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-906	-2.228	-1.322

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 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
1. Wirtschaftliche Eigenkapitalquote (%)	54,1	53,6	51,9
2. Eigenkapitalrentabilität (%)	2,2	2,9	4,3
3. Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,9	2,6	3,3
4. Cashflow (Tilgungspotenzial; T€)	1.496	2.395	2.672
5. Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	10	7	6

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
1. Durchschnittliche Miete € je m ² und Monat	5,83	5,75	5,57
2. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m ² und Monat	2,30	2,21	2,09
3. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	0,41	0,56	0,63
4. Instandhaltungskosten € je m ² und Monat ¹	2,15	1,46	1,47
5. a) Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	7,2	9,9	11,4
b) Anteil der Kapitaldienste an der Kaltmiete (%)	42,7	46,6	48,3
6. Verwaltungskosten € je WE	292	240	221
7. Investitionen im Bestand € je m ²	52	25	20
8. Durchschnittliche Buchwerte der Bestände € je m ²	571	559	554
9. Mietenmultiplikator	8,4	8,3	8,4
10. Durchschnittliche Verschuldung € je m ²	266	268	288
11. Anteil der Erlösschmälerung (%)	2,7	2,1	1,7
12. Fluktuationsrate (%)	8,4	8,5	9,7
13. Leerstandsquote (%)	2,2	1,7	0,9
14. Forderungsausfallquote (%)	0,3	0,3	0,1

¹ mit Leistungen eigener Hauswarte

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (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 2019 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen und zwei Gesellschafterversammlungen statt. Protokolle hierüber liegen vor.

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

Der Geschäftsführer 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 wurden nicht getroffen.

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. Aufgrund von deutlichen Baukostenüberschreitungen in 2019/2020, welche erst zeitlich nachgelagert aufgefallen sind, empfehlen wir eine Überarbeitung des Baukostencontrollings.

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.

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. Dennoch empfehlen wir, aufgrund von deutlichen Baukostenüberschreitungen in 2019/2020, welche erst zeitlich nachgelagert aufgefallen sind, eine Überarbeitung der Risikorichtlinie.

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.

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.

In 2019 wurde mit dem Rohbau des Neubauprojektes Bussardstraße 13a, b (35 Wohnungen) begonnen. Die ursprüngliche Planung vom Januar 2018 ging von Baukosten in Höhe von Mio. € 5,1 aus, die mit Beschluss zum Wirtschaftsplan 2020 auf Mio. € 5,8 erweitert wurden. Eine erneute Kostenermittlung im Juli 2020 ergab Baukosten von rund Mio. € 7,2. Die Kostensteigerungen wurden in einer Nachtragswirtschaftsplanung vom 28. Juli 2020 durch Geschäftsführung berücksichtigt. Hierzu verweisen wir auf Berichtsabschnitt III. 2. im Hauptteil.

Aufgrund der differierenden Kostendarstellungen sowie des Zeitpunktes der Kenntnisnahme der Geschäftsführung über die Kostenüberschreitung befindet sich der Sachverhalt zum Prüfungszeitpunkt (Juli 2020) in Aufarbeitung.

- 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)?**

Besondere Berichterstattung über die übliche Berichterstattung hinaus wurde im Geschäftsjahr 2019 vom Aufsichtsrat nicht gefordert.

- 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. Die Erklärungen werden dem Landesrechnungshof M-V durch das Unternehmen zugeleitet.

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 54,1 % (Vorjahr: 53,6 %). 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 Städtebaufördermittel für das Sanierungsobjekt „Marstall Klosterstraße 1c“ in Höhe von T€ 630 bewilligt bekommen, wovon in 2018 T€ 556 ausgezahlt und T€ 10 verrechnet wurden. Im Berichtsjahr wurden weitere T€ 28 ausgezahlt. Ferner hat die Gesellschaft eine Prämie von T€ 2 für Elektrofahrzeuge in 2019 erhalten.

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 auf Wohnbauten und Anlagen im Bau in Höhe von insgesamt T€ 705 sowie Zuschreibungen auf Wohnbauten von T€ 500 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 Mieterhöhungen. Weitere Bestandsaufwertungen durch Neubau und Sanierung sind vorgesehen und werden entsprechend den finanziellen Möglichkeiten fortlaufend realisiert. Das Unternehmensmarketing zur Kundengewinnung und -bindung wird ständig weiterentwickelt. Zudem soll der Bereich Fremdverwaltung gezielt ausgebaut werden.

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.