

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

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

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

Auftrags-Nr.: 8.034.21

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	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
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	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	23
4. Wirtschaftsplanung	24
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES	25
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	25
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	25
F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	26
I. Sachverhalte mit einigem Gewicht	26
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	26
III. Bereichsrechnungen	26
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	26
V. Eigenkapital	26
VI. Verbindlichkeiten	26
VII. Derivative Geschäfte	26
VIII. Beihilfen (Berichterstattung nach IDW PS 700)	26
IX. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	27
X. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	27
XI. Branchenspezifische Feststellungen	27
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	28

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
- II Lagebericht
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach
§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

1 Auf Vorschlag der

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

(im Folgenden Gesellschaft oder WIG genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 11. Mai 2020 (GZ: 21-13.0231-374/2020) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

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

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

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

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

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

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

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

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 war geprägt durch

1. einen stabilen Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von 2,3 % und einer Fluktuationsquote von 6,4 %.
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 fertiggestellt.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 51,4 %.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen um T€ 929 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. Aufgrund der gegenwertigen Corona-Pandemie kann es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Kostensteigerung kommen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie auf die WIG schätzt die Geschäftsführung jedoch als gering ein.
2. Zudem führt die Geschäftsführung die demografische Entwicklung an, welche zu höheren Leerständen führen kann. Ferner ergab eine Bauzustandsanalyse des Objektbestandes einen hohen Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren.
3. Chancen werden durch die Umsetzung von weiteren Investitionen zur Verbesserung des Bestandes gesehen.
4. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von T€ 337.

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

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

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

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

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

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

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

3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

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

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 6 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

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

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage V unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 7 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 21. Juni bis 2. Juli 2021 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 2. Juli 2021 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2020 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Angemessenheit der Wertansätze des Anlagevermögens
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Periodengerechte Erfassung von Erträgen und Aufwendungen

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit und den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir 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 2020 durchgeführten Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

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

2. Jahresabschluss

- 9 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 31. Juli 2020 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2019 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 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2020 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V in Verbindung mit den Regelungen im Gesellschaftsvertrag, ihren Abschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

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

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

3. Lagebericht

- 10 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 12 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen 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€ 290 (Vorjahr: T€ 302) wurde dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet.

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

	31. Dezember				Veränderungen	
	2020		2019		T€	%
	T€	%	T€	%		
Aktivposten						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	46.301	93,0	43.669	91,6	2.632	6,0
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	3.491	7,0	3.993	8,4	-502	-12,6
Rechnungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0	0
	3.491	7,0	3.993	8,4	-502	-12,6
Bilanzsumme	49.792	100,0	47.662	100,0	2.130	4,5
Passivposten						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	25.601	51,4	25.789	54,1	-188	-0,7
Fremdkapital						
Rückstellungen	119	0,2	133	0,3	-14	-10,5
Verbindlichkeiten	19.129	38,5	15.301	32,1	3.828	25,0
Latente Steuern	49	0,1	3	0,0	46	>100
	19.297	38,8	15.437	32,4	3.860	25,0
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	295	0,6	299	0,6	-4	-1,3
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	4.599	9,2	6.137	12,9	-1.538	-25,1
	4.894	9,8	6.436	13,5	-1.542	-24,0
Bilanzsumme	49.792	100,0	47.662	100,0	2.130	4,5

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.130 erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 51,4 % gegenüber der des Vorjahres und aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme, gesunken. Die vom Landesrechnungshof M-V mindestens geforderte Eigenkapitalquote von 25 % wurde erreicht.

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

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	T€	%
Anlagevermögen	46.301	43.669	2.632	6,0
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>25.601</u>	<u>25.789</u>	-188	-0,7
Unterdeckung I	-20.700	-17.880	-2.820	-15,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	19.129	15.301	3.828	25,0
Übriges	<u>168</u>	<u>136</u>	32	23,5
Unterdeckung II	<u><u>-1.403</u></u>	<u><u>-2.443</u></u>	1.040	42,6

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 55,3 % (Vorjahr: 59,1 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 97,0 % (Vorjahr: 94,4 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

2. Finanzlage

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

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	1	558
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.238	1.291
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-12	-15
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	41	128
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-129	-64
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	638	-98
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-60	-55
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüsse	-80	-10
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	342	348
Ertragsteueraufwand	42	225
Ertragsteuer/Gezahlte Steuern	-445	-460
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.576</u>	<u>1.848</u>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	197	197
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.746	-3.791
Dividenden aus Beteiligungen	10	10
Einzahlung für Finanzanlagen	0	300
Erhaltene Zinsen	2	4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-4.537</u>	<u>-3.280</u>
Auszahlung an die Gemeinde	-177	-323
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	5.430	1.591
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.598	-1.738
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.088	-2
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	809	28
Gezahlte Zinsen	-344	-352
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>2.032</u>	<u>-796</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-929</u>	<u>-2.228</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>884</u>	<u>1.813</u>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 929 verringert. Der Abfluss von liquiden Mitteln im Berichtsjahr resultiert insbesondere auf die Rückzahlung eines an die Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG ausgereichten Darlehens (T€ 2.088).

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 0</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.576
Gezahlte Zinsen	<u>-344</u>
Tilgungspotenzial	1.232
Planmäßige Tilgung	<u>-1.598</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaldienst	<u><u>-366</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- rungen
	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>	T€
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	884	1.813	-929
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	615	236	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	1.572	3.657	
Rückstellungen	295	299	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>885</u>	<u>360</u>	
Unterdeckung I/Überdeckung I	-1.253	-2.267	1.014
Veränderung des Nettogeldvermögens			
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	1.992	1.944	
Erhaltene Anzahlungen	<u>2.142</u>	<u>2.120</u>	
Unterdeckung II/Überdeckung II	<u><u>-1.403</u></u>	<u><u>-2.443</u></u>	1.040
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2020 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€ 1.403.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung der Gesellschaft mit Stand vom Dezember 2020 eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2021 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 1</u> T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	337
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.110
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-111
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-12
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva/Passiva	338
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-115
Erträge aus Beteiligungen	-10
Zinsaufwendungen/Zinserträge	315
Ertragsteueraufwand	163
Ertragsteuer/Gezahlte Steuer	-366
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.649</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	410
Auszahlungen für Investitionen	-815
Dividenden aus Beteiligungen	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-395</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Ausschüttung an die Gemeinden	-179
Aufnahme von Krediten	1.380
Planmäßige Tilgung	-1.686
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	38
Gezahlte Zinsen	-356
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-803</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	451
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>884</u>
<u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u>	<u><u>1.335</u></u>

Die Planungsrechnung zeigt, dass bei Eintritt der gemachten Prämissen sich für den Zeitraum bis 2021 eine gesicherte Liquidität ergibt.

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Juli 2021) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

- 16 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2019 und 2020 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 0	2 0 1 9	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1	804	-803
Finanzergebnis	12	14	-2
Ordentliches Ergebnis	13	818	-805
Neutrales Ergebnis	30	-35	65
Ertragsteuern	-42	-225	183
Periodenergebnis	<u>1</u>	<u>558</u>	-557

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 805 auf T€ 13 gegenüber dem Vorjahr verringert. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen durch Großmaßnahmen am Wohnungsbestand sowie Maßnahmen am Regiegebäude zurückzuführen.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis beeinflusst.

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

Das Finanzergebnis beinhaltet Beteiligungserträge (T€ 10) und Zinserträge (T€ 2).

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Erträge aus Anlagenverkäufen	60	50
Zuschreibungen	0	500
Auflösung Sonderposten	12	15
Auflösung Rückstellungen	17	8
Versicherungserstattung	32	68
Erträge aus Schadenersatz	32	30
Erstattung Lohnfortzahlung	25	28
Periodenfremde Erträge	7	6
Auflösung von Wertberichtigungen	<u>22</u>	<u>20</u>
Neutrale Erträge	<u>207</u>	<u>725</u>
Außerplanmäßige Abschreibungen	127	705
Zuführung Wertberichtigungen und Forderungs- abschreibungen	33	29
Periodenfremde Aufwendungen	13	1
Spenden	<u>4</u>	<u>25</u>
Neutrale Aufwendungen	<u>177</u>	<u>760</u>
Neutrales Ergebnis	<u><u>30</u></u>	<u><u>-35</u></u>

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

4. Wirtschaftsplanung

- 17 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2020 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 31. Januar 2021 die Wirtschaftsplanung für 2021 sowie die mittelfristige Planung bis 2024 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VII dargestellt

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

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

- 18 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

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

II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

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

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft ein Reihenhaus veräußert. Ungewöhnliche Bedingungen haben wir nicht festgestellt.

F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN

I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT

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

II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT

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

III. BEREICHSRECHNUNGEN

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

IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIE UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

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

V. EIGENKAPITAL

- 24 Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr T€ 177 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Die Eigenkapitalausstattung ist zum Ende des Geschäftsjahres als angemessen zu beurteilen

VI. VERBINDLICHKEITEN

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

VII. DERIVATIVE GESCHÄFTE

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

VIII. 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.

IX. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE

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

X. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGSVERPFLICHTIGTEN EINRICHTUNG

- 29 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.

XI. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN

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

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 31 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 2. Juli 2021 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten Internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG-MV

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

Rostock, den 2. Juli 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



Anlagen

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,
Bad Doberan

1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Euro		Vorjahr	Passivseite	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.265,56	8.764,44	614.000,00	614.000,00
II. Sachanlagen				2.549.402,34	2.549.402,34
1. Grundstücke mit Wohnbauten	44.951.030,35		39.487.008,84		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.190.049,03		1.241.466,03	13.874.000,23	
3. Grundstücke ohne Bauten	5.648,10		187.684,00		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.450,67		89.081,07	2.160.719,49	
6. Anlagen im Bau	0,00		2.578.939,17		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.368,44		46.227.546,59	16.084.719,72	
			43.608.871,06	307.000,00	
III. Finanzanlagen				5.423.102,63	
1. Beteiligungen	51.150,00		51.150,00		
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00		
			51.150,00		
		46.300.962,15	43.668.785,50		
B. Umlaufvermögen				1.150,77	558.274,66
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Urfertige Leistungen	1.991.511,23		1.944.099,70	25.310.650,12	25.486.499,35
			1.991.511,23	290.145,86	302.266,87
			1.944.099,70		
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	24.515,15		13.175,57	0,00	58.650,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.933,74		950,42	414.281,53	373.779,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.912,23		14.743,60		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	556.504,60		206.700,44	414.281,53	432.429,31
			614.865,72		
III. Flüssige Mittel und Bauspar Guthaben					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	884.487,49		1.648.202,79	20.701.708,47	18.957.697,74
2. Bauspar Guthaben	2,10		164.846,78	2.141.737,00	2.120.210,97
			884.489,59	14.332,28	16.947,06
			1.813.049,57	819.330,20	287.223,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten				3.611,10	7.600,87
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				(3.102,35)	(2.289,42)
				23.680.719,05	21.389.680,25
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten				48.025,96	48.035,46
F. Passive Latente Steuern				48.536,00	3.093,00
Treuhandvermögen					
				49.792.358,52	47.662.004,24
				1.543.594,79	1.572.627,07

Anlage I
Seite 2

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2020 - 31.12.2020

	Euro	2020 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.783.341,54		6.723.985,76
b) aus Betreuungstätigkeit	198.391,71		256.801,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.156,55		16.443,60
		6.996.889,80	6.997.231,09
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		47.411,53	80.085,98
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	1.153,70
4. Sonstige betriebliche Erträge		276.642,53	734.035,32
		7.320.943,86	7.812.506,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für die Hausbewirtschaftung	4.161.141,41		3.584.854,61
b) für andere Lieferungen und Leistungen	6.727,69		7.025,20
		4.167.869,10	3.591.879,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	741.590,02		799.963,56
b) Soziale Abgaben	157.496,81		146.939,44
		899.086,83	946.903,00
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.237.688,52	1.791.290,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		550.633,73	276.249,04
9. Erträge aus Beteiligungen		10.000,00	10.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.857,34	4.325,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		345.040,08	352.664,41
davon aus der Aufzinsung		(1.372,58)	(1.135,41)
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		42.231,20	225.157,30
davon passive latente Steuern		(48.536,00)	(2.713,00)
13. Ergebnis nach Steuern		90.251,74	642.687,00
14. Sonstige Steuern		89.100,97	84.412,34
15. Jahresüberschuß		1.150,77	558.274,66

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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.

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 abgeschrieben Objekten wurde auf mögliche Wertaufholungen überprüft. Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet.

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.

Die geförderte Neubaumaßnahme „Bussardstraße 13 a/b wurde im Berichtsjahr 2020 fertiggestellt. Im Laufe der Bauprozesses ist es bei diesem Projekt zu erheblichen Kostensteigerungen gekommen. Für das Gebäude sind bis zum Jahreswechsel insgesamt 6.421,9 TEUR Herstellungskosten aufgelaufen. Auf des Grund und Boden entfielen 182,0 TEUR. Durch die erhebliche Kostensteigerung während der Bauphase und den im Rahmen der Förderung festgelegten Mieten und deren Steigerungspotenzial bestehen Zweifel an der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Objektes. Auf Grund interner Ertragswertberechnungen wurde das Objekt noch vor Fertigstellung im Vorjahr um 500,0 TEUR außerplanmäßig abgeschrieben. Diese Abschreibung wird auch im Rahmen der Umgliederung von den „**Anlagen im Bau**“ zu den „**Grundstücken mit Wohnbauten**“ beibehalten. Die im Berichtsjahr ausgezahlten Fördergelder in Höhe von 738,7 TEUR sind herstellungskostenmindernd erfasst worden. Die Ertragswertberechnung im Zuge der Ermittlung des „beizulegenden Wertes“ zum Jahresende hat einen Abwertungsbedarf von 125,0 TEUR ergeben. Das Objekt wird im Berichtsjahr um diesen Betrag außerplanmäßig abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurde das Objekt „Parkentiner Weg 7/9“ umfassend saniert und modernisiert. Mit Fertigstellung wurden 674,8 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 Mehrfamilienhaus „Heinrich-Seidel-Str. 36-38“ wurde in 2020 um 3 Aufzugsanlagen erweitert. Für diese Maßnahme wurden im Berichtsjahr 489,5 TEUR (Vorjahr 18,9 TEUR) Herstellungskosten erfasst. Insgesamt wurden mit Fertigstellung 508,4 TEUR aus den „Anlagen im Bau“ in die „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgewidmet.

Weitere Zugänge im Rahmen kleinteiliger Maßnahmen betreffen die Objekte „Rudolf-Tarnow-Str. 17 – 19“ mit 22,6 TEUR, „Clara – Zetkin - Str. 24 und 25“ mit 2,2 TEUR, Klosterstraße 1c mit 5,5 TEUR sowie die Hauptstraßen 15/17 und 19/21 im Ortsteil Vorder Bollhagen mit jeweils 85,5 TEUR.

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

Der Posten **Anlagen im Bau** verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge von insgesamt 3.939,7 TEUR Herstellungskosten für Neubau-, Sanierungs- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Hiervon sind die größten Zugänge beim Neubauprojekt Bussardstraße 13 a/b mit 4.072,6 TEUR abzüglich 738,7 TEUR aus einem gewährtem Zuschuss durch das Landesförderinstitut und bei der Modernisierung des Objektes Parkentiner Weg 7/9 mit 55,9 TEUR (Vorjahr 618,1 TEUR) zu verzeichnen.

Den Zugängen stehen Abgänge für Fertigstellung in Höhe von insgesamt 6.537,53 TEUR gegenüber.

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 2,3 TEUR (Vorjahr 24,6 TEUR) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere das Projekt: „Wohnumfeldgestaltung im Wohngebiet Kammerhof“. In diesem Posten wurde zudem im Berichtsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2,4 TEUR durchgeführt, da die zugrundeliegende Maßnahme nicht weiter verfolgt wird.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene **Beteiligung** besteht in Höhe von 50 % des Stammkapitals an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Das Unternehmen ist beim Amtsgericht Rostock mit der Registernummer HRB 1540 eingetragen. Im vorliegenden vorläufigen Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 309,1 TEUR (in 2019: 269,7 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 59,4 TEUR (in 2019: 27,5 TEUR) ausgewiesen.

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

Umlaufvermögen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1991,5 TEUR (Vorjahr 1.944,0 TEUR) eingestellt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 24,5 TEUR (Vorjahr 13,2 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 46,5 TEUR (Vorjahr 58,0 TEUR).

Titulierte Forderungen gegenüber verzögerten Mietern werden vollständig ausgebucht und durch externe Inkassounternehmen weiterhin überwacht und begetrieben.

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 556,5 TEUR (Vorjahr 206,7 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 2021 haben.

Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.543,6 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.572,6 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung privater Eigentümer	185.022,64	
Guthaben auf Bankkonten für Wohneigentum	85.130,73	
Guthaben auf Bankkonten für Instandhaltungsrücklage	<u>245.172,02</u>	515.325,39
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	951.133,12	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>77.136,28</u>	<u>1.028.269,40</u>
		1.543.594,79
		=====

Eigenkapital

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

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

Im Berichtsjahr wurde seitens der Gesellschafterin eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Ziel war es die in der Bilanz dargestellten **Sonderrücklagen nach DMBiG** umzuwandeln und damit die Eigenkapitalstruktur des Unternehmens neu zu gestalten. Die Sonderrücklagen wurde auf Grund dieser Vertragsänderung in eine **Bauerneuerungsrücklage** umgewandelt, welche zum 31.12.2020 mit einem Gesamtbetrag von 16.034.719,72 € notiert. Die Bauerneuerungsrücklage unterliegt den Regelungen des § 150 Abs.3 und 4 AktG.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtszeitraum gemäß des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Jahr 2019 ein Betrag von 381,2 TEUR zugeführt.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 290,1 TEUR und wurde im Geschäftsjahr um 12,1 TEUR (Vorjahr 15,3 TEUR) planmäßig abgeschrieben.

Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2020 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	47,5
- Jubiläumsrückstellung	14,3
- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	80,0
- Archivierungskosten	7,1
- unterlassene Instandhaltung	138,8
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	97,9
- Übrige	<u>28,6</u>
	<u>414,2</u>

Verbindlichkeiten

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

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 2.141,7 TEUR (Vorjahr 2.120,2 TEUR) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2020 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 3,1 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 DMBiG und den Rückstellungen.

Gemäß der Berechnung der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft besteht zum 31.12.2020 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 168,6 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 passive Steuerlatenz von 45,4 TEUR.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 59,6 TEUR (Vorjahr 50,2 TEUR) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, 32,2 TEUR (Vorjahr 68,2 TEUR) Versicherungserstattungen, sowie mit 12,1 TEUR (Vorjahr 15,3 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen zu verzeichnen. Weiterhin wird ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 70,4 TEUR für eine Instandhaltungsmaßnahme an unserem denkmalgeschützten Firmensitz Klosterstraße 1 „Hengstenstall“ in diesem Posten ausgewiesen.

Die Abweichung zum Vorjahr ergibt sich in erster Line aus Zuschreibungen zum Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** in einer Gesamthöhe von 500,0 TEUR, welche in 2019 vorgenommen wurde.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 33,3 TEUR (Vorjahr 29,2 TEUR), 11,9 TEUR (Vorjahr 12,4 TEUR) für Werbung und Reputation, 13,3 TEUR (Vorjahr 19,8 TEUR) für Spenden sowie 256,2 TEUR (Vorjahr 48,6 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen am Firmensitz Klosterstraße 1 „Hengstenstall“.

D. Sonstige Angaben

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor einen Betrag von 178.028,23 EUR aus den Gewinnrücklagen zu entnehmen, den entstehenden Bilanzgewinn in Höhe von 179.000,00 TEUR an die Gesellschafterin auszusütten.

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 17,08 Mitarbeiter. Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2020 (Vorjahr in Klammern), 18 (16) Mitarbeiter, davon 1 (1) Geschäftsführer, 10 (9) kaufmännische Mitarbeiter, 2 (1) Techniker, 4 (4) Handwerker und 1 (1) Hauswart. Von den kaufmännischen Mitarbeitern sind vier 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. MwSt. für die Abschlussprüfung. Für die Ordnungsmäßigkeitsprüfung nach MaBV wurde ein Honorar von weiteren 1,7 TEUR zzgl. MwSt. vereinbart. Weiterhin wurde im Zusammenhang mit den Kostensteigerungen beim Neubauprojekt „Bussardstraße 13 a/b“ eine Sonderprüfung der Bauunterlagen und der Vergabevorgänge durch die Aufsichtsgremien beauftragt. Hierfür ist ein gesondertes Honorar in Höhe von 8,5 TEUR zzgl. MwSt. im Berichtsjahr angefallen.

Haftungsverhältnisse

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

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Die Bezüge des Geschäftsführers betragen im Wirtschaftsjahr 117,0 TEUR.
Hiervon wurde 11,6 TEUR als Sachbezug und 105,4 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

Geschäftsführer ist:

bis zum 31.12.2020

Herr Arno Gutzmer, Papendorf

- Dipl. Ing. für Landmaschinenbau

ab dem 01.01.2021

Herr Michael Schalau, Elmenhorst/Lichtenhagen

- Immobilien-Fachwirt

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Herr Franz Berndt

bis Jun.2020

- selbstständiger Dipl.- Bauingenieur

Herr Uwe Schenk

bis Jun.2020

- pensionierter Volljurist

Frau Caroline Brandt

- Volljuristin /
selbstständige Rechtsanwältin

Herr Andreas Markgraf

bis Mai 2020

- Diplom Kaufmann /
Geschäftsbereichsleiter der
Hansemesse Rostock

Herr Detlef Wegner

- Ökonom für Einzelhandel /
selbstständiger Einzelhändler

Herr Marcus Fourmont

ab Mai 2020

- angestellter Bauingenieur
M.Sc. Hochbau

Frau Birgit Mersjann

ab Sep.2020

Volljuristin

Herr Ronny Wehmeyer

ab Sep.2020

Steuerfachangestellter

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2020 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 1,6 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 24.06.2021

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH


Michael Schalau
Geschäftsführer

Anlagenpiegel per 31.12.2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres Euro	
	Anfangsbestand Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	Endstand Euro	Anfangsbestand Euro	Zugang Euro	Umbuchungen Euro	Abgang Euro	Endstand Euro		Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	84.605,04	17.405,02	0,00	0,00	102.010,06	75.840,60	0,00	3.903,90	0,00	79.744,50	22.265,56	8.764,44
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten davon: Grund und Boden Gebäude	63.933.688,80 7.152.005,09 56.781.583,71	27.076,61 19.315,92 7.760,69	182.679,46 25.203,80 157.475,66	7.222.896,83 185.333,39 7.037.563,44	71.000.882,78 7.331.450,60 63.669.432,18	24.446.579,96 0,25 24.446.579,71	0,00 0,00 0,00	1.148.885,29 0,00 1.148.885,29	500.000,00 0,00 500.000,00	26.049.852,43 0,25 26.049.852,18	44.951.030,35 7.331.450,35 37.619.580,00	39.487.008,84 7.152.004,84 32.335.004,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten davon: Grund und Boden. Gebäude	2.597.343,43 208.410,52 2.388.932,91	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	2.597.343,43 208.410,52 2.388.932,91	1.355.877,40 0,49 1.355.876,91	0,00 0,00 0,00	51.417,00 0,00 51.417,00	0,00 0,00 0,00	1.407.294,40 0,49 1.407.293,91	1.190.049,03 208.410,03 981.639,00	1.241.466,03 208.410,03 1.033.056,00
Grundstücke ohne Bauten	190.118,65	0,00	0,00	-182.035,90	8.082,75	2.434,65	0,00	0,00	0,00	2.434,65	5.648,10	187.684,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.543,80	20.375,34	8.702,37	0,00	291.216,77	190.462,73	0,00	31.005,74	8.702,37	212.766,10	78.450,67	89.081,07
Anlagen im Bau	3.078.939,17	3.939.706,40	0,00	-7.018.645,57	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-500.000,00	0,00
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	24.691,95	2.368,44	2.476,59	-22.215,36	2.368,44	0,00	0,00	2.476,59	2.476,59	0,00	2.368,44	24.691,95
Sachanlagen gesamt	70.104.225,80	3.989.526,79	193.858,42	0,00	73.899.894,17	26.495.354,74	0,00	1.233.784,62	56.791,78	27.672.347,58	46.227.546,59	43.608.871,06
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
Anlagevermögen insgesamt	70.239.980,84	4.006.931,81	193.858,42	0,00	74.053.054,23	26.571.195,34	0,00	1.237.688,52	56.791,78	27.752.092,08	46.300.962,15	43.668.785,50

Verbindlichkeitsspiegel Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2020

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	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	20.701.708,47 18.957.697,74	1.572.391,36 3.656.788,04	5.617.016,66 5.509.240,99	13.512.300,45 9.791.668,71	20.701.708,47 18.957.697,74	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	2.141.737,00 2.120.210,97	2.141.737,00 2.120.210,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	14.332,28 16.947,06	14.332,28 16.947,06	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	819.330,20 287.223,61	819.330,20 287.223,61	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	3.611,10 7.600,87	3.611,10 7.600,87	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	23.680.719,05	4.551.401,94	5.617.016,66	13.512.300,45	20.701.708,47	
	21.389.680,25	6.088.770,55	5.509.240,99	9.791.668,71	18.957.697,74	

Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH 18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1

Lagebericht zum Jahresabschluss 2020

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

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Am 31.12.2020 verfügte das Unternehmen über 1.303 (Vorjahr: 1.269) Wohnungen und 23 (23) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Zum Unternehmen gehören weiterhin 42 Garagen und 23 Stellplätze. Für Dritte wurden weitere 204 (403) 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 Mietpolitik ist darauf ausgerichtet, allen Marktteilnehmern bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität bereitzustellen.

Mit einem Umsatz von ca. 7,00 (7,00) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ca. 2.182,4 (1.686,5) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Bei einem Jahresergebnis in Höhe von 1,1 Tsd. Euro kann die Stadt in diesem Jahr keine (103,6) Gewerbesteuererinnahmen erwarten. Die abzuführende Körperschaftssteuer reduziert sich ebenfalls auf null Euro (123,2) Tsd. Euro.

Der Gesellschafter erhält eine Gewinnabführung in Höhe von 179,0 Tsd. Euro.

Der Wohnungsmarkt ist stabil. Die Wohnraumnachfrage führt nahezu zur Vollvermietung. Zum Jahresende waren 41 Wohnungen nicht belegt. Darunter sind 11 Wohnungen im Wiesengrund 3-8, diese Gebäude sollen 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 5,82 €/m² nach 5,75 €/m² im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 2,3 (2,2) %, die Fluktuation lag bei 6,4 (8,4)%.

2. Wirtschaftsbericht

Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2019</u>	<u>Plan 2020</u>	<u>Ist 2020</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.866	4.981	4.852
Instandhaltungsaufwendungen	1.686	2.270	2.182
Zinsaufwendungen	353	357	345
Jahresüberschuss	558	177	1

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.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 2.182 Tsd. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau (1.686 Tsd. Euro) und geringfügig unter dem Planansatz für 2020.

Die größten Vorhaben waren der Abschluss des Neubaus Bussardstraße 13a, b sowie die Modernisierungen in der Heinrich-seidel Str. 36-38 und die Sanierungen in der Heinrich-Seidel-Straße 12-14, 15-18 sowie 19-22.

Im Erlengrund 31 wurde ein Reihenhaus veräußert.

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird weiterhin als positiv beurteilt.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	9	13
Sachanlagen	46.228	43.609	2.619
Finanzanlagen	51	51	0
Zwischensumme	<u>43.301</u>	<u>43.669</u>	<u>2.632</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Unfertige Leistungen	1.992	1.944	48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und RAP	615	236	379
Liquide Mittel/ Bausparguthaben	884	1.813	-929
Zwischensumme	<u>3.491</u>	<u>3.993</u>	<u>-502</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>46.792</u>	<u>47.662</u>	<u>2.130</u>

Anlage II
Seite 3

Passiva	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Mittel- und langfristige Kapital	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Eigenkapital	25.311	25.487	-176
Sonderposten für Investitionszulagen	290	302	-12
Rückstellungen	119	133	-14
Verbindlichkeiten	19.129	15.301	3.828
Latente Steuern	49	3	46
Zwischensumme	<u>44.898</u>	<u>41.226</u>	<u>3.672</u>
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	295	299	-4
Verbindlichkeiten	4.551	6.089	-1.538
Rechnungsabgrenzungsposten	48	48	0
Zwischensumme	<u>4.894</u>	<u>6.436</u>	<u>-1.542</u>
Bilanzsumme	<u>49.792</u>	<u>47.662</u>	<u>2.130</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.130 Tsd. Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert vor allem aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen.

Auf der Passivseite hingegen sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge von Kreditneuaufnahmen (5.430 Tsd. Euro) gestiegen.

Im April 2020 wurde ein Darlehen mit einem Restvolumen von ca. 2,1 Mio. Euro an die DKB zurückgezahlt.

Das Eigenkapital ist nahezu konstant geblieben. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderpostens unverändert 54,1%.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch ein aktives Forderungsmanagement werden Zahlungsausfälle gering gehalten. Verfügbare liquide Mittel werden vorrangig zur Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eingesetzt. Das günstige Zinsniveau wurde genutzt um nahezu alle Darlehen mit einem verbesserten Zins umzuschulden. Bei Fremdkapitalzinsen ist derzeit ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,65% (1,74%) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Finanzrechnung 2020	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Tsd.€	Tsd.€
Jahresergebnis	1	558
+/-Abschreibungen/ <u>Zuschreibungen</u> auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.238	1.291
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-12	-15
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	41	128
+/-Buchverluste/ <u>Buchgewinn</u>	-60	-55
-Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	-80	-10
+Ertragssteueraufwand	42	225
+Zinsaufwendungen/ <u>Zinserträge</u>	342	348
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-129	-64
+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	638	-98

-Gezahlte Steuern	-445	-460
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen	1.576	1.848
+Erträge aus Beteiligungen	10	10
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.746	-3.791
+Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	197	197
+Einzahlungen für Finanzanlagen	0	300
Erhaltene Zinsen	2	4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.537	-3.280
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.430	1.591
-Kredittilgungen	-3.686	-1.740
-Auszahlungen für Zinsen	-344	-352
Auszahlungen an die Gemeinde	-177	-323
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	809	28
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.032	-796
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.813	4.041
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	884	1.813
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-929	-2.228

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.

2.3. Ertragslage

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Betriebsergebnis	1	804	-803
Finanzergebnis	12	14	-2
Neutrales Ergebnis	30	-35	65
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-42	-225	183
Jahresergebnis	1	558	-557

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Umsatzerlöse aus				
Mieten	4.848	4.856	-8	-0,2
Betreuungstätigkeit	198	257	-59	-23,0

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

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Instandhaltungskosten	2.182	1.686	496	29,4
Personalaufwand	899	947	-48	-5,1
Abschreibungen	1.110	1.086	24	2,2
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	501	221	280	>100
Zinsaufwendungen	345	353	-8	-2,3

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 12-14, 19-22, 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 127 Tsd. Euro werden gesondert ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind zwei außerplanmäßige Abschreibungen erfolgt. Eine weitere Abwertung wurde für das Neubauprojekt in Höhe von 125 Tsd. Euro vorgenommen und 2 Tsd. Euro für ein Projekt in „Anlagen im Bau“.

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

2.4. spezifische Verwaltungsaufwendungen

WV - Wohnungsverwaltung Geschäftsführung	GF -	WV	WV	WV+GF	WV+GF
		2019	2020	2019	2020
Personal- und Verwaltungs- Aufwand in Tsd. EUR		435,3	451,8	753,9	772,6
Gesamt Verwaltungs- Einheiten VE (WE+Gew.+Garagen+Stellpl.)		1.554	1.636	1.554	1.636
Verwaltungskostensatz EUR je VE		291,6	291,4	504,9	498,4
Anzahl Mitarbeiter		6,35	6,74	9,95	11,18
VE je Mitarbeiter		235	281	150	153

Das Personalkonzept wird den aktuellen Erfordernissen angepasst. Jeder Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung hat durchschnittlich 281 Wohnungs- und Geschäftseinheiten zu betreuen. Der Verwaltungskostensatz ist durch Anpassungen der tariflichen Vergütung gestiegen. Deutlich höherer Verwaltungsaufwand ergibt sich aus den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aus den Betreuungsleistungen für Dritte, 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.

Das Coronavirus (COVID-19) hat Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Das Ausmaß und die Dauer der Pandemie sind aktuell nur schwer einschätzbar. Durch die aufgetretene Pandemie durch das Corona-Virus kam es zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb. Die Büroorganisation wurde den erforderlichen Gegebenheiten angepasst und Mietersprechzeiten bis auf weiteres eingestellt. Die bisherigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind für den Bereich der WIG minimal. Auch bei den Sanierungsmaßnahmen kam es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Pandemie und dem fortschreitenden Impfgeschehen, wird grundsätzlich das künftige Risiko durch die Corona Pandemie als gering, jedoch nicht kalkulierbar eingeschätzt.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen.

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

Eine Bauzustandsanalyse hat ergeben, dass der Instandhaltungsbedarf in den kommenden Jahren 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.

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.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten. Die aktuelle Leerstandsentwicklung bewegt sich im überschaubaren. Durch den Frei Zug eines Wohnblockes wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen. Aktuell werden im Wohnblock Wiesengrund 6-8 elf 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 2021 Mieterträge in Höhe von 5.062 Tsd. Euro erwartet. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird erreicht durch höhere Neuvermietungen und Bestandsmieterhöhungen, sowie durch den Neubau in der Bussardtstr. 13 a/b.

Die geplanten Zinsaufwendungen betragen ca. 357 Tsd. Euro. Für Instandhaltung wurden ca. 1.960 Tsd. Euro vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber der Vorjahre angestrebt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von ca. 337 Tsd. Euro. Das Jahresergebnis kann durch außerordentliche Abschreibungen auf Modernisierungsvorhaben gemindert werden.

Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2021	2022	2023
1	Umsatzerlöse	7.017.000	7.111.000	7.162.000
2, 3, 4, 8, 10, 12	sonst. Einnahmen und Erträge	257.100	142.000	140.000
5,6, 9	Aufwendungen LuL, Personal und sbA*	-5.218.000	-5.389.500	-5.429.000
7	Abschreibungen	-1.109.500	-1.127.000	-1.076.500
14	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-356.000	-335.000	-321.000
15,17	Steuern	-254.000	-199.000	-220.000
18	Jahresergebnis	337.000	203.000	256.000

11,13, keine Vorfälle keine Vorfälle keine Vorfälle
* *Inklusive Personalauswand und sonstige betriebliche Aufwendungen*

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen. Fertiggestellt werden die Strangsanierungen für Sanitärleistungen in der Heinrich Seidel-Straße 15-18 und nachlaufend ein Strang in der Nr. 25. In der John-Brinckman Str. 1-4 wird die Strangsanierung für Elektroleistungen und Sanitärleistungen durchgeführt. Um Planungssicherheit für das Folgejahr zu erreichen, werden die derzeit beauftragten Firmen für die gleichartigen Folgevorhaben in der Thünenstraße und der John-Brinkman-Straße für zwei Gebäude in 2022 gebunden.

In den kommenden Jahren wird die Sanierung der Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus im Vordergrund stehen. In den Gebäuden sind die gemeinschaftlichen Elektro- und Sanitäranlagen zu erneuern. Das Unternehmen verfügt über 20 Gebäude mit 28 bis 48 Wohnungen aus den Jahren 1965 bis 1991. Davon sind bislang sechs 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 Sanitäranlagen 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 24.06.2021

WIG Wohnungsbau- und
Investitionsgesellschaft mbH


Michael Schalau
- Geschäftsführer -

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten Internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG-MV

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Rostock, den 2. Juli 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020 der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH,
Bad Doberan**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktivseite

Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	<u>22.265,56</u>
	Vorjahr €	8.764,44

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

Im Berichtsjahr sind Zugänge in Höhe von T€ 17 zu verzeichnen.

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

Sachanlagen	€	<u>46.227.546,59</u>
Vorjahr	€	43.608.871,06

Grundstücke mit Wohnbauten	€	<u>44.951.030,35</u>
Vorjahr	€	39.487.008,84

Entwicklung:

	2020 €	2019 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	63.933.588,80	62.316.744,89
Zugänge	27.076,61	5.563,27
Abgänge	-182.679,46	-170.531,82
Umbuchungen	<u>7.222.896,83</u>	<u>1.781.812,46</u>
	... 71.000.882,78	... 63.933.588,80
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-24.446.579,96	-23.786.369,21
Zuschreibungen	0,00	500.000,00
Umbuchung aus AiB	-500.000,00	0,00
im Geschäftsjahr	-1.148.885,29	-1.199.990,08
auf Abgänge	<u>45.612,82</u>	<u>39.779,33</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-26.049.852,43</u>	<u>-24.446.579,96</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>44.951.030,35</u>	<u>39.487.008,84</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für die Objekte Clara-Zetkin-Straße 24 und 25 (T€ 2) und Klosterstraße 1c (T€ 5,5) sowie den Erwerb von einer Arrondierungsfläche im Wohngebiet Buchenberg (T€ 19).

Die Abgänge entfallen auf den Verkauf des Objektes Erlengrund 31 sowie einen Abriss.

Die Umbuchungszugänge betreffen insbesondere den Neubau Bussardstraße 13a, b (T€ 5.365) und die Sanierungsmaßnahme Parkentiner Weg (T€ 675) sowie die Aufzugaubauten in der H.-Seidel-Straße 36-38 (T€ 508).

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

Die Gesellschaft hat auf der Grundlage turnusmäßig vorgenommener Ertragswertberechnungen außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen. Die Abschreibungen betraf den Neubau Bussardstraße 13a, b (T€ 125).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	<u>1.190.049,03</u>
Vorjahr	€	1.241.466,03

Entwicklung:

	2020 €	2019 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	2.597.343,43	2.576.867,62
Umbuchungen	<u>0,00</u>	<u>20.475,81</u>
	----- <u>2.597.343,43</u>	----- <u>2.597.343,43</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-1.355.877,40	-1.304.461,59
im Geschäftsjahr	<u>-51.417,00</u>	<u>-51.415,81</u>
kumuliert zum 31. Dezember	----- <u>-1.407.294,40</u>	----- <u>-1.355.877,40</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.190.049,03</u>	<u>1.241.466,03</u>

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

Grundstücke ohne Bauten	€	<u>5.648,10</u>
Vorjahr	€	187.684,00

Ausgewiesen wird im Wesentlichen eine Teilfläche Am Kammerhof mit 1.370 m² (T€ 5). Das Baugrundstück XC 11 (Bussardstraße 13a, b) wurde mit Fertigstellung des Projektes in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht (T€ 182).

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	<u>78.450,67</u>
Vorjahr	€	89.081,07

Entwicklung:

	2020	2019
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	279.543,80	290.183,64
Zugänge	20.375,34	52.443,41
Abgänge	<u>-8.702,37</u>	<u>-63.083,25</u>
	-----291.216,77-----	-----279.543,80-----
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-190.462,73	-206.337,19
im Geschäftsjahr	-31.005,74	-36.198,18
auf Abgänge	<u>8.702,37</u>	<u>52.072,64</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-212.766,10</u>	<u>-190.462,73</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u><u>78.450,67</u></u>	<u><u>89.081,07</u></u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen diverse Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abgänge betreffen abgeschriebene Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

Anlagen im Bau

	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	2.578.939,17

Bauvorbereitungskosten

	€	<u>2.368,44</u>
Vorjahr	€	24.691,95

Der Ausweis betrifft erste Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen im Wohngebiet Kammerhof.

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

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.

Umlaufvermögen	€	<u>3.490.866,54</u>
Vorjahr	€	3.992.719,30

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	€	<u>1.991.511,23</u>
Vorjahr	€	1.944.099,70

Unfertige Leistungen	€	<u>1.991.511,23</u>
Vorjahr	€	1.944.099,70

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Heiz- und Warmwasser- kosten €	Andere Be- triebskosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2020</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>
	--- 876.346,06	--- 1.067.753,64	--- 1.944.099,70
Abgänge			
durch Abrechnung	--- -876.346,06	--- -1.067.753,64	--- -1.944.099,70
Zugänge			
Betriebskosten/Heizkosten	879.960,33	1.056.534,11	1.936.494,44
Grundsteuer	0,00	85.016,79	85.016,79
Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	--- 879.960,33	--- 1.141.550,90	--- 2.021.511,23
abzüglich Bewertungsabschlag	<u>-15.000,00</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-30.000,00</u>
<u>Stand 31. Dezember 2020</u>	<u>864.960,33</u>	<u>1.126.550,90</u>	<u>1.991.511,23</u>

Den unfertigen Leistungen aus Betriebskostenabrechnung stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 2.142 (Vorjahr: T€ 2.120) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>614.865,72</u>
Vorjahr	€	235.570,03

Forderungen aus Vermietung	€	<u>24.515,15</u>
Vorjahr	€	13.175,57

Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2020 rückständige Mieten und Umlagen und stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Bruttoforderungsbestand	71.220,58	71.221,82
Einzel-/Pauschalwertberichtigungen	<u>-46.705,43</u>	<u>-58.046,25</u>
	<u>24.515,15</u>	<u>13.175,57</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 2020</u>	<u>58.046,25</u>
Inanspruchnahme	-24.376,44
Auflösung	-14.103,55
Zuführung	<u>27.139,17</u>
<u>Stand 31. Dezember 2020</u>	<u>46.705,43</u>

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

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Forderungen von T€ 33 ausgebucht.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	<u>1.933,74</u>
Vorjahr	€	950,42

Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	<u>31.912,23</u>
Vorjahr	€	14.743,60

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

Sonstige Vermögensgegenstände

	€	<u>556.504,60</u>
Vorjahr	€	206.700,44

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Forderungen gegen das Finanzamt	516.146,21	131.723,10
Debitorische Kreditoren	1.578,03	10.102,09
Versicherungsschäden	2.660,36	28.755,25
Sonstige Forderungen	<u>36.120,00</u>	<u>36.120,00</u>
	<u>556.504,60</u>	<u>206.700,44</u>

Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen insbesondere Rückforderungen aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 280) und Gewerbesteuer (T€ 230) für die Jahre 2019 und 2020.

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

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	€	<u>884.489,59</u>
Vorjahr	€	1.813.049,57

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	<u>884.487,49</u>
Vorjahr	€	1.648.202,79

Zusammensetzung:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	883.888,24	1.647.982,41
Kassenbestand	<u>599,25</u>	<u>220,38</u>
	<u>884.487,49</u>	<u>1.648.202,79</u>

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

Bausparguthaben		€ <u>2,10</u>
	Vorjahr	€ 164.846,78

Rechnungsabgrenzungsposten		€ <u>529,83</u>
	Vorjahr	€ 499,44

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		€ <u>529,83</u>
	Vorjahr	€ 499,44

Ausgewiesen werden abgegrenzte Versicherungsbeträge.

Nachrichtlicher Ausweis		€ <u>0,00</u>
	Vorjahr	€ 0,00

Treuhandvermögen		€ <u>1.543.594,79</u>
	Vorjahr	€ 1.572.627,07

Unterhalb der Bilanz vermerkt sind:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Mietkautionen - eigener Bestand	951.133,12	941.408,26
Treuhandkonten Gemeinden, GSOM und Sonstige	185.022,64	141.969,06
Instandhaltungsrücklagen WEG	245.172,02	348.143,92
Mietkautionen - verwalteter Bestand	77.136,28	67.150,15
Treuhandkonten Wohnungstümergeinschaft	85.130,73	73.955,68
	<u>1.543.594,79</u>	<u>1.572.627,07</u>

Passivseite

Eigenkapital	€	<u>25.310.650,12</u>
Vorjahr	€	25.486.499,35

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	€	<u>22.146.097,01</u>
Vorjahr	€	21.764.822,35

Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	13.874.000,23

Sonderrücklagen gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	2.160.719,49

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.

Bauerneuerungsrücklage	€	<u>16.034.719,72</u>
Vorjahr	€	0,00

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

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>5.804.377,29</u>
Vorjahr	€	5.423.102,63

Bilanzgewinn	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	0,00

Jahresüberschuss	€	<u>1.150,77</u>
Vorjahr	€	558.274,66

Der Jahresüberschuss 2019 (T€ 558) wurde durch die Gesellschafterversammlung am 21. Oktober 2020 festgestellt. Hinsichtlich der Ergebnisverwendung wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von T€ 177 beschlossen. Der verbleibende Jahresüberschuss wurde in Höhe von T€ 381 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	€	<u>290.145,86</u>
Vorjahr	€	302.266,87

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Rückstellungen	€	414.281,53
Vorjahr	€	432.429,31

Steuerrückstellungen	€	0,00
Vorjahr	€	58.650,00

Sonstige Rückstellungen	€	414.281,53
Vorjahr	€	373.779,31

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2020 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2020 €
Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	111.100,00	41.929,00	0,00	28.729,00	97.900,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	90.909,31	90.909,31	0,00	138.851,53	138.851,53
Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung	84.000,00	68.995,38	15.004,62	80.000,00	80.000,00
Rückstellung für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	24.500,00	24.119,52	380,48	25.000,00	25.000,00
Rückstellungen für Jubiläen	14.820,00	1.956,67	0,00	1.416,67	14.280,00
Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	12.000,00	12.000,00	0,00	14.000,00	14.000,00
Rückstellung für Tantiemenzahlungen	10.000,00	0,00	0,00	2.600,00	12.600,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	8.600,00	8.600,00	0,00	3.500,00	3.500,00
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	8.500,00	7.526,24	973,76	8.500,00	8.500,00
Rückstellungen für Archivierungskosten	7.000,00	744,00	0,44	844,44	7.100,00
Rückstellungen für Berufsge-nossenschafts-beiträge	2.350,00	2.332,53	17,47	2.550,00	2.550,00
Rückstellungen für Straßenausbau-beiträge	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	373.779,31	259.112,65	16.376,77	315.991,64	414.281,53

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 2020.

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	€	<u>23.680.719,05</u>
Vorjahr	€	21.389.680,25

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	<u>20.701.708,47</u>
Vorjahr	€	18.957.697,74

Entwicklung:

	€
<u>Stand 1. Januar 2020</u>	18.957.697,74
Zugang	5.430.000,00
Tilgung planmäßig	-1.597.978,21
Tilgung außerplanmäßig	-2.088.395,21
Veränderung Kapitaldienstabgrenzung	<u>384,15</u>
<u>Stand 31. Dezember 2020</u>	<u><u>20.701.708,47</u></u>

Die Darlehenszugänge betreffen zwei Darlehen zur Finanzierung des Neubaus Bussardstraße 13a, b in Höhe von T€ 4.105 bei der DKB sowie weitere Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 1.325 für laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Sondertilgungen in Höhe von T€ 2.088 betreffen ein in Vorjahren an die kommunale Gesellschaft "Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG" ausgereichtes Darlehen, welches durch diese vollständig zurückgezahlt wurde.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Umschuldungen in Höhe von T€ 930 vorgenommen.

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>2.141.737,00</u>
Vorjahr	€	2.120.210,97

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>14.332,28</u>
Vorjahr	€	16.947,06

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2020.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>819.330,20</u>
Vorjahr	€	287.223,61

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr resultiert insbesondere aus abgegrenzten Baurechnungen.

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>3.611,10</u>
Vorjahr	€	7.600,87

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>48.025,96</u>
Vorjahr	€	48.035,46

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

Passive latente Steuern	€	<u>48.536,00</u>
Vorjahr	€	3.093,00

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

Nachrichtlicher Ausweis	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	0,00

Treuhandverbindlichkeiten	€	<u>1.543.594,79</u>
Vorjahr	€	1.572.627,07

Vergleiche Treuhandvermögen.

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	<u>6.783.341,54</u>
	Vorjahr €	6.723.985,76

Zusammensetzung:

	2020 €	2019 €
Sollmieten		
Wohnungen/gewerbliche Objekte	5.067.165,01	4.990.197,80
Erlösschmälerungen	<u>-218.724,03</u>	<u>-133.227,65</u>
	... 4.848.440,98	... 4.856.970,15
Umlagen		
Betriebskosten	1.079.871,37	1.040.693,47
Heizkosten	881.207,86	847.450,26
Erlösschmälerungen	<u>-29.829,11</u>	<u>-30.068,92</u>
	... 1.931.250,12	... 1.858.074,81
Pachterlöse	... 4,81	... 340,97
Übrige	<u>... 3.645,63</u>	<u>... 8.599,83</u>
	<u>6.783.341,54</u>	<u>6.723.985,76</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungszuschlägen sowie Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2020, die sich im Berichtsjahr voll auswirkten. Zudem wurde das Objekt Bussardstraße 13a, b zum Ende des Berichtsjahres fertiggestellt und in der Buchhaltung der WIG aktiviert. Die hierauf entfallende Sollmiete (T€ 36) wurde in gleicher Höhe in den Erlösschmälerungen erfasst, da die Vermietung erst in 2021 erfolgte.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	<u>198.391,71</u>
	Vorjahr €	256.801,73

Zusammensetzung:

	2020 €	2019 €
Maklertätigkeit	130.317,34	132.081,31
Verwaltung von Beständen Dritter	47.324,37	97.720,42
Geschäftsbesorgung	<u>20.750,00</u>	<u>27.000,00</u>
	<u>198.391,71</u>	<u>256.801,73</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>15.156,55</u>
Vorjahr	€	16.443,60

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>47.411,53</u>
Vorjahr	€	80.085,98

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

Andere aktivierte Eigenleistungen

	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	1.153,70

Sonstige betriebliche Erträge

	€	<u>276.642,53</u>
Vorjahr	€	734.035,32

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	59.622,36	50.247,51
Versicherungserstattungen	32.234,43	68.283,62
Erträge aus Schadenersatz	31.897,54	30.345,98
Erstattung aus Lohnfortzahlung	24.681,68	27.632,43
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	20.734,60	20.032,39
Auflösung von Rückstellungen	17.153,94	8.045,15
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	12.121,01	15.347,22
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	4.955,78
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00	500.000,00
Übrige Erträge	<u>78.196,97</u>	<u>9.145,24</u>
	<u><u>276.642,53</u></u>	<u><u>734.035,32</u></u>

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

Die übrigen Erträge enthalten einen Zuschuss in Höhe von T€ 70 für Instandsetzungsmaßnahmen am Regiegebäude "Hengstenstall".

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	€	<u>4.167.869,10</u>
Vorjahr	€	3.591.879,81

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€	<u>4.161.141,41</u>
Vorjahr	€	3.584.854,61

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	1.958.005,48	1.878.472,17
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.182.393,94	1.686.490,90
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	14.000,00	12.000,00
Pachtaufwendungen	1.136,90	1.431,25
Übrige	<u>5.605,09</u>	<u>6.460,29</u>
	<u>4.161.141,41</u>	<u>3.584.854,61</u>

Der Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen ist insbesondere auf die im Berichtsjahr vorgenommene Elektro- und Sanitärstranganierung in der Heinrich-Seidel-Straße zurückzuführen.

Die Betriebs- und Heizkosten sind angefallen für:

	2020	2019
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	886.157,46	903.478,94
Be- und Entwässerung	362.289,39	343.197,78
Garten- und Grünlandpflege	158.740,27	8.197,50
Rundfunk- und Fernsehkosten	127.932,02	130.194,33
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	116.629,99	70.589,31
Gebäudereinigung	115.191,24	113.201,40
Müllgebühren	81.170,36	80.719,43
Stromkosten	51.172,14	36.801,91
Aufzugkosten	21.227,79	19.130,11
Schornsteinreinigung	6.731,87	7.665,24
Straßenreinigung und Winterdienst	3.414,60	126.397,51
Ungezieferbekämpfung	2.769,39	1.484,70
Dachrinnenreinigung	1.972,00	18.813,90
Übrige Betriebskosten	<u>22.606,96</u>	<u>18.600,11</u>
	<u>1.958.005,48</u>	<u>1.878.472,17</u>

Die Veränderungen der Positionen Garten- und Grünlandpflege und Straßenreinigung und Winterdienst zum Vorjahr ergibt sich aus einer Kontenumgliederung zwischen den Positionen.

Aufgrund einer hohen Schadensquote wurde die Versicherungsleistungen der Gebäudeversicherung angepasst.

Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen Servicegebühren und Wartungsarbeiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	€	<u>6.727,69</u>
Vorjahr	€	7.025,20

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

Personalaufwand

	€	<u>899.086,83</u>
Vorjahr	€	946.903,00

Löhne und Gehälter

	€	<u>741.590,02</u>
Vorjahr	€	799.963,56

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Löhne und Gehälter	<u>759.514,59</u>	<u>723.164,21</u>
Veränderungen der Rückstellungen für Altersteilzeit	-13.924,00	77.319,00
Nicht genomener Urlaub	-5.100,00	700,00
Jubiläumsverpflichtungen	-1.000,57	-1.419,65
Interne Jahresabschlusskosten	<u>-500,00</u>	<u>200,00</u>
	<u><u>741.590,02</u></u>	<u><u>799.963,56</u></u>

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

Soziale Abgaben

	€	<u>157.496,81</u>
Vorjahr	€	146.939,44

	2020	2019
	€	€
Soziale Abgaben	<u>154.946,81</u>	<u>144.589,44</u>
Übriges	<u>2.550,00</u>	<u>2.350,00</u>
	<u><u>157.496,81</u></u>	<u><u>146.939,44</u></u>

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

	€	<u>1.237.688,52</u>
Vorjahr	€	1.791.290,66

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>3.903,90</u>	<u>3.686,59</u>
Grundstücke mit Wohnbauten, mit Geschäftsbauten sowie Anlagen im Bau	1.202.778,88	1.751.405,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>31.005,74</u>	<u>36.198,18</u>
	<u><u>1.237.688,52</u></u>	<u><u>1.791.290,66</u></u>

Im Posten "Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngrundstücke in Höhe von T€ 125 sowie auf Anlagen im Bau von T€ 2 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	<u>550.633,73</u>
Vorjahr	€	276.249,04

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>496.115,24</u>	<u>222.223,75</u>
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	33.479,26	29.210,57
Spenden	<u>21.039,23</u>	<u>24.814,72</u>
	<u><u>550.633,73</u></u>	<u><u>276.249,04</u></u>

Zusammensetzung der sachlichen Verwaltungsaufwendungen:

	2020	2019
	€	€
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	256.236,53	48.631,57
Weiterbildungskosten	3.962,01	9.314,73
Post- und Fernsprechkosten	10.622,35	10.239,78
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen	12.786,68	11.526,71
Raumkosten für Geschäftsräume	22.578,39	22.503,90
Sachversicherungen	11.056,41	12.736,26
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	9.421,56	11.189,29
EDV-Kosten	37.113,32	22.652,30
Bewirtungskosten	302,98	797,32
Unternehmenswerbung und Repräsentation	5.261,65	6.051,30
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.683,00	1.326,00
Kosten für Veröffentlichungen	2.488,16	1.966,66
Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten	10.209,12	16.571,27
Prüfungs- und Beratungskosten	65.938,01	32.239,44
Verbands- und andere Beiträge sowie Gebühren	31.821,66	8.633,51
Kosten des Zahlungsverkehrs	9.720,10	3.860,96
Gerichts- und Anwaltskosten	1.185,81	0,00
Übrige	<u>3.727,50</u>	<u>1.982,75</u>
	<u><u>496.115,24</u></u>	<u><u>222.223,75</u></u>

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich aufgrund verschiedener Maßnahmen am denkmalgeschützten Regiegebäude "Hengstenstall" zum Vorjahr erhöht.

Der Anstieg der Prüfungs- und Beratungskosten zum Vorjahr resultiert aus zusätzlichen Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Projekt Bussardstraße 13a, b sowie Mehraufwendungen im Rahmen einer EDV-Umstellung (siehe auch EDV-Kosten).

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

Erträge aus Beteiligungen

	€	10.000,00
Vorjahr	€	10.000,00

Erfasst ist die auf die Gesellschaft entfallende Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 der GSOM.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>1.857,34</u>
Vorjahr	€	4.325,13

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>345.040,08</u>
Vorjahr	€	352.664,41

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	<u>343.667,50</u>	<u>351.529,00</u>
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>1.372,58</u>	<u>1.135,41</u>
	<u><u>345.040,08</u></u>	<u><u>352.664,41</u></u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag	€	<u>42.231,20</u>
Vorjahr	€	225.157,30

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Körperschaftsteuer	<u>23.758,20</u>	<u>121.389,20</u>
Gewerbeertragsteuer	<u>18.473,00</u>	<u>103.768,10</u>
	<u><u>42.231,20</u></u>	<u><u>225.157,30</u></u>

Die Bildung von latenten Steuern ist in den Positionen "Körperschaftsteuer" (T€ 25) und "Gewerbeertragsteuer" (T€ 20) enthalten.

Sonstige Steuern	€	<u>89.100,97</u>
Vorjahr	€	84.412,34

Zusammensetzung:

	2020	2019
	€	€
Grundsteuer	85.736,58	84.944,91
Kraftfahrzeugsteuer	1.006,00	1.103,00
Übrige Steuern	<u>2.358,39</u>	<u>-1.635,57</u>
	<u>89.100,97</u>	<u>84.412,34</u>

Jahresüberschuss	€	<u>1.150,77</u>
Vorjahr	€	558.274,66

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

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

Gegenstand der Gesellschaft:

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Gesellschafter:

Die Stadt Bad Doberan ist alleinige Gesellschafterin.

Stammkapital:

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

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung:

Herr Arno Gutzmer, Bützow (bis 31. Dezember 2020)

Herr Michael Schalau, Elmenhorst/Lichtenhagen (ab 1. Januar 2021)

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

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

Prokura:

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

Aufsichtsrat:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2020 in fünf ordentlichen Sitzungen und zwei Sondersitzungen mit den anstehenden Fragen beschäftigt.

Gesellschafterversammlung:

In 2020 fanden vier Gesellschafterversammlungen statt. Darüber hinaus wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Folgende Sachverhalte waren Gegenstand:

12. Februar 2020

- Beschlussfassung zur Änderung der Satzung
- Beschlussfassung zu Personalangelegenheiten

4. August 2020

- Beschlussfassung zur erweiterten Kreditaufnahme für das Bauprojekt Bussardstraße 13a, b
- Beschluss zum Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2020

21. Oktober 2020

- Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses 2019
- Beschlussfassung zur Bestellung des Abschlussprüfers 2020
- Beschluss zur Bestellung des Michael Schalau zum Geschäftsführer mit Wirkung zum 1. Januar 2021
- Beschluss zur Beendigung der Bestellung des Geschäftsführers Herr Arno Gutzmer zum 31. Dezember 2020

9. Dezember 2020

- Änderung des Gesellschaftsvertrages

10. Dezember 2020

- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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 2021) liegen Steuerbescheide bis einschließlich 2019 vor.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 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			
	2020		2019	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	1.303	70.852	1.269	68.743
Gewerblich genutzte Objekte	23	2.223	23	2.223
	<u>1.326</u>	<u>73.075</u>	<u>1.292</u>	<u>70.966</u>

b) Vermietungssituation

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

	2020	2019	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Wohnräume	4.852	4.781	71	1,5
Geschäftsräume	131	131	0	0,0
Garagen/ Stellplätze etc.	84	78	6	7,7
	<u>5.067</u>	<u>4.990</u>	<u>77</u>	<u>1,5</u>
Ertragsminderungen	<u>-219</u>	<u>-133</u>	<u>-86</u>	<u>-64,7</u>
	<u>4.848</u>	<u>4.857</u>	<u>-9</u>	<u>-0,2</u>

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

Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zum Bilanzstichtag folgende Leerstände:

	31. Dezember	
	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	Anzahl	Anzahl
Wohnräume	79	28
Geschäftsräume	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>79</u>	<u>28</u>

Davon befinden sich 35 Wohnungen im Neubau Bussardstraße 13a, b, welche ab Februar 2021 vollständig vermietet worden sind. Weitere 10 Wohnungen befinden sich im Objekt Wiesengrund 6-8, welches planmäßig zu Sanierungszwecken leergezogen wird.

Die Abrechnung der Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 erfolgte fristgemäß in 2020.

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 2020: T€ 951).

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

c) Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 633 vorgenommen.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2020 T€ 2.355 (inklusive Leistungen eigener Hauswarte in Höhe von T€ 173) für laufende Instandhaltung (Vorjahr: T€ 1.841, davon eigene Hauswarte T€ 155) aufgewendet. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 32 (Vorjahr: € 26) je m² Wohn-/Nutzfläche. Für 2021 sind Instandsetzungen und laufende Instandhaltungen von T€ 1.960 geplant.

2. Verwaltung von Hausbesitz Dritter/Wohnungseigentümer

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

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

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

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

	31. Dezember	
	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	192	383
Gewerbeobjekte	14	20
Garagen	45	51
	<u>251</u>	<u>454</u>

Untergliedert nach Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten bewirtschaftet die Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 folgenden Bestand:

	31. Dezember	
	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	Einheiten	Einheiten
Stadt Kröpelin	0	218
Wohnungseigentümergeinschaften	110	97
Private Dritte	96	88
	<u>206</u>	<u>403</u>

Aufgrund der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages zum 1. Januar 2020 verwaltet die Gesellschaft keine Einheiten mehr für die Stadt Kröpelin.

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€ 130 (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€ 1 (Vorjahr: T€ 2).

Vergleich Wirtschaftspläne

Erfolgsplan 2020

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	7.041	6.997	-44
Bestandsveränderungen	35	47	12
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0	-1
Sonstige betriebliche Erträge	145	265	120
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.358	4.161	-197
b) Aufwendungen für andere bezogene Leistung	15	7	-8
Rohergebnis	2.849	3.141	292
Personalaufwand	927	899	-28
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.085	1.238	153
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	12	12	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	374	551	177
Erträge aus Beteiligung	10	10	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	2	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	347	345	-2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29	42	13
Ergebnis nach Steuern	110	90	-20
Sonstige Steuern	90	89	-1
Jahresergebnis	20	1	-19

Finanzrechnung 2020 (Gliederung nach EigVO)

	Planung	Ist-Werte	Ab- weichung
	T€	T€	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresergebnis	20	1	-19
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.086	1.238	152
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	50	41	-9
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-18	-12	6
Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-126	-129	-3
Zu-/Abnahme der übrigen Verbindlichkeiten, der Rechnungsabgrenzungsposten sowie anderer Passiva	200	638	438
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-60	-60	0
Erträge aus Beteiligungen/Zuschüssen	-10	-80	-70
Zinsaufwendungen/Zinserträge	346	342	-4
Ertragsteueraufwand	29	42	13
Ertragsteuer/Gezahlte Steuern	-406	-445	-39
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.111	1.576	465
<u>II. Investitionsbereich</u>			
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	197	197	0
Investitionen in das Anlagevermögen	-5.674	-4.746	928
Dividenden aus Beteiligungen	10	10	0
Erhaltene Zinsen	1	2	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.466	-4.537	929
<u>III. Finanzierungsbereich</u>			
Ausschüttung an die Gemeinden	-177	-177	0
Aufnahme von Krediten	6.725	5.430	-1.295
Planmäßige Tilgungen	-3.685	-3.686	-1
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen	889	809	-80
Gezahlte Zinsen	-343	-344	-1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.409	2.032	-1.377
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-946	-929	17

Betriebliche Kennzahlen

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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
1. Jährliche Nettokaltmiete (gesamt) in T€	4.848	4.857	4.807
2. Durchschnittliche Miete € je m ² und Monat	5,86	5,83	5,75
3. Betriebskosten einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten € je m ² und Monat	2,34	2,30	2,21
4. Fremdkapitalzinsen € je m ² und Monat	0,40	0,41	0,56
5. Instandhaltungskosten € je m ² und Monat ¹	2,72	2,15	1,46
6. a) Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%)	7,1	7,2	9,9
b) Anteil der Kapitaldienste an der Kaltmiete (%)	40,0	42,7	46,6
7. Investitionen im Bestand € je m ²	55	52	25
8. Durchschnittliche Buchwerte der Bestände € je m ²	641	571	559
9. Mietenmultiplikator	9,5	8,4	8,3
10. Durchschnittliche Verschuldung € je m ²	287	266	268
11. Anteil der Erlösschmälerung (%)	4,3	2,7	2,1
12. Fluktuationsrate (%)	6,4	8,4	8,5
13. Leerstandsquote (%)	6,0 ²	2,2	1,7
14. Forderungsausfallquote (%)	0,3	0,3	0,3

¹ Mit Leistungen eigener Hauswarte

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

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 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 2020 fanden sieben Aufsichtsratssitzungen und vier 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 ehemalige Geschäftsführer (Herr Gutzmer, bis 31. Dezember 2020) sowie der derzeitige Geschäftsführer (Herr Schalau, ab 1. Januar 2021) sind 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 bisher nicht getroffen, sind aber in Erarbeitung.

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.

Zum Prüfungszeitpunkt (Juli 2021) wurden bereits weitere Maßnahmen zur Überwachung von Baukosten eingeleitet. Hierzu gehören monatliche Budgetsitzungen zwischen der Geschäftsführung und den projektverantwortlichen Bauingenieuren. Zudem werden beauftragte Planer und Architekten regelmäßig von der Geschäftsführung zu bestehenden Preisrisiken befragt. Das bestehende Controlling wird derzeit von der Geschäftsführung überarbeitet.

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. Wir verweisen zudem auf unsere Ausführungen zu Frage 3 g).

- 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 berücksichtigt. Die Gesellschafterversammlung hat den Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2020 am 31. Juli 2020 beschlossen. Ende 2020 wurde das Bauvorhaben fertiggestellt. Zum Stichtag sind Baukosten inkl. Grundstückskosten von insgesamt rund Mio. € 6,6 angefallen. Mit wesentlichen nachlaufenden Kosten ist angabegemäß nicht mehr zu rechnen.

Aufgrund der differierenden Kostendarstellungen sowie des Zeitpunktes der Kenntnisnahme der Geschäftsführung über die Kostenüberschreitung wurde der Sachverhalt in 2020 aufgearbeitet und durch beauftragte Sachverständige auf rechtliche und wirtschaftliche Auswirkungen überprüft. Von rechtlichen Schritten gegen den damaligen Geschäftsführer sowie gegen den Aufsichtsrat der WIG im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Bussardstraße 13a, b wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 14. Dezember 2020 abgesehen.

Hinsichtlich der von der Gesellschaft ergriffenen Maßnahmen verweisen zudem auf unsere Ausführungen zu Frage 3g).

- 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)?

Hinsichtlich der im Mai 2020 bekannt gewordenen Baukostenüberschreitung des Neubaus Bussardstraße 13a, b wurden vom Aufsichtsrat zwei Sondersitzung abgehalten sowie eine gesonderte Berichtserstattung durch die Geschäftsführung abgefordert. Der damalige Geschäftsführer ist dem nachgekommen.

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: 54,1 %). Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft ist in keine Konzernstrukturen eingebunden.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Städtebaufördermittel für das Sanierungsobjekt „Marstall Klosterstraße 1c“ in Höhe von T€ 70 erhalten. Weiterhin wurden der Gesellschaft Fördermittel in Höhe von T€ 738 im Rahmen des Neubauprojektes Bussardstraße 13a, b im Berichtsjahr ausgezahlt.

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

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund einer zu niedrigen Eigenkapitalausstattung sind nicht erkennbar.

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

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

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis des Unternehmens wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

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

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten und Anlagen im Bau in Höhe von insgesamt T€ 127 vorgenommen.

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

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

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

Die Gesellschaft tätigt keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

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

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

Vergleiche Frage 15a).

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

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

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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