

---

# ***Bericht***

WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH  
Bad Doberan

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern  
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar.

Auftrag: 0.0877297.001





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	5
A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung.....	7
I. Prüfungsauftrag.....	7
II. Bestätigung der Unabhängigkeit .....	8
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	9
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters .....	9
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG M-V .....	10
1. Entwicklungsbeeinträchtigende und / oder bestandsgefährdende Tatsachen.....	10
2. Unregelmäßigkeiten .....	10
3. Sonstige Verstöße gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag .....	10
C. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse .....	10
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	11
E. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung .....	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	14
2. Jahresabschluss .....	14
a) Vorjahresabschluss.....	14
b) Jahresabschluss des Berichtsjahres .....	15
3. Lagebericht .....	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	15
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen .....	15
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und wesentliche Geschäftsvorfälle .....	17
3. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	17
III. Wirtschaftliche Verhältnisse.....	18
1. Vermögens- und Finanzlage.....	18
2. Ertragslage .....	22
IV. Wirtschaftsplan .....	23

---

F.	Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. i. V. m. § 53 HGrG .....	24
G.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks .....	25

**Anlagen** (siehe gesondertes Verzeichnis)

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von $\pm$ einer Einheit (€, % usw.) auftreten.
---

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AV-Jap	Allgemeine Vertragsbedingungen für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz)
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EStG	Einkommensteuergesetz
GewO	Gewerbeordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HR A bzw. B	Handelsregister Abteilung A bzw. B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
MaBV	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlageberater, Bau-träger und Baubetreuer
PS	Prüfungsstandard des IDW
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen



## A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung

### I. Prüfungsauftrag

1. Vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern wurden wir mit Schreiben vom 3. April 2018 beauftragt, im Namen und für Rechnung der

**WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan,**  
(im Folgenden kurz "WIG" oder "Gesellschaft" genannt)

den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

2. Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 haben wir das KPG M-V und die AV-JAP beachtet. Nach § 13 Abs. 3 KPG M-V sowie § 14 Abs. 2 KPG M-V erstreckte sich die Prüfung auch auf die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse; dementsprechend waren die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** zu beachten. Für den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk haben wir die hierzu geltenden IDW-Prüfungsstandards und Prüfungshinweise "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) und "Berichterstattung über die Prüfung öffentlicher Unternehmen" (IDW PH 9.450.1) sowie "Grundsätze für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 400) und "Zur Erteilung des Bestätigungsvermerkes bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben" (IDW PH 9.400.3) beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt G.
3. Die WIG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Die Gesellschaft hat nach § 325 HGB i.V.m. § 326 HGB Bilanz und Anhang beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen. Darüber hinaus regelt § 14 Abs. 5 KPG M-V weitere Pflichten zur ortsüblichen Bekanntmachung sowie die öffentliche Auslegung von Jahresabschluss und Lagebericht.

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Hierzu ist sie aufgrund § 73 Abs. 1 Nr. 2a KV M-V und gemäß § 19 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet.

4. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt F.

5. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart.
6. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F., dem der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht für dieses Geschäftsjahr beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.
7. Auftragsgemäß haben wir zusätzlich einen **Erläuterungsteil** erstellt, der diesem Bericht beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält gesetzlich nicht vorgeschriebene Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

## **II. Bestätigung der Unabhängigkeit**

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



## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters

9. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der WIG durch den gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:

Im Abschnitt **Grundlagen der Gesellschaft** erläutert der gesetzliche Vertreter zunächst die Geschäftstätigkeit der WIG und geht auf deren Stellung auf dem Wohnungsmarkt Bad Doberans ein. Darüber hinaus stellt der gesetzliche Vertreter wesentliche wohnungswirtschaftliche Kennzahlen dar. Zum Bilanzstichtag verfügt das Unternehmen über 1.266 Wohnungen (Vorjahr 1.262) und 23 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 21) im eigenen Bestand. Die durchschnittlichen Mieten betragen am Geschäftsjahresende € 5,69 je m<sup>2</sup> (Vorjahr € 5,55 je m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote beläuft sich auf 1,6 % (Vorjahr 1,0 %).

10. Der **Wirtschaftsbericht** beginnt mit einem Plan-Ist-Vergleich der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren. Die Umsatzerlöse aus Mieten (T€ 4.816) überschreiten den Vorjahreswert (T€ 4.680) um T€ 136, liegen um T€ 11 leicht unter dem Planansatz von T€ 4.600. Die Instandhaltungsaufwendungen (T€ 1.103) liegen mit T€ 297 unter der Planung (T€ 1.400), da nicht alle Vorhaben durchgeführt werden konnten. Die Zinsaufwendungen (T€ 477; Plan: T€ 504; Vorjahr: T€ 534) sind durch rückläufige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute sowie durch zinsgünstige Darlehen geringer ausgefallen als im Vorjahr. Damit ergibt sich ein Jahresüberschuss von T€ 746, der über dem Planwert (T€ 189) und insbesondere aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen unter dem Vorjahresniveau (T€ 1.072) liegt.

Im Weiteren stellt der gesetzliche Vertreter die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft anhand geeigneter Kennzahlen dar. Die Bilanzsumme hat sich insbesondere infolge des Rückgangs des Anlagevermögens um T€ 484 gemindert. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderposten 53,6 % (Vorjahr: 51,9 %). Die Finanzlage wird anhand der Entwicklung der Cashflows zutreffend dargestellt.

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund von Mieterhöhungen und Modernisierungen um T€ 134. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit T€ 11 unter dem Vorjahresniveau. Zu den spezifischen Verwaltungsaufwendungen erläutert der gesetzliche Vertreter die Struktur und Aufgaben der in der Verwaltung der Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiter. Die Kennzahl der je Mitarbeiter verwalteten Wohnungs- und Gewerbeeinheiten benennt er mit 245.

11. Im Rahmen des **Prognose-, Chancen- und Risikoberichtes** erläutert der gesetzliche Vertreter, dass die demografische Entwicklung langfristig zu einem erhöhten Leerstandsrisiko führen kann. Kurzfristig rechnet er hingegen mit einer günstigen Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Die aktuelle Zinsentwicklung begünstigt darüber hinaus die

Ertragslage. Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der gesetzliche Vertreter Mieterträge in Höhe von T€ 4.934 (Ist T€ 4.816). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird durch Mietpreiserhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie Neuvermietungen erreicht. Die geplanten Zinsaufwendungen belaufen sich mit T€ 365 (Ist T€ 477) unter dem Niveau des Berichtsjahres. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen von T€ 1.580 (Ist T€ 1.103) liegen über dem Niveau des Vorjahres. Unter Berücksichtigung der genannten Effekte wird für 2019 ein Jahresüberschuss in der Größenordnung von T€ 479 (Ist T€ 746) erwartet.

12. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

## **II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i.V.m. § 14 Abs. 2 KPG M-V**

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende und / oder bestandsgefährdende Tatsachen**

13. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben sich nicht ergeben.

### **2. Unregelmäßigkeiten**

14. Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Mitarbeitern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen, haben wir bei der Durchführung unserer Prüfung nicht festgestellt.

### **3. Sonstige Verstöße gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag**

15. Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft ihrer Verpflichtung zur Offenlegung des Vorjahresabschlusses gemäß § 325 HGB verspätet nachgekommen ist.

## **C. Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse**

16. Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse der Gesellschafter haben wir in Anlage IV zu diesem Bericht dargestellt.

## D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

17. Gegenstand unserer Prüfung waren die **Buchführung**, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages (§ 19) aufgestellte **Jahresabschluss**, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und der **Lagebericht** für das Geschäftsjahr 2018. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
18. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.
19. Die Beurteilung der Angemessenheit des **Versicherungsschutzes** der Gesellschaft, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
20. Die **Prüfung** wurde in den Monaten März bis Juni 2019 (mit Unterbrechungen) in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Doberan von Frau B.A. Maria Heinz durchgeführt. Die Prüfungsleitung oblag Frau WP StB Dr. Annekathrin Richter.
21. **Ausgangspunkt** war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.
22. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags war nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rech-

nungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich, die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat; der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

23. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft verschafft und uns durch Gespräche mit der Unternehmensleitung mit den Geschäftsrisiken befasst, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Zudem haben wir untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt (Aufbauprüfung).

Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir die Untersuchung von Einzelvorgängen weitgehend eingeschränkt. Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft in den Vordergrund. In den übrigen Bereichen haben wir im Wesentlichen Einzelfallprüfungen auf der Basis von Stichproben und analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit haben wir daher im Folgenden aussagebezogene Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungssicherheit durchgeführt.

24. Im Rahmen der Einzelfallprüfung von Abschlussposten der Gesellschaft haben wir u.a. Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Zur Prüfung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Lieferungen und Leistungen haben wir uns im Wesentlichen auf die Abwicklung nach dem Bilanzstichtag gestützt und daraus die Werthaltigkeit und die Vollständigkeit der Ansätze abgeleitet. Über die Forderungen und Verbindlichkeiten haben uns Saldenlisten vorgelegen. An der Inventur der körperlichen Vorräte haben wir im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Bestände nicht teilgenommen. Für die Beurteilung der

steuerlichen Verhältnisse haben uns Steuerberatungsbestätigungen vorgelegen. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2018 Bankbestätigungen zukommen lassen.

25. Von dem gesetzlichen Vertreter und den von ihm beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

Der gesetzliche Vertreter hat uns die berufübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erteilt.

## E. Feststellungen zur Rechnungslegung

### I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

26. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht.
27. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
28. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

#### 2. Jahresabschluss

##### a) Vorjahresabschluss

29. Für den Vorjahresabschluss wurde am 9. Juli 2018 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 erfolgte in der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 30. August 2018.
30. Gemäß Beschluss der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 30. August 2018 wurde vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 ein Betrag von T€ 166 an den Gesellschafter ausgeschüttet.
31. Der Feststellungsvermerk des LRH M-V für den Jahresabschluss 2017 liegt vor. Der Prüfungsbericht wurde nach Durchsicht am 15. November 2018 freigegeben.
32. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Veröffentlichung gemäß § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte im Ostsee-Anzeiger Bad Doberan.

#### b) Jahresabschluss des Berichtsjahres

33. Im Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 der Gesellschaft wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung in allen wesentlichen Belangen beachtet.
34. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
35. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

### 3. Lagebericht

36. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB).

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

37. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).
38. 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 1. Juli 1990, zugrunde gelegt. Bei Wohngebäuden, die zum 1. Juli 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 50 jährigen Nutzungsdauer vorgenommen, lediglich bei einem Objekt erfolgte die Abschreibung auf der Basis einer 80 jährigen Nutzungsdauer.

Die Bewertung des Wohnungsbestandes erfolgt unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand angemessen. Anhand von Ertragswertberechnungen werden regelmäßig die Ertragswerte den Restbuchwerten gegenübergestellt und soweit notwendig entsprechend § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB

i.V.m. IDW RS IFA 2 außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Im Berichtsjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen nach IDW RS IFA 2 auf Wohnbauten aufgrund eines dauerhaften geringeren Erwartungswertes in Höhe von T€ 482 (Vorjahr T€ 0) vorzunehmen.

39. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 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 bis 250,00 € wurden im Wirtschaftsjahr vollständig als Betriebsausgabe abgesetzt.
40. Der Posten Anlagen im Bau, umfasst alle aktivierungspflichtigen Aufwendungen im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen.
41. Im Posten Bauvorbereitungskosten sind die Anschaffungsnebenkosten für Grund und Boden für Bauvorratsgrundstücke des Anlagevermögens sowie Planungskosten für Baumaßnahmen der Folgejahre erfasst.
42. Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.
43. 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.
44. Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Längerfristige Rückstellungen sind gemäß der Vorschriften des BilMoG mit den von der Bundesbank ermittelten Prozentsätzen abgezinst worden.

Die Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen belaufen sich auf T€ 7.

45. **Latente Steuern** ergeben sich insbesondere aufgrund von Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäftsbauten, den Sonderrücklagen nach DMBilG und den Rückstellungen. Auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 15,825 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und einer Gewerbesteuerbelastung von 12,950 % ergibt sich ein passivischer Abgrenzungsbedarf von T€ 6.
46. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Anhang (Anlage II).



## **2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen und wesentliche Geschäftsvorfälle**

47. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen, die sich auf den Ansatz und/oder die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, sofern sie von der üblichen Gestaltung abweichen und sich die Abweichung von der üblichen Gestaltung auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wesentlich auswirkt, wurden nicht durchgeführt.

## **3. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

48. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
49. Die WIG hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von T€ 746 erzielt. Das Stammkapital (T€ 614) ist in voller Höhe erbracht. Das Anlagevermögen ist durch das langfristige Kapital gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt unter Berücksichtigung der Sonderposten 53,6 % (Vorjahr 51,9 %). Sie ist damit mehr als doppelt so hoch, wie die im Grundwerk des LRH M-V für Unternehmen der Wohnungswirtschaft festgelegten Quote von 25 %.
50. Die Ertragslage ist insbesondere durch die Einnahmen aus der Bewirtschaftung des eigenen und der Verwaltung des fremden Immobilienbestandes gekennzeichnet, denen entsprechende Ausgaben gegenüberstehen.
51. Der Gebäudebestand der WIG hat eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Für den Kreditbestand zum Bilanzstichtag von T€ 19.142 ergäbe sich unter Beibehaltung der derzeitigen jährlichen Tilgungsrate von T€ 1.576 eine Restlaufzeit von (gerundet) 12 Jahren.
52. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten valutieren zum Bilanzstichtag mit T€ 19.142. Sie sind durch Grundschuldeintragungen im Grundbuch der WIG besichert. Einzelheiten sind der Aufstellung über die Kredite zu entnehmen, die dem LRH M-V mit separatem Schreiben von der Gesellschaft zugestellt wird.
53. Die Kennzahl Wohnungs- und Gewerbeeinheiten pro Mitarbeiter beträgt im Geschäftsjahr 245 WE/GE je Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung.

### III. Wirtschaftliche Verhältnisse

#### 1. Vermögens- und Finanzlage

54. Nachfolgend haben wir die Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	0,0	6	0,0	5
Sachanlagen	41.277	86,5	41.247	85,6	30
Finanzanlagen	351	0,7	1.752	3,7	-1.401
	<b>41.639</b>	<b>87,2</b>	<b>43.005</b>	<b>89,3</b>	<b>-1.366</b>
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	1.864	3,9	1.738	3,6	126
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	132	0,3	209	0,4	-77
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	4.041	8,5	3.208	6,7	833
	<b>6.037</b>	<b>12,8</b>	<b>5.155</b>	<b>10,7</b>	<b>882</b>
	<b>47.676</b>	<b>100,0</b>	<b>48.160</b>	<b>100,0</b>	<b>-484</b>
<b>Passiva</b>					
Mittel- und langfristiges Kapital					
Eigenkapital	25.251	53,0	24.672	51,2	579
Sonderposten für Investitionszulagen	318	0,6	334	0,7	-16
Verbindlichkeiten	17.036	35,8	18.612	38,7	-1.576
Rückstellungen	47	0,1	23	0,0	24
Passive latente Steuern	6	0,0	82	0,2	-76
	<b>42.658</b>	<b>89,5</b>	<b>43.723</b>	<b>90,8</b>	<b>-1.065</b>
Kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	368	0,8	258	0,6	110
Verbindlichkeiten	4.606	9,6	4.134	8,5	472
Rechnungsabgrenzungsposten	44	0,1	45	0,1	-1
	<b>5.018</b>	<b>10,5</b>	<b>4.437</b>	<b>9,2</b>	<b>581</b>
	<b>47.676</b>	<b>100,0</b>	<b>48.160</b>	<b>100,0</b>	<b>-484</b>

55. Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 484 verringert.

56. Auf der **Aktivseite** verminderten sich die Finanzanlagen durch die Rückführung eines Darlehens um T€ 1.401. Die Flüssigen Mittel erhöhten sich demgegenüber um T€ 833. Weiterhin erhöhte sich das Sachanlagevermögen aufgrund von Investitionen von T€ 1.744 bei Abschreibungen von T€ 1.529 und Abgängen zu Restbuchwerten von T€ 185 um T€ 30.

57. Auf der **Passivseite** erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss von T€ 746 und nach Gewinnausschüttung von T€ 166 um T€ 579. Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich durch die planmäßigen Tilgungen um T€ 1.576. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen durch die erhöhten kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 472. Die Rückstellungen liegen vor allem aufgrund von Steuerrückstellungen und Altersteilzeitrückstellungen mit T€ 110 über dem Vorjahreswert.
58. Hinsichtlich der weiteren Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Vermögenswerte und Schulden verweisen wir auf die Ausführungen im **Erläuterungsteil** (Anlage IV).
59. Der **finanzielle Aufbau** der Gesellschaft zeigt folgendes Bild:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristige Rechnung</b>			
Langfristig gebundenes Vermögen	41.639	43.005	-1.366
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital und Sonderposten	25.569	25.006	563
Langfristige Schulden	17.089	18.717	-1.628
	42.658	43.723	-1.065
<b>Unterdeckung</b>	<b>1.019</b>	<b>718</b>	<b>301</b>
<b>Kurzfristige Rechnung</b>			
Kurzfristig fälliges Fremdkapital	5.018	4.437	581
Flüssige Mittel	4.041	3.208	833
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	1.996	1.947	49
	6.037	5.155	882
<b>Unterdeckung</b>	<b>1.019</b>	<b>718</b>	<b>301</b>

60. Die Deckungsverhältnisse der Gesellschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 301 verbessert. Das langfristig gebundene Vermögen ist durch langfristiges Kapital zu 102,4 % gedeckt. Das kurzfristig fällige Fremdkapital (T€ 5.018) ist am Bilanzstichtag zu 120,3 % durch flüssige Mittel und kurzfristig gebundenes Vermögen (T€ 6.037) gedeckt.

Der Anteil des Eigenkapitals (inklusive Sonderposten) an der Bilanzsumme beträgt 53,6 % (Vorjahr 51,9%).

61. Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 ergeben sich folgende **Liquiditätsgrade**:

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Liquidität 1. Grades =	$\frac{\text{flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	
Liquidität 1. Grades =	87,7%	77,6%
Liquidität 2. Grades =	$\frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}) \times 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	
Liquidität 2. Grades =	90,6%	82,6%
Liquidität 3. Grades =	$\frac{(\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	
Liquidität 3. Grades =	131,0%	124,7%

62. Ergänzend haben wir die Finanzierungsvorgänge des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2018 anhand der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Veränderungen der Posten des Jahresabschlusses untersucht und eine Kapitalflussrechnung nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 erstellt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Jahresergebnis	746	1.072
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.529	1.059
- Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-17	-18
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	34	69
+ Buchverluste	118	82
- Erträge aus Beteiligungen/Zinserträge	-26	-7
+ Ertragsteueraufwand	303	425
+ Zinsaufwendungen	477	534
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-48	108
+/- Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	131	158
- Gezahlte Steuern	-191	-279
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.056</b>	<b>3.203</b>
+ Dividenden aus Beteiligungen	10	7
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.753	-1.573
+ Einzahlungen für Finanzanlagen	1.415	1.346
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14	-28
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-342</b>	<b>-248</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	485	1.515
- Planmäßige Tilgungen	-1.727	-1.622
- Auszahlungen für Zinsen	-473	-531
- Auszahlungen an die Gemeinde	-166	-100
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.881</b>	<b>-738</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<b>833</b>	<b>2.217</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<b>3.208</b>	<b>991</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.041</b>	<b>3.208</b>

63. Im Berichtsjahr decken der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 3.056) den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (T€ - 342) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -1.881) vollständig, so dass der Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um T€ 833 gestiegen ist. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung stets gegeben.

## 2. Ertragslage

64. Die nach betriebswirtschaftlichen Aspekten gegliederte **Ertragslage** zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgendes Bild:

	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Betriebliche Erträge					
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung					
Mieten	4.816	68,9	4.682	68,3	134
Umlagen	1.740	24,9	1.808	26,3	-68
Betreuungstätigkeit	260	3,7	426	6,2	-166
Lieferungen und Leistungen	17	0,2	17	0,2	0
Bestandsveränderung	126	1,8	-75	-1,1	201
Andere betriebliche Erträge	33	0,5	9	0,1	24
	<b>6.992</b>	<b>100,0</b>	<b>6.867</b>	<b>100,0</b>	<b>125</b>
Betriebsaufwendungen (den Grundstücken direkt zurechenbar)					
Betriebskosten	1.795	25,7	1.671	24,3	124
Instandhaltungskosten	1.103	15,8	1.114	16,2	-11
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	28	0,4	50	0,7	-22
Abschreibungen	1.047	15,0	1.049	15,3	-2
Sonstige Steuern	87	1,2	88	1,3	-1
	<b>4.060</b>	<b>58,1</b>	<b>3.972</b>	<b>57,8</b>	<b>88</b>
Verwaltungsaufwendungen (den Grundstücken nicht direkt zurechenbar)					
Personalkosten	912	13,0	875	12,7	37
Sachkosten	156	2,2	267	3,9	-111
	<b>1.068</b>	<b>15,2</b>	<b>1.142</b>	<b>16,6</b>	<b>-74</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.864</b>	<b>26,7</b>	<b>1.753</b>	<b>25,6</b>	<b>111</b>
Finanzergebnis	-451	-6,5	-501	-7,3	50
Neutrales Ergebnis	-364	-5,2	245	3,6	-609
Steuern vom Einkommen und Ertrag	303	4,3	425	6,2	122
<b>Jahresergebnis</b>	<b>746</b>	<b>19,3</b>	<b>1.072</b>	<b>28,1</b>	<b>-326</b>

65. Die Ertragslage der WIG weist ein positives Betriebsergebnis von T€ 1.864 aus, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 111 erhöht hat.
66. Der Anstieg der Betriebserträge um T€ 125 ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Umsatzerlöse infolge von Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietungen und Modernisierungen um T€ 134 sowie den Anstieg der Erträge aus Bestandveränderungen um T€ 201 zurückzuführen. Demgegenüber sind die Erlöse aus der Maklertätigkeit um T€ 166 zurückgegangen.
67. Die Betriebsaufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 88, was insbesondere auf höhere Betriebskosten (T€ 124) zurückzuführen ist. Die Verwaltungsaufwendungen verminderten sich vor allem aufgrund geringerer Instandhaltung am Verwaltungsgebäude um T€ 74.

68. Das Finanzergebnis enthält Beteiligungserträge in Höhe von T€ 10 (Vorjahr T€ 7) und Zinserträge (T€ 16; Vorjahr T€ 26) sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 477 (Vorjahr T€ 534).
69. Unter Berücksichtigung des negativen neutralen Ergebnisses von T€ 364 und der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (T€ 303) ergibt sich ein Jahresüberschuss von T€ 746.
70. Das **Neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Erträge</b>		
Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30	183
Versicherung	45	34
Schadenersatz	30	23
Auflösung Sonderposten für Investitionszulagen	17	18
Erstattung Lohnfortzahlung	18	13
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	24	20
Auflösung von Rückstellungen	12	1
	<b>176</b>	<b>292</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	482	10
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	34	22
Spenden	24	15
	<b>540</b>	<b>47</b>
	<b>-364</b>	<b>245</b>

71. Eine Aufgliederung und Erläuterung zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind als Anlage IV dem Bericht beigelegt.

#### **IV. Wirtschaftsplan**

72. Der Wirtschaftsplan für 2018 besteht aus dem Investitions- und Erfolgsplan und einem Personalplan. Ein Finanzplan wurde bis zum Wirtschaftsjahr 2021 aufgestellt.
73. Der Wirtschaftsplan 2018 wurde am 15. Dezember 2017 durch die Gesellschafterversammlung beschlossen.
74. Für das Berichtsjahr wurden Investitionen von T€ 3.760 geplant. Tatsächlich wurden Investitionen in Höhe von T€ 1.768 durchgeführt. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen aus zeitlichen Verschiebungen.
75. Der Personalplan der Gesellschaft sah für das Geschäftsjahr 2018 einen Beschäftigungsstand von 15,8 Vollkräften vor. In 2017 betrug der durchschnittliche Personalbestand 16,3 Mitarbeiter.
76. Zum Soll-Ist-Vergleich des Vermögensplanes verweisen wir auf Anlage V.

**F. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. i. V. m. § 53 HGrG**

77. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind.
78. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage III (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.



## G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

79. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 24. Juni 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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

An die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

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

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan, - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie 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 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,

und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame

Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

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

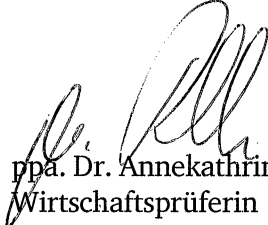
Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

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.“

Schwerin, den 24. Juni 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Dirk Burschel  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Dr. Annekathrin Richter  
Wirtschaftsprüferin





---

# *Anlagen*





<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I Lagebericht 2018.....	1
II Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2018.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	7
Anlagenspiegel.....	15
Verbindlichkeitspiegel.....	19
III Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720).....	1
IV Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses.....	1
V Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse.....	1
VI Soll-Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 .....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017



# WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH

## 18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1

### Lagebericht zum Jahresabschluss 2018

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 31.12.2018 verfügte das Unternehmen über 1.266 (Vorjahr: 1.262) Wohnungen und 23 (19) Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Für Dritte wurden weitere 407 (444) Wohn- und Gewerbeeinheiten im lokalen Umfeld verwaltet. Damit trägt die Gesellschaft für ca. 20 Prozent der Doberaner Bürger die Verantwortung für eine angemessene Wohnqualität. Die Mietenpolitik ist darauf ausgerichtet, allen Marktteilnehmern bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität bereitzustellen.

Mit einem Umsatz von ca. 6,83 (6,93) Mio. Euro leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem regionalen Arbeitsmarkt.

Ca. 1.103,1 (1.113,9) Tsd. Euro wurden überwiegend bei örtlichen Unternehmen für Instandhaltungs- und Wartungsleistungen in Auftrag gegeben.

Bei einem Jahresergebnis in Höhe von 745,6 Tsd. Euro kann die Stadt Gewerbesteuererinnahmen in Höhe von ca. 174 (161) Tsd. Euro erwarten. Die abzuführende Körperschaftsteuer erhöht sich auf ca. 200 (184) Tsd. Euro.

Der Gesellschafter erhält eine Gewinnabführung in Höhe von 173,0 Tsd. Euro.

Der Wohnungsmarkt ist stabil. Die Wohnraumnachfrage führt nahezu zur Vollvermietung. Zum Jahresende waren 20 Wohnungen nicht belegt. 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 5,69 €/m<sup>2</sup> nach 5,55 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug 1,6 (1,0) %, die Fluktuation lag bei 8,5 (9,7)%.

#### 2. Wirtschaftsbericht

##### Plan-Ist Vergleich wichtiger Kennzahlen

	<u>Ist 2017</u>	<u>Plan 2018</u>	<u>Ist 2018</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.680	4.827	4.816
Instandhaltungsaufwendungen	1.114	1.400	1.103
Zinsaufwendungen	534	504	477
Jahresüberschuss	1.072	189	746

Die Aufwendungen und Erträge wurden vorsichtig geplant. Bei den Mieten sind die Erlösschmälerungen höher als geplant ausgefallen. Durch umfangreiche Modernisierungsleistungen mussten vermehrt Mietminderungen gewährt werden. Leerwohnungssanierungen haben länger gedauert, als geplant und der geplante Leerzug im

Wiesengrund hat begonnen und schmälert so dauerhaft die Erlöse. Hinzugekommen ist das Objekt „Marstall“ in der Klosterstraße 1c mit fünf Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen geringfügig unter dem Vorjahresniveau sowie unter dem Planansatz.

Die größten Vorhaben waren der „Marstall“, der Kollbruchweg 1/3 und die Cl. Zetkinstraße 16/18

Die Gesamtentwicklung des Unternehmens wird positiv beurteilt.

## 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>Aktiva</b>	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	6	5
Sachanlagen	41.277	41.247	30
Finanzanlagen	351	1.752	-1.401
<b>Zwischensumme</b>	<b>41.639</b>	<b>43.005</b>	<b>-1.366</b>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>			
Unfertige Leistungen	1.864	1.738	126
Forderungen und sonstige Vermögens-Gegenstände und RAP	132	209	-77
Liquide Mittel/ Bausparguthaben	4.041	3.208	833
<b>Zwischensumme</b>	<b>6.037</b>	<b>5.155</b>	<b>882</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.676</b>	<b>48.160</b>	<b>-484</b>
<b>Passiva</b>	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
<b>Mittel- und langfristige Kapital</b>			
Eigenkapital	25.251	24.672	579
Sonderposten für Investitionszulagen	318	334	-16
Rückstellungen	47	23	24
Verbindlichkeiten	17.036	18.612	-1.576
Latente Steuern	6	82	-76
<b>Zwischensumme</b>	<b>42.658</b>	<b>43.723</b>	<b>-1.065</b>
<b>Kurzfristiges Kapital</b>			
Rückstellungen	368	258	110
Verbindlichkeiten	4.606	4.134	472
Rechnungsabgrenzungsposten	44	45	-1
<b>Zwischensumme</b>	<b>5.018</b>	<b>4.437</b>	<b>581</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.676</b>	<b>48.160</b>	<b>-484</b>

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr geringer geworden.

Ein Darlehen im Gesamtvolumen von 3 Mio. Euro wurde in 2016 an eine kommunale Schwestergesellschaft ausgereicht. Nachdem zurückliegend bereits 1,3 Mio. Euro zurückgezahlt wurden, konnten in 2018 weitere 1,4 Mio. Euro zzgl. Zinsen planmäßig zurückgeführt werden. Die Restsumme wird in 2019 vereinnahmt.

Auf der Passivseite sind die mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter gesunken.

Das Eigenkapital ist durch das Jahresergebnis erhöht worden. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des Sonderposten 53,6% (Vorjahr: 51,9%).

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 1,85% (2,36%) zu verzeichnen.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Finanzrechnung 2018	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Tsd.€	Tsd.€
Jahresergebnis	746	1.072
+Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.529	1.059
-Auflösung Sonderposten Investitionszulagen	-17	-18
+/-Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	34	69
+Buchverluste	118	82
-Erträge aus Beteiligungen/Zinserträge	-26	-7
+Ertragsteueraufwand	303	425
+Zinsaufwendungen	477	534
+/-Zu-/ Abnahme sonstiger Aktiva	-48	108
+/-Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	131	158
-Gezahlte Steuern	-191	-279
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vor planmäßigen Tilgungen</b>	<b>3.056</b>	<b>3.203</b>
+Erträge aus Beteiligungen	10	7
-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.753	-1.573
+Einzahlungen für Finanzanlagen	1.415	1.346
-Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14	-28
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-342</b>	<b>-248</b>
+Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	485	1.515
-Planmäßige Tilgungen	-1.727	-1.622
-Auszahlungen für Zinsen	-473	-531
Auszahlungen an die Gemeinde	-166	-100
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.881</b>	<b>-738</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.208	991
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.041	3.208
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+833</b>	<b>2.217</b>

Die liquiden Mittel sind zum Jahresende deutlich höher als vor Jahresfrist. Für die laufende Instandhaltung und geplante Erschließungsbeiträge wurden ergänzend Darlehen aufgenommen. Es erfolgte eine planmäßige Rückzahlung auf ein ausgereichtes Darlehen. Das Darlehen in Höhe von 3 Mio. Euro aus 2016 an die Schwestergesellschaft „Kammerhof

12 KG“ wurde durch eine Kreditaufnahme der WIG bei der DKB AG ermöglicht. Zwei von drei Raten hat die WIG bereits planmäßig erhalten. Dieses Darlehen ist vollständig im Jahr 2020 an die DKB AG zurückzuzahlen.

Bei einigen wesentlichen Bauvorhaben unseres Investitionsplans wurde nicht der geplante Baufortschritt erreicht. Entsprechend wurden weniger finanzielle Mittel in Anspruch genommen.

Diese drei Sachverhalte prägen maßgeblich den Zuwachs bei den liquiden Mitteln. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die planmäßige Tilgung aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt wurde.

#### Ertragslage

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderungen</u>
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Betriebliche Erträge	6.992	6.867	125
Betriebsaufwendungen	4.060	3.972	88
Verwaltungsaufwendungen	1.068	1.142	-74
Betriebsergebnis	1.864	1.753	111
Finanzergebnis	-451	-501	-50
Neutrales Ergebnis	-364	245	-609
Steuern vom Einkommen und Ertrag	303	425	-122
Jahresergebnis	746	1.072	-326

Die wesentlichen ordentlichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Umsatzerlöse aus				
Mieten	4.816	4.682	134	2,8
Umlagen	1.740	1.808	68	-4,0
Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit	260	426	166	-39

Erhöhte Mieterlöse resultieren aus Neuvermietungen und Mietsteigerungen aus Modernisierung und Vergleichsmietenerhöhungen. Die Erträge bei der Betreuungstätigkeit sind vorrangig durch geringere Maklererlöse zur Vermarktung eines Baugebiets gesunken.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	%
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	1.795	1.671	124	7,4
Instandhaltungskosten	1.103	1.114	-11	0,1
Personalaufwand	912	875	37	4,2
Abschreibungen	1.047	1.049	-2	44,4
Verwaltungskosten (sonst. betriebliche Aufwendungen)	156	267	-111	-33,4
Zinsaufwendungen	477	534	-57	-10,7
Sonstige Steuern	88	88	0	0,0

Die Ausgaben für Betriebskosten sind gestiegen. Witterungsbedingt wirken sich die Heizkostenverbräuche spürbar auf die Kostenposition aus. Generell waren Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Instandhaltungskosten sind ähnlich wie im Vorjahr ausgefallen. Ein erhöhter Aufwand für die Bestandserhaltung wird langfristig prognostiziert. Der Personalaufwand ist durch Personalzugang und Tarifierpassungen planmäßig gestiegen. In den Abschreibungen sind außerplanmäßigen Abschreibungen von 482 Tsd. Euro enthalten, die im neutralen Ergebnis dargestellt sind.

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

#### 2.4 spezifische Verwaltungsaufwendungen

WV-Wohnungs- Verwaltung	GF- Geschäfts- führung	WV 2018	WV 2017	WV+GF 2018	WV+GF 2017
Personal- und Verwaltungs- Aufwand in Tsd. EUR		425,4	416,2	663,0	721,5
Gesamt Verwaltungs- Einheiten VE (WE+Gew.+Garagen+Stellpl.)		1.775	1.776	1.775	1.776
Verwaltungskostensatz EUR je VE		251,4	221,1	425,4	382,1
Anzahl Mitarbeiter		7,0	7,0	10,7	11,4
VE je Mitarbeiter		245	249	171	153

Das Personalkonzept wird den aktuellen Erfordernissen angepasst. Jeder Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung hat durchschnittlich 245 Wohnungs- und Geschäftseinheiten zu betreuen. Die geringere Quote gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus Abgängen in der Drittverwaltung. Der Verwaltungskostensatz ist durch Anpassungen der tariflichen Vergütung gestiegen.

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

Unser Risikomanagement erfasst den regelmäßigen Abgleich wesentlicher Unternehmensdaten, verbunden mit einer internen Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Langfristig kann die demografische Entwicklung zu einem erhöhten Leerstand führen. Aktuell ist dies nicht zutreffend.

Für die nahe Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen sehen wir in der Wahrnehmung von Betreuungsleistungen für Dritte, insbesondere als Dienstleister für Kommunen.

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.

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

In 2019 beginnt ein Neubauprojekt mit 35 Wohnungen. Für 30 dieser Wohnungen wird ein Förderprogramm des Landes genutzt. Durch die Förderung wird eine Mietpreisbindung von anfänglich 5,50 €/m<sup>2</sup> vereinbart.

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.

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

Die aktuelle Leerstandsentwicklung bewegt sich im überschaubaren Rahmen und entspricht unserem Planungsansatz. Durch den Freizug eines Wohnblockes wird der Leerstand anwachsen. Die Erlösschmälerungen werden dadurch zunehmen. Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand steigen auch die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen.

Bei Umsetzung unserer geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen werden für 2019 Mieterträge in Höhe von 4.934 Tsd. Euro erwartet. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr wird erreicht durch höhere Neuvermietungen und Bestandsmieterhöhungen.

Die geplanten Zinsaufwendungen betragen ca. 365 Tsd. Euro. Für Instandhaltung wurden ca. 1.580 Tsd. Euro vorgesehen. Hier wird eine deutliche Erhöhung gegenüber den Vorjahren angestrebt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von ca. 479 Tsd. Euro.

Das Jahresergebnis kann durch außerordentliche Abschreibungen auf Modernisierungsvorhaben gemindert werden.

Für das neue Geschäftsjahr sind umfangreiche Investitionen vorgesehen. Das Neubauprojekt Bussardstraße 13a,b mit 35 Wohnungen hat ein Gesamtvolumen ca. 5 Mio. Euro. Fertiggestellt wird das Wohnhaus Clara-Zetkin-Straße 24/25 mit drei bewohnten Wohnungen und drei Leerwohnungen mit einem Gesamtvolumen von ca. 550 Tsd. Euro, die Modernisierung des Kollbruchwegs 1/3 mit 11 Wohnungen bei einem Volumen von ca. 800 Tsd. Euro wird abgeschlossen, das baugleiche Gebäude Parkentiner Weg mit 10 Wohnungen wird mit einem Volumen von ca. 700 Tsd. Euro saniert. In der Heinrich-Seidel-Straße 23-26 erfolgen Sanierungsleistungen mit einem Volumen von ca. 550 Tsd. Euro.

#### Übersicht mittelfristige Planung

Pos. GuV	Angaben in Euro	2019	2020	2021
1	Umsatzerlöse	6.967.000	6.949.000	7.010.000
2, 3, 4, 8, 11, 13	sonst. Einnahmen und Erträge	169.000	145.000	142.200
5,6, 10	Aufwendungen	-4.723.000	-5.095.000	-4.951.000
7	Abschreibungen	-1.195.000	-1.236.000	-1.135.000
	Zinsen und ähnliche			
15	Aufwendungen	-366.000	-378.000	-421.000
18,20	Steuern	-376.000	-351.000	-351.000
	Jahresergebnis	480.000	35.000	294.000
9,12, 14, 16,17		keine Vorfälle		



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

Erheblicher Sanierungsbedarf besteht bei sieben Gebäuden mit 8 bis 10 Wohnungen aus den Baujahren 1960 bis 1987. Neben der Erneuerung der Elektro- und Sanitäreanlagen sind Wärmedämmarbeiten erforderlich.

Zunehmendes Augenmerk ist auf die Wohnumfeldgestaltung zu richten. Die Schaffung von Stellplätzen steht im Vordergrund. Das Unternehmen hat die finanziellen Voraussetzungen geschaffen, um diese Herausforderungen zu bewältigen.

Bad Doberan, den 24.06.2019

WIG Wohnungsbau- und  
Investitionsgesellschaft mbH

Gutzmer  
Geschäftsführer





**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

**WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan****Bilanz zum 31. Dezember 2018****Aktiva**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	10.743,81	6.457,20
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.530.375,68	38.134.636,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.272.406,03	1.291.202,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.877,71	147.833,81
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.846,45	67.364,14
5. Anlagen im Bau	910.233,25	1.490.790,67
6. Bauvorbereitungskosten	293.575,67	114.930,70
	<b>41.277.314,79</b>	<b>41.246.757,93</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	51.150,00	51.150,00
2. Sonstige Ausleihungen	300.105,00	1.700.595,00
	<b>351.255,00</b>	<b>1.751.745,00</b>
	<b>41.639.313,60</b>	<b>43.004.960,13</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	1.864.013,72	1.737.642,15
	<b>1.864.013,72</b>	<b>1.737.642,15</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	15.516,17	20.934,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.553,34	337,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.901,62	11.884,17
4. Sonstige Vermögensgegenstände	92.837,98	174.770,08
	<b>129.809,11</b>	<b>207.926,38</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.893.738,77	3.077.305,86
2. Bausparguthaben	147.705,31	130.689,15
	<b>4.041.444,08</b>	<b>3.207.995,01</b>
	<b>6.035.266,91</b>	<b>5.153.563,54</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.361,03</b>	<b>1.269,35</b>
	<b>47.675.941,54</b>	<b>48.159.793,02</b>

Treuhandvermögen

1.828.196,61

1.655.343,32

		<b>Passiva</b>	
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		614.000,00	614.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.549.402,34	2.549.402,34
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		13.874.000,23	13.874.000,23
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		2.160.719,49	2.160.719,49
3. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		307.000,00	307.000,00
4. Andere Gewinnrücklagen		5.000.529,19	4.094.895,85
		<b>21.342.248,91</b>	<b>20.436.615,57</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		745.573,44	1.071.633,34
		<b>25.251.224,69</b>	<b>24.671.651,25</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b>		<b>317.614,09</b>	<b>334.593,24</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		169.749,50	70.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		245.159,21	210.720,00
		<b>414.908,71</b>	<b>280.720,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.141.837,33	20.379.288,34
2. Erhaltene Anzahlungen		2.087.371,09	2.049.050,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		12.620,17	9.315,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		396.319,46	302.763,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 2.920,72; Vorjahr 4.583,84)		4.385,72	5.613,47
		<b>21.642.533,77</b>	<b>22.746.031,10</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>43.854,28</b>	<b>44.978,43</b>
<b>F. Passive latente Steuern</b>		<b>5.806,00</b>	<b>81.819,00</b>
		<b>47.675.941,54</b>	<b>48.159.793,02</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>1.828.196,61</b>	<b>1.655.343,32</b>



## WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		2018		2017
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	6.556.151,72		6.490.096,03
	b) aus Betreuungstätigkeit	260.212,43		425.743,97
	c) aus Lieferungen und Leistungen	17.187,16		17.228,94
			6.833.551,31	6.933.068,94
2.	Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		126.371,57	-74.760,96
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		6.664,87	308,08
4.	Sonstige betriebliche Erträge		202.425,00	300.064,11
			7.169.012,75	7.158.680,17
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.917.198,53		2.825.722,83
	b) für andere Lieferungen und Leistungen	8.411,46		9.284,29
			2.925.609,99	2.835.007,12
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	769.675,75		734.444,37
	b) Soziale Abgaben	142.812,30		140.896,23
			912.488,05	875.340,60
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.528.859,90	1.058.736,12
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.266,88	305.003,18
9.	Erträge aus Beteiligungen		10.000,00	7.500,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.291,61	26.229,19
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen € 1.108,89; Vorjahr € 1.115,29)		476.594,36	533.932,29
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon Ertrag aus latenten Steuern € 76.013,00; Vorjahr Aufwand € 81.819,00)		303.116,18	424.738,18
<b>13.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>833.369,00</b>	<b>1.159.651,87</b>
14.	Sonstige Steuern		87.795,56	88.018,53
<b>15.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>745.573,44</b>	<b>1.071.633,34</b>
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.071.633,34	32.446,72
17.	Ausschüttung an Gesellschafter		-166.000,00	-100.000,00
18.	Einstellung in die Gewinnrücklage		-905.633,34	0,00
19.	Entnahme aus der Gewinnrücklage		0,00	67.553,28
<b>20.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>745.573,44</b>	<b>1.071.633,34</b>





## WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH, Bad Doberan

### Anhang für das Geschäftsjahr 2018

#### 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 Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes sowie des DM-Bilanzgesetzes, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind vollständig bilanziert.

#### Anlagevermögen

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

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

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

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

Zur Bestimmung des beizulegenden Wertes werden Ertragswertberechnungen und bei dauerhafter Wertminderung außerplanmäßige Abschreibung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen. Die Entwicklung der Ertragswerte von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Objekten wurde auf mögliche Wertaufholungen überprüft. Bei der Bewertung der Immobilien zur Ermittlung der Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen wurde die ImmoWertV beachtet. Der Liegenschaftszins sowie die Höhe der zukünftigen Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen wurden in Anlehnung an die Werte der II. Berechnungsverordnung sachdienlich geschätzt.

Investitionszuschüsse werden direkt aktivisch von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

**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** sind 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 zu Nennwert bilanziert.

## Eigenkapital

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

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

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

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

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

### **Rückstellungen**

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

### **Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

### **I. Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

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

Im Berichtsjahr wurde die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme am denkmalgeschützten Objekt „Klosterstraße 1c Marstall“ fertiggestellt. Die Gesamtherstellungskosten von 2.000,9 TEUR wurden um einen Zuschuss des Landesförderinstitutes MV in Höhe von 619,7 TEUR gemindert und mit einem Gesamtbetrag 1.381,2 TEUR aus den **Anlagen im Bau** in die **Grundstücke mit Wohnbauten** umgewidmet. Auf Grund eines Verkehrswertgutachtens wurde das Objekt zum Jahresende auf einen niedrigeren beizulegenden Wert von 944,0 TEUR abgewertet.

Die Objekte „Clara-Zetkin-Straße 16 und 18“ sind im Berichtsjahr umfassend saniert und modernisiert worden. Für jedes der beiden Objekte sind Herstellungskosten in Höhe von 114,0 TEUR entstanden. Auf Grund dieser Maßnahme wurde die Restnutzungsdauer der Objekte neu eingeschätzt und auf weitere 50 Jahre festgesetzt.

Am Objekt „Am Kamp 6“ wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen an zwei Gewerbeeinheiten durchgeführt. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der bereits in 2014 durchgeführten Komplexsanierung des übrigen Gebäudes. Hierfür sind weitere 135,1 TEUR aufgewandt worden. Auf Grund einer durchgeführten Ertragswertberechnung wurde das Objekt zum Jahresende auf einen niedrigeren beizulegenden Wert um 45,0 TEUR abgeschrieben.

Darüber hinaus sind an den Objekten „Kröpeliner Straße 26“ mit 95,3 TEUR und „R.-Tarnow-Straße 17-20“ mit 33,2 TEUR Umgestaltungen im Außenbereich durchgeführt worden, welche zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten geführt haben.

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück aus dem Anlagevermögen veräußert. Dies war aus den **Grundstücken mit Wohnbauten** das Reihenhaus „Erlengrund 28a“.

Im Posten **Anlagen im Bau** sind im Berichtsjahr 1.399,7 TEUR (Vorjahr 1.440,3 TEUR) Herstellungskosten für Neubau-, Sanierungs- und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen erfasst worden. Mit Fertigstellung der Maßnahmen wurden insgesamt 1.929,1 TEUR (Vorjahr 951,7 TEUR) in den Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** umgegliedert. Ein Betrag von 49,9 TEUR wurde gemäß der endgültigen Abrechnung des externen Planungsbüros der Instandsetzung zugeordnet.

Die **Bauvorbereitungskosten** weisen zum Stichtag 293,6 TEUR (Vorjahr 114,9 TEURO) Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren. Dies betrifft insbesondere das Objekt „Bussardstraße 13a/b“ mit 285,1 TEUR.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesene **Beteiligung** besteht in Höhe von 50 % des Stammkapitals an der GSOM Gesellschaft für Stadterneuerung und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH, Bad Doberan. Das Unternehmen ist beim Amtsgericht Rostock mit der Registernummer HRB 1540 eingetragen. Im uns vorliegenden Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 wird bei einem Nominalkapital von 102,3 TEUR, ein Eigenkapital von 256,2 TEUR (in 2016: 233,3 TEUR) mit einem Jahresüberschuss von 37,8 TEUR (in 2016: 48,0 TEUR) ausgewiesen.

Die **sonstigen Ausleihungen** beschreiben ein ausgereichtes Darlehen an die kommunale Gesellschaft „Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG“ in Höhe von 300,1 TEUR (Vorjahr: 1.700,5 TEUR). Das Darlehen ist grundbuchlich besichert und wird als voll werthaltig betrachtet.

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

### **Umlaufvermögen**

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.864,0 TEUR (Vorjahr 1.737,6 TEUR) eingestellt.

### **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Vermietung** betragen 15,5 TEUR (Vorjahr 20,9 TEUR). Berücksichtigt sind Wertberichtigungen in Höhe von 52,1 TEUR (Vorjahr 49,8 TEUR).

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

Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 92,8 TEUR (Vorjahr 174,7 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 2019 haben.

### Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten

Als **Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten** sind Guthaben von 1.828,2 TEUR vorhanden (Vorjahr 1.655,3 TEUR).

Zusammensetzung:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben der Bankkonten der Hausverwaltung von Gemeinden, GSOM, Stadt Bad Doberan, sonstige		384.781,48
Guthaben auf Bankkonten für Wohneigentum	90.768,26	
Guthaben auf Bankkonten für Instandhaltungsrücklage	<u>272.576,79</u>	363.345,05
Guthaben auf Kautionskonten		
Eigener Wohnungsbestand	912.092,80	
Verwalteter Wohnungsbestand	<u>167.977,28</u>	<u>1.080.070,08</u>
		1.828.196,61
		=====

### Eigenkapital

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

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

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtszeitraum gemäß des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Jahr 2017 ein Betrag von 905,6 TEUR zugeführt.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen besteht in Höhe von 317,6 TEUR und wurde im Geschäftsjahr um 16,9 TEUR (Vorjahr 18,4 TEUR) planmäßig abgeschrieben.

## Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** per 31.12.2018 sind enthalten:

	<u>TEUR</u>
Rückstellungen für	
- Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	43,8
- Jubiläumsrückstellung	18,2
- Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	73,0
- Archivierungskosten	6,9
- unterlassene Instandhaltung	49,5
- Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen	33,4
- Übrige	<u>20,3</u>
	<u>245,1</u>

## Verbindlichkeiten

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

Im Posten **Erhaltene Anzahlungen** sind 2.087,3 TEUR (Vorjahr 2.049,0 TEUR) Betriebs- und Heizostenvorauszahlungen der Mieter für die Umlagenabrechnung 2018 erfasst.

Der Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** enthält in Höhe von 2,9 TEUR Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

## Latente Steuern

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

Gemäß der Berechnung der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft besteht zum 31.12.2018 im Zuge dieser Differenzen ein Passivüberhang von 20,2 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 5,8 TEUR.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche **Umsatzerlöse** werden im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind insbesondere 30,1 TEUR (Vorjahr 183,2) aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens, 44,9 TEUR (Vorjahr 34,0 TEUR) Versicherungserstattungen, sowie mit 16,9 TEUR (Vorjahr 18,4 TEUR) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen zu verzeichnen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen die Zuführung zur Wertberichtigung für Mietforderungen und Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 34,1 TEUR (Vorjahr 22,0 TEUR), 12,1 TEUR (Vorjahr 14,1 TEUR) für Werbung und Reputation, 24,0 TEUR (Vorjahr 14,8 TEUR) für Spenden sowie 13,5 TEUR (Vorjahr 129,8 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen am Firmengebäude.

## **D. Sonstige Angaben**

### **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Gemäß des Gesellschafterbeschlusses vom 15.12.2017 schlägt die Geschäftsführung vor einen Betrag von 173.000,00 TEUR an den Gesellschafter auszuschütten sowie 572.573,44 € den **anderen Gewinnrücklagen** zuzuführen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus vergebenen Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr keine finanziellen Verpflichtungen. Jährliche Verpflichtungen bestehen aus Verträgen über die Bereitstellung von Wärme- und Wasserzählern, aus Wartungsverträgen, Gestattungsverträgen des Kabelnetzbetreibers und ähnlichen Vertragsverhältnissen von 267,0 TEUR.

### **Personalbestand**

Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Personalbestand 16,33 Mitarbeiter.

Die Gesellschaft beschäftigte per 31.12.2018 (Vorjahr in Klammern), 17 (16) Mitarbeiter, davon 1 (1) Geschäftsführer, 10 (10) kaufmännische Mitarbeiter, 1 (1) Techniker, 4 (3) Handwerker und 1 (1) Hauswart.

Von den kaufmännischen Mitarbeitern sind drei als Teilzeitbeschäftigte angestellt, wobei hiervon eine Mitarbeiterin im Rahmen einer Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell beschäftigt ist. 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 9,9 TEUR für die Abschlussprüfung. Für die Ordnungsmäßigkeitsprüfung nach MaBV wurde ein Honorar von weiteren 3,0 TEUR vereinbart. Darüber hinausgehende Leistungen wurden nicht beauftragt.

### **Haftungsverhältnisse**

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

### **Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

Die Bezüge der geschäftsführenden Organe betragen im Wirtschaftsjahr 121,4 TEUR. Hiervon wurde 10,4 TEUR als Sachbezug, 10,0 TEUR als erfolgsabhängige Vergütung und 101,0 TEUR als feste Vergütung gezahlt.

## Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

### Geschäftsführer ist:

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

Der **Aufsichtsrat** setzt sich für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 wie folgt zusammen:

Herr Jochen Arenz - Leiter des Johannes Seniorendienste e.V.

Herr Klaus Peter Behrens - Geschäftsführer der „Behrens & Fechtner Handelsagentur GmbH“

Herr Franz Berndt -Vorsitzender - selbstständiger Dipl.- Bauingenieur

Herr Uwe Schenk - pensionierter Volljurist

Frau Caroline Brandt - Volljuristin / selbstständige Rechtsanwältin

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden in 2018 Aufwandsentschädigungen in Höhe von 0,9 TEUR gezahlt.

Bad Doberan, den 24.06.2019

WIG Wohnungsbau- und  
Investitionsgesellschaft mbH

Gutzmer  
Geschäftsführer





## **Anlagenspiegel**

Anlagenspiegel per 31.12.2018

16

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Posten des <b>Anlagevermögens</b>	Anfangs- bestand Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchun- gen Euro	Endstand Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.325,17	9.185,56	10.185,75	0,00	85.324,98
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.530.700,77	47.834,53	190.862,56	1.929.072,15	62.316.744,89
davon: Grund und Boden	7.052.229,83	47.834,53	24.936,13	55.949,70	7.131.077,93
Gebäude	53.478.470,94	0,00	165.926,43	1.873.122,45	55.185.666,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.548.397,07	0,00	0,00	28.470,55	2.576.867,62
davon: Grund und Boden.	208.410,52	0,00	0,00	0,00	208.410,52
Gebäude	2.339.986,55	0,00	0,00	28.470,55	2.368.457,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	150.268,46	39.043,90	0,00	0,00	189.312,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.793,26	51.842,26	29.451,88	0,00	290.183,64
Anlagen im Bau	1.490.790,67	1.399.670,99	49.902,38	-1.930.326,03	910.233,25
Bauvorbereitungskosten	114.930,70	205.861,64	0,00	-27.216,67	293.575,67
<b><u>Sachanlagen gesamt</u></b>	<b>65.102.880,93</b>	<b>1.744.253,32</b>	<b>270.216,82</b>	<b>0,00</b>	<b>66.576.917,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	51.150,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00
sonstige Ausleihungen	1.700.595,00	14.385,00	1.414.875,00	0,00	300.105,00
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>	<b>66.940.951,10</b>	<b>1.767.823,88</b>	<b>1.695.277,57</b>	<b>0,00</b>	<b>67.013.497,41</b>

Abschreibungen

Anfangs- bestand Euro	Zuschreibungen Euro	Zugang Euro	Umbuchun- gen Euro	Abgang Euro	Endstand Euro	Restbuch- werte am Ende des Wirtschafts- jahres Euro	Restbuch- werte am Ende des vorange- gangenen Wirtschafts- jahres Euro
79.867,97	0,00	4.898,95	0,00	10.185,75	74.581,17	10.743,81	6.457,20
22.396.064,19	0,00	1.441.335,45	0,00	51.030,43	23.786.369,21	38.530.375,68	38.134.636,58
0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	7.131.077,68	7.052.229,58
22.396.063,94	0,00	1.441.335,45	0,00	51.030,43	23.786.368,96	31.399.298,00	31.082.407,00
1.257.195,04	0,00	47.266,55	0,00	0,00	1.304.461,59	1.272.406,03	1.291.202,03
0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	208.410,03	208.410,03
1.257.194,55	0,00	47.266,55	0,00	0,00	1.304.461,10	1.063.996,00	1.082.792,00
2.434,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.434,65	186.877,71	147.833,81
200.429,12	0,00	35.358,95	0,00	29.450,88	206.337,19	83.846,45	67.364,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	910.233,25	1.490.790,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	293.575,67	114.930,70
23.856.123,00	0,00	1.523.960,95	0,00	80.481,31	25.299.602,64	41.277.314,79	41.246.757,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.150,00	51.150,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.105,00	1.700.595,00
<b>23.935.990,97</b>	<b>0,00</b>	<b>1.528.859,90</b>	<b>0,00</b>	<b>90.667,06</b>	<b>25.374.183,81</b>	<b>41.639.313,60</b>	<b>43.004.960,13</b>



WIG Bad Doberan

Verbindlichkeitsspiegel  
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2018

Bilanzposition	Gesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			davon über 5 Jahre Euro	durch Grundpfandrechte/ Verpfändungen gesichert Euro
		bis zu 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	<b>19.141.837,33</b> 20.379.288,34	2.105.706,72 1.767.599,94	17.036.130,61 18.611.688,40	8.343.338,94 10.439.772,66	19.141.837,33 20.379.288,34	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	<b>2.087.371,09</b> 2.049.050,68	2.087.371,09 2.049.050,68	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	<b>12.620,17</b> 9.315,40	12.620,17 9.315,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	<b>396.319,46</b> 302.763,21	396.319,46 302.763,21	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	<b>4.385,72</b> 5.613,47	4.385,72 5.613,47	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	<b>21.642.533,77</b>	<b>4.606.403,16</b>	<b>17.036.130,61</b>	<b>8.343.338,94</b>	<b>19.141.837,33</b>	
	22.746.031,10	4.134.342,70	18.611.688,40	10.439.772,66	20.379.288,34	



## Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720)

### 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?

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, jeweils vom 13. Dezember 2000, liegen vor. Die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung wurde zuletzt am 1. März 2005 neu gefasst. Weitere Präzisierungen erfolgten mit dem Anstellungsvertrag für die Geschäftsführung zum 1. Januar 2006.

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 2018 fanden drei Aufsichtsratssitzungen und zwei Gesellschafterversammlungen statt. Die Protokolle hierüber haben uns vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer ist nach den erhaltenen Angaben in keinem Kontrollgremium tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates wurde 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?**

Der den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechende Organisationsplan wird regelmäßig überprüft und ggf. angepasst. Ferner werden bestehende Stellenbeschreibungen fortlaufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

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

Entsprechende Anhaltspunkte wurden nicht festgestellt.

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

Derartige Dokumentationen sind bisher nicht erfolgt. Bei bedeutenden Geschäftsvorfällen gilt das Vier-Augen-Prinzip; mindestens zwei Mitarbeiter haben gegenzuzeichnen. Wir halten die bestehenden Regelungen (Dienstanweisungen, Stellenbeschreibungen etc.) zur Korruptionsprävention im Hinblick auf die Größe und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für angemessen.

- 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? 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?**

Vergaberichtlinien sind im Anstellungsvertrag des Geschäftsführers in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag vermerkt. Wesentliche Personalentscheidungen werden in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen. Gleiches gilt für Kreditaufnahmen. Verstöße wurden nicht festgestellt.

Weiterhin existieren eine dokumentierte Kassenordnung, Unterschriften- und Vollmachtregelungen sowie Festlegungen zur EDV- und Kfz-Nutzung. Verstöße gegen diese Vorgaben haben wir, soweit wir prüften, nicht festgestellt.



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

Sämtliche wesentliche Verträge sind in der Buchhaltung abgelegt. Eine ordnungsgemäße Verwaltung der Unterlagen ist gegeben.

**Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) **Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Nach unserer Auffassung entspricht das Planungswesen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Für jedes Kalenderjahr wird grundsätzlich vor Beginn des Geschäftsjahres ein Wirtschaftsplan, bestehend aus Erfolgs-, Neubau- bzw. Modernisierungsplan (dieser enthält auch einen Finanzplan), erstellt und entsprechend der Regelung im Gesellschaftsvertrag dem Aufsichtsrat zur Stellungnahme und der Gesellschafterversammlung zur Bestätigung vorgelegt.

Die Gesellschaft hat ferner Wirtschaftspläne gemäß § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Diese enthalten einen Erfolgsplan und eine Finanzrechnung über einen Vierjahreszeitraum.

Neben den vorgenannten Planungen bestehen noch weitere Planungsrechnungen (z.B. im Personalbereich).

- 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?**

Diese Aufgaben werden regelmäßig (nach erhaltener Auskunft monatlich) durch den Leiter des Rechnungswesens durchgeführt.

Mit den Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen verbundene Kontrollen zur Einhaltung der finanziellen Vorgaben werden durch den Leiter Bautechnik 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?**

Wesentliche Einzahlungs- und Auszahlungsverpflichtungen werden zentral vom Leiter des Rechnungswesens disponiert und im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Ein zentrales Cash-Management ist, bedingt durch die Größe der Gesellschaft, nicht installiert.

- 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 die wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Immobilien. Übliche Betriebskostenvorauszahlungen in angemessener Höhe sind mit den Mietern vereinbart und werden mit der Sollmiete eingezogen bzw. sind gemeinsam mit dieser zu entrichten. Das bestehende Mahn- und Klagewesen wird nach unseren Feststellungen auch umgesetzt.

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

Aufgrund der Größe hat die Gesellschaft kein gesondertes Controlling eingerichtet. Für die wesentlichen Tätigkeitsfelder und Aufgabenschwerpunkte werden jedoch Kontrollen der vorgegebenen Werte durchgeführt. Das betrifft insbesondere die Investitionstätigkeit, den Zahlungsverkehr, die Rückstandüberwachung, die Leerstandsstatistik, die Personalkosten sowie den Versicherungsschutz. Die Ergebnisse werden in den monatlichen Dienstberatungen ausgewertet und zur Entscheidungsfindung des Geschäftsführers herangezogen.

- 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.

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

Nach unserer Auffassung reichen die bestehenden Maßnahmen aus und sind geeignet, Risiken von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig zu erkennen und zu kommunizieren. Anhaltspunkte für eine unzureichende Durchführung der Maßnahmen haben sich im Rahmen unserer Prüfung 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)?**

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr und in den Vorjahren nach den uns erteilten Auskünften nicht getätigt und sind angabegemäß auch zukünftig nicht beabsichtigt. Schriftliche Regelungen zu derartigen Geschäften bestehen daher nicht.

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

Der Einsatz von Zinsderivaten ist uns nicht bekannt geworden.

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?

Ein entsprechendes Instrumentarium besteht nicht, derartige Geschäfte werden nach unseren Feststellungen nicht getätigt.

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

Entsprechende Kontrollen bestehen nicht. Die Gesellschaft führt nach den uns vorgelegten Unterlagen derartige Derivatgeschäfte nicht durch.

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

Es bestehen keine Arbeitsanweisungen, da derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

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

Entfällt mangels Ausführung entsprechender Geschäfte.

#### **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?**

Eine Interne Revision als eigenständige Stelle besteht in Anbetracht der Größe der Gesellschaft nicht. Überwachungsaufgaben müssen von der Geschäftsführung oder von einem Beauftragten wahrgenommen werden.

b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Vergleiche Frage 6a).

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich 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?**

Vergleiche Frage 6a).

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Vergleiche Frage 6a).

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Vergleiche Frage 6a).

- 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?**

Vergleiche Frage 6a).

**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?**

Derartige 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.

- 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.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

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

Wir haben keine entsprechenden Feststellungen getroffen. Die Investitionsvorhaben wurden durch öffentliche Ausschreibungen und bestbietend vergeben. Die Submissionsprotokolle liegen vor.

- 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?**

Dem Aufsichtsrat wurde während der Aufsichtsratssitzungen jeweils durch Vorlage eines schriftlichen Geschäftsberichtes zum zurückliegenden Betrachtungszeitraum sowie durch mündlichen Vortrag über den Geschäftsverlauf und über wesentliche Ereignisse Bericht erstattet.

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

Nach Durchsicht der uns vorgelegten Protokolle haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Organe über die geschäftliche Entwicklung und die Lage der Gesellschaft zutreffend unterrichtet wurden.

- 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 ab-



gewickelte 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)?**

Dem Überwachungsorgan war im Geschäftsjahr keine Berichtserstattung auf ausdrücklichen Wunsch vorzulegen.

- 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?**

Nach Auskunft der Geschäftsführung und der Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden zwischen der Gesellschaft und den Aufsichtsratsmitgliedern keine geschäftlichen Beziehungen.

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

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

Nein, nach unseren Feststellungen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang.

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

Unsere Prüfung ergab diesbezüglich keine Feststellungen.

- 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 (inkl. Sonderposten) beträgt zum Bilanzstichtag 53,6 % (Vorjahr: 51,9 %). Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

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

Die Gesellschaft hat Städtebaufördermittel für das Sanierungsobjekt „Marstall Klosterstraße 1c“ in Höhe von T€ 630 bewilligt bekommen, wovon im Berichtsjahr T€ 556 ausgezahlt und T€ 10 verrechnet wurden. 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 evtl. 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 ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Das Betriebsergebnis des Unternehmens wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

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

Im Berichtsjahr wurden gemäß IDW IFA 2 außerplanmäßige Abschreibungen bei dem Bauvorhaben „Marstall“ in der Klosterstraße 1c von T€ 437 und bei dem Objekt Am Kamp 6 von T€ 45 vorgenommen.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an, mit der Gesellschafterin bestehen keine direkten Kredit- oder wesentlichen Leistungsbeziehungen.

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

Bei der Gesellschaft fällt keine Konzessionsabgabe an.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

Einzelne verlustbringende Geschäfte, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung wären, haben wir nicht festgestellt. Im Berichtsjahr wurden keine nennenswerten Käufe oder Verkäufe von bebauten oder unbebauten Grundstücken getätigt.

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

Entfällt, vergleiche 15a).

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

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Es erfolgen Mietenerhöhungen. Weitere Bestandsaufwertungen durch Neubau und Sanierung sind vorgesehen und werden entsprechend den finanziellen Möglichkeiten fortlaufend realisiert.

Das Unternehmensmarketing zur Kundengewinnung und -bindung wird ständig weiterentwickelt.

**Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses**



## A. Aktivseite

<b>Anlagevermögen</b>		€	<b>41.639.313,60</b>
	31.12.2017	€	43.004.960,13

### 1. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.743,81	6.457,20
Sachanlagen		
Fertige Sachanlagen	40.073.505,87	39.641.036,56
Anlagen im Bau	910.233,25	1.490.790,67
Bauvorbereitungskosten	293.575,67	114.930,70
	<b>41.277.314,79</b>	<b>41.246.757,93</b>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.150,00	51.150,00
Sonstige Ausleihungen	300.105,00	1.700.595,00
	<b>351.255,00</b>	<b>1.751.745,00</b>
	<b>41.639.313,60</b>	<b>43.004.960,13</b>

2. Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens ist als Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB im Anhang (Anlage II) enthalten.

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		€	<b>10.743,81</b>
	31.12.2017	€	6.457,20

### 3. Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Anschaffungswerte</b>		
Stand 01.01.	86.325,17	102.754,42
Zugänge	9.185,56	9,00
Abgänge	10.185,75	16.438,25
Stand 31.12.	<b>85.324,98</b>	<b>86.325,17</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	79.867,97	78.064,70
Zugänge	4.898,95	18.263,52
Abgänge	10.185,75	16.460,25
Stand 31.12.	<b>74.581,17</b>	<b>79.867,97</b>
<b>Buchwerte</b>	<b>10.743,81</b>	<b>6.457,20</b>

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

5. Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um die Bautechniksoftware WEKA sowie die Website.
6. Der planmäßig linearen Abschreibung liegt eine fünfjährige Nutzungsdauer zugrunde. Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

### Sachanlagen

#### Grundstücke und grundstücksgleiche

#### Rechte mit Wohnbauten

	€	<b>38.530.375,68</b>
31.12.2017	€	38.134.636,58

7. Entwicklung der Grundstücke mit Wohnbauten:

	2018	2017
	€	€
<b>Anschaffungswerte</b>		
Stand 01.01.	60.530.700,77	59.654.211,99
Zugänge	47.834,53	2.873,50
Zugänge durch Umbuchung	1.929.072,15	951.697,90
Abgänge	190.862,56	78.082,62
Stand 31.12.	<b>62.316.744,89</b>	<b>60.530.700,77</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	22.396.064,19	21.502.759,43
Zugänge, planmäßige	1.441.335,45	955.381,40
Abgänge	51.030,43	62.076,64
Stand 31.12.	<b>23.786.369,21</b>	<b>22.396.064,19</b>
<b>Buchwerte</b>	<b>38.530.375,68</b>	<b>38.134.636,58</b>

8. Der Ausweis umfasst zum 31. Dezember 2018 insgesamt 1.259 Wohnungen und zwölf Gewerbeheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von 69.653,17 m<sup>2</sup>.
9. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für das Gebäude Marstall Klosterstraße 1c. Von den Herstellungskosten von T€ 2.001 wurden Investitionszuschüsse des LFI von T€ 620 abgesetzt.
10. Die Umbuchungen betreffen die Fertigstellung des Bauprojektes Marstall Klosterstraße 1c sowie kleinere Maßnahmen an den Außenlagen von mehreren Objekten.
11. Die Abgänge entfallen auf den Verkauf des Reihenhauses Erlengrund 28a.
12. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die von der Gesellschaft ermittelten Restnutzungszeiten, ausgehend von einer grundsätzlich 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer, zugrunde.
13. Außerplanmäßige Abschreibungen nach IDW IFA 2 wurden aufgrund eines Sachverständigengutachtens für das Bauprojektes Marstall Klosterstraße 1c von T€ 437 sowie für das Objekt Am Kamp 6 von T€ 45 vorgenommen.



**Grundstücke und grundstücksgleiche  
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten**

	€	<b>1.272.406,03</b>
31.12.2017	€	1.291.202,03

14. Entwicklung der Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Anschaffungswerte</b>		
Stand 01.01.	2.548.397,07	2.611.880,16
Zugänge durch Umbuchung	28.470,55	0,00
Abgänge	0,00	63.483,09
Stand 31.12.	<b>2.576.867,62</b>	<b>2.548.397,07</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	1.257.195,04	1.246.415,54
Zugänge	47.266,55	47.105,00
Abgänge	0,00	36.325,50
Stand 31.12.	<b>1.304.461,59</b>	<b>1.257.195,04</b>
<b>Buchwerte</b>	<b>1.272.406,03</b>	<b>1.291.202,03</b>

15. Ausgewiesen werden fünf Grundstücke mit elf Gewerbeeinheiten und sieben Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von 1.841,38 m<sup>2</sup>.
16. 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 und grundstücksgleiche  
Rechte ohne Bauten**

	€	<b>186.877,71</b>
31.12.2017	€	147.833,81

17. Ausgewiesen wird im Wesentlichen das Baugrundstück XC 11 im B-Plan Gebiet 11 der Stadt Bad Doberan (T€ 181). Der Ausweis betrifft des Weiteren die Teilfläche Am Kammerhof mit 1.370 m<sup>2</sup> (T€ 5).

**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	€	<b>83.846,45</b>
31.12.2017	€	67.364,14

## 18. Entwicklung der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Anschaffungswerte</b>		
Stand 01.01.	267.793,26	265.117,21
Zugänge	51.842,26	22.404,46
Abgänge	29.451,88	19.728,41
Stand 31.12.	290.183,64	267.793,26
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	200.429,12	182.172,33
Zugänge	35.358,95	37.985,20
Abgänge	29.450,88	19.728,41
Stand 31.12.	206.337,19	200.429,12
<b>Buchwerte</b>	<b>83.846,45</b>	<b>67.364,14</b>

19. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Kauf von Geringwertigen Wirtschaftsgütern.
20. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Geringwertige Wirtschaftsgüter (T€ 13) sowie den Fuhrpark (T€ 9) und Büroausstattungen (T€ 7). Sämtliche Vermögensgegenstände waren zum Zeitpunkt des Abganges vollständig abgeschrieben.
21. Die Abschreibungen entsprechen den steuerlichen Abschreibungssätzen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden u. a. auf einem Sammelkonto erfasst und grundsätzlich mit 20 % p. a. abgeschrieben.

**Anlagen im Bau**

	€	<b>910.233,25</b>
31.12.2017	€	1.490.790,67

22. Ausgewiesen werden im Wesentlichen Herstellungskosten für den Bau am Kollbruchweg 1/3 (T€ 670), Herstellungskosten für die Sanierung der Clara-Zetkin-Straße 25 (T€ 206) sowie für Maßnahmen an den Außenanlagen an den Objekten H.-Seidel-Str. (T€ 17) und Ehm-Welk-Str. (T€ 17).

Die im Vorjahr angefallenen Herstellungskosten für die Sanierung des Objektes "Marstall" in der Klosterstraße 1c wurden im Berichtsjahr um weitere T€ 899 erhöht. Mit Fertigstellung des Projektes wurden die aktivierten Anschaffungskosten (T€ 1.381) in den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und T€ 56 für Grund und Boden umgegliedert. Des Weiteren wurden Maßnahmen an den Außenanlagen von dem Objekt Am Kamp 6 (T€ 135) fertiggestellt und in den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgegliedert.

<b>Bauvorbereitungskosten</b>		€	<b>293.575,67</b>
	31.12.2017	€	114.930,70

23. Die Bauvorbereitungskosten weisen Anschaffungs-, Anschaffungsneben- und Planungskosten für Baumaßnahmen in den Folgejahren aus. Dies betrifft insbesondere das Objekt Bussardstraße 13a/b (T€ 285).

### Finanzanlagen

<b>Beteiligungen</b>		€	<b>51.150,00</b>
	31.12.2017	€	51.150,00

25. 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.
26. Der von einer Steuerberatungsgesellschaft erstellte Jahresabschluss 2017 mit einer Bilanzsumme von T€ 722 weist ein Eigenkapital von T€ 256 (gezeichnetes Kapital von T€ 102) bei einem Jahresüberschuss mit T€ 38 aus. Zum Prüfungszeitpunkt lag noch kein Jahresabschluss für 2018 vor.

<b>Sonstige Ausleihungen</b>		€	<b>300.105,00</b>
	31.12.2017	€	1.700.595,00

27. Ausgewiesen wird ein Darlehen der WIG an die Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG, Bad Doberan, sowie dafür aufgelaufene Zinsen. Der Zinssatz beträgt 0,84 %. Das Darlehen wurde ursprünglich in Höhe von T€ 3.000 an den Darlehensnehmer gewährt und soll in drei Raten bis zum 15. Dezember 2019 getilgt werden. Im Berichtsjahr hat der Darlehensnehmer eine planmäßige Tilgung geleistet. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit T€ 300.

**Umlaufvermögen****Unfertige Leistungen**

	€	<b>1.864.013,72</b>
31.12.2017	€	1.737.642,15

28. Entwicklung der unfertigen Leistungen:

<b>31.12.2017</b>	<b>Heiz- und Warmwasserkosten</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Gesamt</b>
	€	€	€
Kosten	702.609,22	1.065.032,93	1.767.642,15
Abschlag wegen Leerstand u. a.	-15.000,00	-15.000,00	-30.000,00
<b>Summe</b>	<b>687.609,22</b>	<b>1.050.032,93</b>	<b>1.737.642,15</b>
<b>31.12.2018</b>	<b>Heiz- und Warmwasserkosten</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Gesamt</b>
	€	€	€
Kosten	849.699,42	1.044.314,30	1.894.013,72
Abschlag wegen Leerstand u. a.	-15.000,00	-15.000,00	-30.000,00
<b>Summe</b>	<b>834.699,42</b>	<b>1.029.314,30</b>	<b>1.864.013,72</b>

29. Ausgewiesen werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

30. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betriebs-/Heizkosten betreffen den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2018. Den unfertigen Leistungen stehen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 2.087 (Vorjahr: T€ 2.049) gegenüber. Sie waren zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgerechnet.

**Forderungen und sonstige  
Vermögensgegenstände****Forderungen aus Vermietung**

	€	<b>15.516,17</b>
31.12.2017	€	20.934,54

31. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Forderungen aus Mietverhältnissen abzüglich	67.623,06	70.752,04
Einzelwertberichtigungen	-51.906,89	-49.617,50
Pauschalwertberichtigung	-200,00	-200,00
	<b>15.516,17</b>	<b>20.934,54</b>

32. Die Forderungen aus Vermietung betreffen zum 31. Dezember 2018 rückständige Mieten und Umlagen.

33. Die Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen sind durch EDV-Saldenlisten im Einzelnen dargestellt.
34. Die Einzelwertberichtigungen entwickeln sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	2018	2017
	€	€
Stand 01.01.	49.617,50	57.618,63
Zugänge	26.537,83	21.278,77
Abgang wegen Ausbuchung der Forderung	11.013,26	12.691,43
Auflösung wegen Geldeingang	13.235,18	16.588,47
Stand 31.12.	51.906,89	49.617,50

35. Die Pauschalwertberichtigung besteht unverändert mit T€ 0,2.

<b>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>		€	<b>4.553,34</b>
	31.12.2017	€	337,59

36. Ausgewiesen werden offene Verwaltungsgebühren für den Treuhandbereich und für andere Dritte. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die ausgewiesenen Forderungen beglichen.

<b>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>		€	<b>16.901,62</b>
	31.12.2017	€	11.884,17

37. Die Forderungen bestehen gegen verschiedene Firmen und Mieter, den Kabelnetzbetreiber sowie aus Reparaturleistungen des Regiebetriebes. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die ausgewiesenen Forderungen im Wesentlichen ausgeglichen.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		€	<b>92.837,98</b>
	31.12.2017	€	174.770,08

38. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Forderungen gegen das Finanzamt	10.756,12	160.992,62
Debitorische Kreditoren	10.194,12	11.066,82
Versicherungsschäden	7.767,74	2.710,64
Sonstige Forderungen	64.120,00	0,00
	<b>92.837,98</b>	<b>174.770,08</b>

Die Sonstigen Forderungen betreffen eine Restforderung zu den Städtebaufördermitteln für das Sanierungsobjekt „Marstall Klosterstraße 1c“. Von den ursprünglich zugesagten Mitteln von T€ 666 waren T€ 630 durch Rechnungen erreichbar und zur Prüfung durch das LFI geltend gemacht. Zum Bilanzstichtag waren T€ 556 ausgezahlt und T€ 10 verrechnet. Insoweit verbleibt die ausgewiesene Forderung.

39. Die Forderungen gegen das Finanzamt betreffen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Umsatzsteuer	10.756,12	9.097,91
Körperschaftssteuererrückerstattung	0,00	79.671,00
Gewerbesteuerrückerstattung	0,00	66.226,00
Kapitalertragsteuererrückerstattung	0,00	5.997,71
	<b>10.756,12</b>	<b>160.992,62</b>

40. Die sonstigen Forderungen betreffen noch nicht zugeflossene Fördermittel für den Marstall.

### Flüssige Mittel

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	<b>3.893.738,77</b>
31.12.2017	€	3.077.305,86

41. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Guthaben auf Girokonten	3.893.612,56	3.077.108,78
Kassenbestand (einschließlich Porto)	126,21	197,08
	<b>3.893.738,77</b>	<b>3.077.305,86</b>

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

#### Bausparguthaben

	€	<b>147.705,31</b>
31.12.2017	€	130.698,15

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

### Rechnungsabgrenzungsposten

#### Andere Rechnungsabgrenzungsposten

	€	<b>1.361,03</b>
31.12.2017	€	1.269,35

44. Als Andere Rechnungsabgrenzungsposten werden Gebühren für die Versicherungsverträge der Vermögenshaftpflichtversicherung 2019 ausgewiesen.

## Nachrichtlicher Ausweis

## Treuhandvermögen

	€	<b>1.828.196,61</b>
31.12.2017	€	1.655.343,32

45. Unterhalb der Bilanz vermerkt sind:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Mietkautionen - eigener Bestand	912.092,80	879.374,72
Treuhandkonten Gemeinden, GSOM und Sonstige	384.781,48	241.227,75
Instandhaltungsrücklagen Wohnungseigentümergeinschaft	272.576,79	299.816,41
Mietkautionen - verwalteter Bestand	167.977,28	146.995,67
Treuhandkonten Wohnungstümergeinschaft	90.768,26	87.928,77
	<b>1.828.196,61</b>	<b>1.655.343,32</b>

## B. Passivseite

### Eigenkapital

<b>Gezeichnetes Kapital</b>		€	<b>614.000,00</b>
	31.12.2017	€	614.000,00

46. Ausgewiesen wird das Stammkapital gemäß Gesellschaftsvertrag und Eintragung im Handelsregister.

<b>Kapitalrücklage</b>		€	<b>2.549.402,34</b>
	31.12.2017	€	2.549.402,34

47. 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.

### Sonderrücklagen

#### Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2

<b>DMBilG</b>		€	<b>13.874.000,23</b>
	31.12.2017	€	13.874.000,23

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

#### Sonderrücklagen gemäß § 17 Abs. 4

<b>DMBilG</b>		€	<b>2.160.719,49</b>
	31.12.2017	€	2.160.719,49

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

#### Gesellschaftsvertragliche Rücklage

		€	<b>307.000,00</b>
	31.12.2017	€	307.000,00

50. 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. Auf Grund des Gewinnverwendungsbeschlusses für das Wirtschaftsjahr 2009 wurde diese im Geschäftsjahr 2010 auf den notwendigen Gesamtbetrag aufgestockt.



<b>Andere Gewinnrücklagen</b>		€	<b>5.000.529,10</b>
	31.12.2017	€	4.094.895,85

51. Den Anderen Gewinnrücklagen wurde ein Betrag von T€ 906 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 30. August 2018 zugeführt.

<b>Bilanzgewinn</b>		€	<b>745.573,44</b>
	31.12.2017	€	1.071.633,34

52. Gemäß Beschluss der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 30. August 2018 wurde von dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 ein Betrag von T€ 166 an den Gesellschafter ausgeschüttet.

<b>Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b>		€	<b>317.614,09</b>
	31.12.2017	€	334.593,24

53. Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst.

### Rückstellungen

<b>Steuerrückstellungen</b>		€	<b>169.749,50</b>
	31.12.2017	€	70.000,00

54. Die Rückstellung betrifft mit T€ 70 die Gewerbesteuer und mit T€ 100 die Körperschaftssteuer für den Veranlagungszeitraum 2018.

<b>Sonstige Rückstellungen</b>		€	<b>245.159,21</b>
	31.12.2017	€	210.720,00

55. Zusammensetzung und Entwicklung:

	<b>01.01.2018</b>	<b>Inanspruch-</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2018</b>
	€	nahme	€	inkl. Zinsen	€
Ausstehende		€	€	€	€
Betriebskostenabrechnungen	75.000,00	71.587,76	3.412,24	73.000,00	73.000,00
Instandhaltungskosten innerhalb von 3 Monaten	39.500,00	39.500,00	0,00	49.549,21	49.549,21
Altersteilzeitverpflichtungen	0,00	0,00	0,00	33.400,00	33.400,00
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	24.500,00	22.880,93	1.619,07	23.300,00	23.300,00
Jubiläumsrückstellung	16.320,00	0,00	0,00	1.940,00	18.260,00
Rechtsanwaltskosten	15.000,00	10.410,58	4.589,42	12.000,00	12.000,00
Tantieme	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Steuerberatungskosten	16.900,00	14.085,03	2.814,97	8.500,00	8.500,00
Urlaubsrückstellung	4.700,00	4.700,00	0,00	7.900,00	7.900,00
Archivierungskosten	6.700,00	744,00	0,00	944,00	6.900,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	2.100,00	2.100,00	0,00	2.350,00	2.350,00
	<b>210.720,00</b>	<b>176.008,30</b>	<b>12.435,70</b>	<b>222.883,21</b>	<b>245.159,21</b>

56. Die Rückstellung für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten beinhaltet Kosten für externe Prüfer (T€ 14) und interne Aufwendungen (T€ 9).

57. Die Rückstellung für Tantieme besteht für die Geschäftsführung und basiert auf dem Arbeitsvertrag.

**Verbindlichkeiten****Verbindlichkeiten gegenüber  
Kreditinstituten**

	€	<b>19.141.837,33</b>
31.12.2017	€	20.379.288,34

## 58. Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2018	Zugang	Tilgung	31.12.2018
	€	€	€	€
<b>Altschulden</b>				
Deutsche Kreditbank AG, Rostock	1.925.473,22	0,00	233.845,88	1.691.627,34
<b>Modernisierungsdarlehen/Neubau</b>				
WL Bank Westfälische Landesbank AG, Münster	4.288.276,70	465.000,00	341.826,69	4.411.450,01
LFI M-V, Schwerin	758.457,57	0,00	10.930,80	747.526,77
Raiffeisenbank e.G., Bad Doberan	45.999,14	0,00	28.805,33	17.193,81
Allianz	89.057,72	0,00	5.933,45	83.124,27
Deutsche Kreditbank AG, Rostock	9.865.696,08	20.000,00	877.977,77	9.007.718,31
Schwäbisch Hall	729.211,62	0,00	125.035,89	604.175,73
Evangelische Darlehensgenossenschaft eG, Kiel	2.354.206,80	0,00	69.634,35	2.284.572,45
<b>Kredit nach dem AHG</b>				
Deutsche Kreditbank AG, Rostock	282.173,51	0,00	33.043,89	249.129,62
<b>Zins-/Tilgungsverbindlichkeiten</b>	40.735,98	45.319,02	40.735,98	45.319,02
	<b>20.379.288,34</b>	<b>530.319,02</b>	<b>1.767.770,03</b>	<b>19.141.837,33</b>

59. Die Verbindlichkeiten sind durch Bankbestätigungen bzw. durch Saldenmitteilungen/Kontoauszüge nachgewiesen.
60. Die Altschulden betreffen Darlehensverbindlichkeiten von T€ 1.692 gegenüber der Deutschen Kreditbank AG, Rostock, zur Finanzierung des am 1. Juli 1990 vorhandenen Bestandes an Wohn- und Geschäftsbauten sowie der im Rahmen der Einlage von Objekten durch die Gesellschafter übernommenen Altschulden. Mit einem Nachtrag zum oben genannten Vertrag wurde am 8. Dezember 1998 mit der Deutschen Kreditbank AG eine planmäßige Tilgung von 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen bei monatlicher Zahlung sowie eine Verzinsung von 4,75 % vereinbart. Die angefallene Vorfälligkeitsentschädigung wurde 1998 hinzugerechnet.
61. Mit Darlehensvertrag vom 7. März 2017 hat die WIG mit der WL Bank Westfälische Landesbank AG, Münster, ein Darlehen über T€ 1.400 für die Kernsanierung und den Umbau des Objektes Klosterstraße 1c vereinbart, wovon T€ 935 im Vorjahr zur Auszahlung kamen. Weitere T€ 465 sind im Berichtsjahr 2018 abgerufen worden. Als Zinssatz sind 1,61 % p.a. bis zum 30. März 2037 vereinbart. Die Rückzahlung erfolgt in monatlichen Annuitäten von T€ 7.
62. Mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, hat die WIG am 15. Mai 2017 ein Modernisierungsdarlehen für das Objekt Heinrich-Seidel-Straße 36 - 38 in Höhe von T€ 400 mit einem Zinssatz von 1,39

% (fest bis zum 30. Mai 2027) und einer monatlichen Tilgungsrate von T€ 1 vereinbart, wovon T€ 380 im Vorjahr zur Auszahlung kamen. Weitere T€ 20 sind im Berichtsjahr abgerufen worden.

63. Weiterhin wurde mit Vertrag vom 20. Juni 2018 mit der Deutsche Kreditbank AG, Rostock, ein Darlehen über T€ 400 zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme am Objekt Kollbruchweg 1/3 mit einem Zinssatz von 1,74 % p.a. (fest bis zum 30. September 2038) und einer monatlichen Tilgung von € T€ 2 vereinbart. Das Darlehen wurde auf Grund des verzögerten Baufortschritts erst im Folgejahr ausgezahlt.
64. Durch einen Darlehensvertrag vom 3. September 2018 wurde zwischen der DZ HYP AG, Münster, und der WIG ein Darlehen in Höhe von T€ 336 für die Kernsanierung des wirtschaftlich verbrauchten Objektes Clara-Zetkin-Str. 25 zu einem Zinssatz von 2,03 % p.a. bis zum 30. April 2045 vereinbart. Das Darlehen wurde auf Grund des verzögerten Baufortschritts erst im Folgejahr abgerufen.
65. Zum 20. November 2018 wurde weiterhin mit der Volks- und Raiffeisenbank eG ein Darlehensvertrag in Höhe von T€ 150 zur anteiligen Finanzierung der Elektrosanierung des Wohnquartiers Heinrich-Seidel-Straße 23-26 abgeschlossen. Der Zinssatz ist mit 1,59 % p.a. bis zum 30. August 2033 fest vereinbart. Das Darlehen wird mit einer monatlichen Annuität von T€ 1 bedient. Auf Grund des verspäteten Baubeginns wurde das Darlehen erst im Folgejahr abgerufen.
66. Die Gesellschaft hat am 16. Oktober 1997 mit der Deutschen Kreditbank AG einen Kreditvertrag über Teilentlastungsbeträge nach dem AHG zugunsten des Erblastentilgungsfonds abgeschlossen. Der Darlehensbestand zum 31. Dezember 2018 beträgt T€ 249.

<b>Erhaltene Anzahlungen</b>		€	<b>2.087.371,09</b>
	31.12.2017	€	2.049.050,68

67. Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>		€	<b>12.620,17</b>
	31.12.2017	€	9.315,40

68. Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Kauttionen für den Ausgleich der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2018.

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		€	<b>396.319,46</b>
	31.12.2017	€	302.763,21

69. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in EDV-Saldenlisten zum 31. Dezember 2018 zusammengefasst und betreffen zahlreiche Kreditoren. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Nachzahlungen an Gasanbieter zurückzuführen.

70. Zum Prüfungszeitpunkt waren die Verbindlichkeiten im Wesentlichen beglichen.

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		€	<b>4.385,72</b>
	31.12.2017	€	5.613,47

71. Ausgewiesen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer.

<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		€	<b>43.854,28</b>
	31.12.2017	€	44.978,43

72. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Mietvorauszahlungen.

<b>Passive latente Steuern</b>		€	<b>5.806,00</b>
	31.12.2017	€	81.819,00

73. Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren insbesondere aus unterschiedlichen Wertansätzen für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, für die Sonderrücklagen nach DMBilG und sowie für die Rückstellungen. Die passiven latenten Steuern wurden mit aktiven latenten Steuern auf den steuerlichen Verlustvortrag verrechnet. Zur weiteren Erläuterung der passiven latenten Steuern verweisen wir auf den Anhang (Anlage II).

#### Nachrichtlicher Ausweis

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		€	<b>1.828.196,61</b>
	31.12.2017	€	1.655.343,32

## C. Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

<b>Aus der Hausbewirtschaftung</b>		€	<b>6.556.151,72</b>
	31.12.2017	€	6.490.096,03

74. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Sollmieten Wohnungen/gewerbliche Objekte	4.911.366,31	4.756.785,51
Sonstige Erlöse	7.887,99	7.060,52
Pachterlöse	1.497,33	1.129,25
	<b>4.920.751,63</b>	<b>4.764.975,28</b>
Umlagenabrechnung - Betriebskosten	1.055.561,77	1.024.972,33
Umlagenabrechnung - Heizkosten	703.253,22	811.577,38
abzüglich Betriebskosten/Leerstand	-18.875,80	-28.925,46
	<b>1.739.939,19</b>	<b>1.807.624,25</b>
Erlösschmälerung - Leerstand	-101.464,37	-76.692,48
Erlösschmälerung - Mietminderungen	-3.074,73	-5.811,02
	<b>-104.539,10</b>	<b>-82.503,50</b>
	<b>6.556.151,72</b>	<b>6.490.096,03</b>

75. Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Wesentlichen aus einer durchschnittlichen Mieterhöhung von 2,5 %.

<b>Aus der Betreuungstätigkeit</b>		€	<b>260.212,43</b>
	31.12.2017	€	425.743,97

76. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Maklertätigkeit	132.203,64	287.695,46
Verwaltung im Treuhandbereich und anderer Dritter	82.007,46	91.442,18
Geschäftsbesorgung	27.000,00	27.000,00
Wohnungseigentümergeinschaften	19.001,33	19.606,33
	<b>260.212,43</b>	<b>425.743,97</b>

77. Grundlage der Maklertätigkeit bilden ein Vermarktungsvertrag/Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG in der Fassung vom 12. September 2012 sowie ein Vermarktungsvertrag mit der Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG in der Fassung vom 1. Dezember 2015.

78. Die Erlöse aus Verwaltungsbetreuung betreffen die Fremdverwaltung von Wohnungen, Gewerbeobjekten und Garagen. Den Verwaltungsentgelten liegen die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zugrunde, die ein Verwalterhonorar von € 25,21 bis € 320,00 p. a. je verwalteter Einheit (zzgl. Mehrwertsteuer) vorsehen.

<b>Aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>		€	<b>17.187,16</b>
	31.12.2017	€	17.228,94

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

<b>Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		€	<b>126.371,57</b>
	31.12.2017	€	-74.760,96

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

<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		€	<b>6.664,87</b>
	31.12.2017	€	308,08

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		€	<b>202.425,00</b>
	31.12.2017	€	300.064,11

81. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Versicherungserstattungen	44.901,56	34.054,08
Erträge aus Schadenersatz	30.318,03	23.124,28
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	30.167,87	183.209,24
Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	23.968,75	20.128,36
Erstattung aus Lohnfortzahlung der Krankenkassen	17.570,60	12.802,34
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	16.979,15	18.402,07
Auflösung von Rückstellungen	12.435,70	685,14
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.099,84	0,00
Übrige Erträge	23.983,50	7.658,60
	<b>202.425,00</b>	<b>300.064,11</b>

82. Die Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens betreffen das Objekt der Erlengrund 28 a Straße.

83. Die Erträge aus Schadenersatz betreffen nicht zurückerstattete Kauttionen aufgrund von durch Mieter verursachte Schäden in den Mietobjekten.

84. In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen und Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		€	<b>2.917.198,53</b>
	31.12.2017	€	2.825.722,83

85. Es handelt sich um:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Betriebskosten	1.794.872,94	1.671.293,88
Instandhaltungskosten	1.103.059,57	1.113.934,89
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	19.266,02	40.494,06
	<b>2.917.198,53</b>	<b>2.825.722,83</b>

86. Die Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Heizung/Warmwasser	792.640,31	707.057,88
Wasser/Abwasser	359.099,38	366.782,37
Dachrinnenreinigung	129.866,11	15.258,06
Straßenreinigung und Gartenpflege	121.894,05	76.455,92
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	105.831,20	69.647,91
Antennengebühr	79.330,80	130.332,60
Schornsteinreinigung	69.350,50	5.650,52
Gebäudereinigung	39.292,46	137.219,37
Müllabfuhr	5.966,75	87.627,38
Stromkosten	2.237,20	39.544,61
Übrige Kosten (Wartung, Ungezieferbekämpfung, Aufzug)	89.364,18	35.717,26
	<b>1.794.872,94</b>	<b>1.671.293,88</b>

87. Die übrigen Betriebskosten betreffen im Wesentlichen die Wartung der Warmwasserspeicher (T€ 53), die Wartung der Aufzugsanlagen (T€ 19), die Wartung der Heizanlagen (T€ 11) und die Schädlingsbekämpfung (T€ 4).



**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**

	€	<b>8.411,46</b>
31.12.2017	€	9.284,29

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

**Personalaufwand****Löhne und Gehälter**

	€	<b>769.675,75</b>
31.12.2017	€	734.444,37

89. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Löhne und Gehälter	737.715,75	724.774,37
Veränderungen der Rückstellungen für		
Alterteilzeit	33.400,00	0,00
Nicht genommenen Urlaub	3.200,00	-1.300,00
Tantieme	0,00	7.000,00
Jubiläumsverpflichtungen	-1.940,00	3.770,00
Interne Jahresabschlusskosten	-2.700,00	200,00
	<b>769.675,75</b>	<b>734.444,37</b>

**Soziale Abgaben**

	€	<b>142.812,30</b>
31.12.2017	€	140.896,23

90. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	140.249,56	138.796,23
Übrige	2.562,74	2.100,00
	<b>142.812,30</b>	<b>140.896,23</b>

**Abschreibungen auf immaterielle  
Vermögensgegenstände des Anlagevermö-  
gens und Sachanlagen**

	€	<b>1.528.859,90</b>
31.12.2017	€	1.058.736,12

91. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Grundstücke mit Wohnbauten	1.441.335,45	955.381,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.266,55	47.105,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	35.358,95	37.985,20
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.898,95	18.263,52
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1,00
	<b>1.528.859,90</b>	<b>1.058.736,12</b>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	€	<b>215.266,88</b>
31.12.2017	€	305.003,18

92. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	34.091,80	22.072,78
Büromaterial, Zeitungen, Arbeitsmittel	27.853,60	6.253,91
Spenden	24.003,35	14.830,00
Repräsentation, Werbung, Bewirtung	14.319,03	14.148,52
Verbandsbeiträge und Gebühren	14.000,00	12.230,62
Reinigung und Instandhaltung (Verwaltungsgebäude)	13.528,38	129.888,46
EDV-Kosten (einschließlich Kosten für Reparatur und Wartung)	12.110,38	15.207,78
Energie- und Heizungskosten (Verwaltungsgebäude)	11.929,38	13.031,62
Prüfungskosten	9.950,00	16.711,77
Grundbuchamtkosten	9.581,16	6.782,88
Post- und Fernspreckgebühren	9.275,37	9.524,28
Kraftfahrzeugkosten	8.754,41	7.856,09
Steuerberatungskosten	8.500,00	11.962,53
Versicherungen	6.173,66	6.700,65
Notar- Rechts- und Beratungskosten	859,28	4.715,16
Übrige Aufwendungen	10.337,08	13.086,13
	<b>215.266,88</b>	<b>305.003,18</b>

**Erträge aus Beteiligungen**

	€	<b>10.000,00</b>
31.12.2017	€	7.500,00

93. Erfasst ist die auf die Gesellschaft entfallende Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 der GSOM.

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		€	<b>16.291,61</b>
	31.12.2017	€	26.229,19

94. Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Zinsertrag aus Ausleihungen	14.385,00	24.745,00
Bausparguthaben	1.385,61	1.326,88
Kontokorrentkonten	478,00	0,00
Sonstige (u. a. Zinsen für Mietforderungen und aus Bausparguthaben)	43,00	157,31
	<b>16.291,61</b>	<b>26.229,19</b>

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		€	<b>476.594,36</b>
	31.12.2017	€	533.932,29

95. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Zinsen auf übrige Darlehen und Darlehen zur Objektfinanzierung	385.294,28	431.744,48
Zinsen auf Altkredite	86.412,52	97.239,63
Verwaltungskosten LFI	3.778,67	3.832,89
Aufzinsungen Rückstellungen	1.108,89	1.115,29
	<b>476.594,36</b>	<b>533.932,29</b>

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

	€	<b>303.116,18</b>
31.12.2017	€	424.738,18

## 96. Zusammensetzung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Kapitalertragsteuer	€3.002,95	2.328,10
Gewerbesteuervorauszahlung laufendes Jahr	133.004,00	133.004,00
Nachzahlung Gewerbesteuer 2015	0,00	4.079,60
Verzinsung Gewerbesteuer 2015	0,00	20,00
Berichtigung Rückforderung Gewerbesteuer 2016	362,70	0,00
Körperschaftsteuervorauszahlung und Solidaritätszuschlag	142.192,88	142.211,84
sonstige Erstattung KSt in 2017	0,00	-1.524,36
Berichtigung Rückforderung Körperschaftsteuer 2016	817,15	0,00
Auflösung/Verbrauch der Steuerrückstellungen	0,00	-7.200,00
Zuführung zur Steuerrückstellung	99.749,50	70.000,00
Zuführung zu den passiven latenten Steuern	0,00	81.819,00
Auflösung der passiven latenten Steuern	-76.013,00	0,00
	<b>303.116,18</b>	<b>424.738,18</b>

**Ergebnis nach Steuern**

	€	<b>833.369,00</b>
31.12.2017	€	1.159.651,87

**Sonstige Steuern**

	€	<b>87.795,56</b>
31.12.2017	€	88.018,53

97. Der Ausweis betrifft Grundsteuern (T€ 85), Kfz-Steuer (T€ 1) und Umsatzsteuern (T€ 2). Die Grundsteuern sind mit T€ 1 nicht umlagefähig.

**Jahresüberschuss**

	€	<b>745.573,44</b>
31.12.2017	€	1.071.633,34

**Gewinnvortrag aus dem Vorjahr**

	€	<b>1.071.633,34</b>
31.12.2017	€	32.446,72

**Ausschüttung an Gesellschafter**

	€	<b>-166.000,00</b>
31.12.2017	€	-100.000,00

<b>Einstellung in die Gewinnrücklage</b>		€	<b>905.633,34</b>
	31.12.2017	€	0,00
<b>Entnahme aus der Gewinnrücklage</b>		€	<b>0,00</b>
	31.12.2017	€	67.553,28

98. Gemäß Beschluss der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 30. August 2018 wurde aus dem Jahresüberschuss 2017 ein Betrag in Höhe von T€ 906 in die Gewinnrücklage eingestellt und die restlichen T€ 166 an die Gesellschafter ausgeschüttet.

<b>Bilanzgewinn</b>		€	<b>745.573,44</b>
	31.12.2017	€	1.071.633,34



## Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

### I. Rechtliche Verhältnisse

<b>Firma</b>	WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH
<b>Gründung</b>	Durch Vertrag vom 22. August 1991 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UR 793/1991 der Notarin Waltraud Tempel) zum 1. Juli 1990
<b>Eintragung</b>	Am 10. September 1991 unter HRB 1537 beim Amtsgericht Rostock
<b>Sitz</b>	Bad Doberan
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>	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.
<b>Beteiligungen</b>	Die WIG ist mit 50 % am Stammkapital (T€ 102) der GSOM beteiligt.
<b>Zulassungen</b>	Es liegt eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO vor.
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital</b>	€ 614.000,00
<b>Gesellschafter</b>	Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Bad Doberan.
<b>Organe</b>	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung
<b>Geschäftsführung</b>	Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Arno Gutzmer. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor. Er enthält keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.
<b>Vertretung</b>	Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.

<b>Prokura</b>	Einzelprokura ist Herrn Marc Rohde, Rostock, erteilt. Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.
<b>Aufsichtsrat</b>	Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 9 Gesellschaftsvertrag aus fünf Mitgliedern. Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang (Anlage II). Am 13. September 2000 hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

1. Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt, in denen im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte behandelt wurden:

20. März 2018

- Bericht zur Unternehmensentwicklung
- Beschluss zum Finanzierungskonzept Bussardstraße 13a
- Beschluss zur Anhebung der Vergütung des Technischen Leiters
- Beschlussfassung zum Antrag der Tafel Bad Doberan e.V., Bad Doberan

7. August 2018

- Beratung zum Jahresabschluss 2017
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 und Beschlussfassung
- Bericht zur Unternehmensentwicklung
- Beschlussvorlagen für Sanierungsmaßnahmen und den Verkauf von Grundstücken

4. Dezember 2018

- Bericht zur Unternehmensentwicklung
- Beschluss über Kreditaufnahmen
- Beschluss des Instandhaltungsplanes 2018
- Beschluss des Wirtschaftsplanes 2018



2. Im Berichtsjahr fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt, in denen im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte behandelt wurden:

30. August 2018
- Feststellung des Jahresabschlusses 2017
  - Bestellung von PwC zum Abschlussprüfer für 2018
  - Gewinnverwendung des Jahresergebnisses 2017
  - Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates
13. Dezember 2018
- Beschluss des Wirtschaftsplans 2019

## II. Wirtschaftliche Verhältnisse

3. Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft folgenden Bestand:

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Eigener Bestand (Anzahl Einheiten)</b>					
Wohneinheiten	1.245	1.266	1.264	1.262	1.266
Gewerbeeinheiten	19	20	21	19	23
<b>Wohn- und Nutzflächen (m<sup>2</sup>)</b>					
Wohnungen	67.516	69.155	68.918	68.813	68.796
Gewerberäume	1.818	2.612	2.701	1.872	2.223
<b>Angemieteter Bestand</b>	0	0	0	0	0
<b>Verwaltete Bestände (Anzahl Einheiten)</b>	452	448	444	422	407

4. Die Mieterlöse entwickelten sich wie folgt:

	2018	2017	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	4.911	4.765	146	3
Ertragsminderungen	-105	-83	-22	27
	<b>4.806</b>	<b>4.682</b>	<b>124</b>	<b>3</b>

5. Nach den Unterlagen der Gesellschaft bestanden zu den Bilanzstichtagen folgende Leerstände:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Wohnräume	20	12
Geschäftsräume	2	0
	<b>22</b>	<b>12</b>
Leerstandquote in %	1,6	1,0

6. Die Gesellschaft betreut treuhänderisch Fremdeigentum im Rahmen der Hausverwaltung für Dritte. Die Hausverwaltung stellt eine erlaubnispflichtige Tätigkeit im Sinne des § 34c Abs. 1 Nr. 1a GewO dar, soweit im Rahmen dieser Tätigkeit der Abschluss von Verträgen über Wohn- und Gewerberäume vermittelt wird.
7. Nach den uns vorgelegten Unterlagen bzw. erteilten Auskünften hat sich der Bestand der durch diesen Unternehmensbereich verwalteten Objekte wie folgt entwickelt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Gemeinden	218	232
Wohnungseigentümergeinschaften	101	106
Private Dritte	88	82
Sanierungsgebiet (GSOM Kröpelin, Bad Doberan)	0	2
	<b>407</b>	<b>422</b>

8. Die Verwaltergebühren werden auf Basis der II. BV bzw. frei verhandelt erhoben. Sie betragen (ohne Umsatzsteuer) je Wohnung € 25,21 bis € 320,00 p.a.
9. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Erträge aus der Hausverwaltung in Höhe von T€ 101 (Vorjahr: T€ 111) sowie aus Maklertätigkeit in Höhe von T€ 132 (Vorjahr: T€ 288) erzielt.
10. Neben den bereits genannten Tätigkeiten werden Leistungen des Regiebetriebes als Bau- und Reparaturleistungen für Dritte sowie Leistungen der Hauswarte für den Fremdbestand erbracht. Diese betragen im Berichtsjahr T€ 4 (Vorjahr: T€ 3).

11. Der **Mehrjahresvergleich** wichtiger Finanzinformationen stellt sich wie folgt dar:

		2014	2015	2016	2017	2018
<b>Vermögensaufbau und Kapitalstruktur</b>						
Anlagenintensität	%	92,9	92,5	93,5	89,3	87,3
Eigenkapitalquote	%	54,8	54,1	51,2	51,9	53,6
<b>Finanzierung</b>						
Anlagendeckungsgrad I	%	59,0	58,5	54,8	58,2	61,4
Anlagendeckungsgrad II	%	92,9	98,4	97,7	101,7	102,3
<b>Ertragslage</b>						
Jahresergebnis nach Steuern/Umsatz	%	14,9	7,5	1,8	1,5	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,2	2,7	1,3	2,4	1,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	2,0	0,1	4,3	3,0
Fremdkapitalverzinsung	%	4,0	3,7	2,7	4,7	2,2
<b>Kapitalflussrechnung</b>						
Laufende Geschäftstätigkeit (nach Tilgung)	T€	1.390	1.454	1.714	3.203	3.071
Investitionsbereich	T€	-1.188	-2.278	-4.289	-248	-357
Finanzierungsbereich	T€	-1.277	-237	2.049	-738	-1.881
Finanzmittelbestand (Veränderung)	T€	279	239	-526	2.217	833
<b>Personalzahlen</b>						
Personalaufwand je Arbeitnehmer	T€	44	45	52	55	56
Verwaltete Einheiten je Arbeitnehmer	Anzahl	85	93	108	109	109
<b>Wachstum</b>						
Bilanzsumme	%	0,6	2,8	5,3	2,6	-1,0
Anlagevolumen	%	0,5	2,3	6,5	-0,2	-3,2

### III. Steuerliche Verhältnisse

12. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.
13. Bei der Ausfertigung der Steuererklärungen und der Nachprüfung der Steuerbescheide bedient sich die WIG der Hilfe der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Schwerin.
14. Zum Prüfungszeitpunkt lagen bis einschließlich 2017 Steuerklärungen für die Gewerbesteuer, die Körperschaftssteuer sowie für die Umsatzsteuer vor. Unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ist die Gesellschaft bis 2017 zur Körperschaft- und Gewerbesteuer veranlagt.



## Soll-Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

### Soll-Ist-Vergleich der Erfolgsplanung 2018

	Plan 2018	Ist 2018	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	6.919	6.834	-85
Verminderung/Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke und unfertiger Leistungen	32	126	94
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	7	2
Sonstige betriebliche Erträge	80	185	105
	7.036	7.152	116
Materialaufwand	3.249	2.926	-323
Personalaufwand	923	912	-11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.661	1.529	-132
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	19	17	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	202	215	13
Erträge aus Beteiligungen	8	10	2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	16	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	504	477	-27
Steuern vom Einkommen und Ertrag	260	303	43
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>280</b>	<b>833</b>	<b>553</b>
Sonstige Steuern	91	88	-3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>189</b>	<b>745</b>	<b>-556</b>

Die Umsatzerlöse liegen unterhalb des Planansatzes aufgrund geringerer Mietsteigerungen. Die Bestandsveränderung weicht aufgrund höherer aktivierungspflichtiger Betriebskosten im Zusammenhang mit härteren Witterungsbedingungen ab. Die Materialaufwendungen liegen im Wesentlichen aufgrund geringerer Instandhaltungskosten unter dem Planwert. Die Abschreibungen liegen unterhalb des Plansatzes aufgrund einer geringeren außerplanmäßigen Abschreibung gemäß einem Gutachten auf den Neubau Marstall 1c.

## Soll-Ist-Vergleich der Finanzplanung 2018

	Plan 2018	Ist 2018	Abweichung
	T€	T€	T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	189	746	557
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.661	1.529	-132
(+) Buchverluste	0	118	
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	6	34	28
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-23	0	23
Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-19	-17	2
(+) Ertragsteueraufwand	0	303	303
(+) Zinsaufwendungen	504	477	-27
(-) Zinserträge/ Beteiligungserträge	-24	-26	-2
Zunahme(-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	160	-48	-208
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4	131	135
(-) gezahlte Steuern	0	-191	-191
<b>Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.450</b>	<b>3.056</b>	<b>606</b>
(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-3.760	-1.753	2.007
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-14	-14
(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.400	1.415	15
(+) Erträge aus Beteiligungen/ Zinserträge	24	10	-14
<b>Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.336</b>	<b>-342</b>	<b>1.994</b>
(-) Auszahlungen an die Gemeinde (Abführung aus Gewinnen oder Eigenkapital)	-166	-166	0
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	3.156	485	-2.671
(-) Auszahlungen für Zinsen	-504	-473	31
(-) planmäßige Tilgung	-1.746	-1.727	19
<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>740</b>	<b>-1.881</b>	<b>-2.621</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 19, 24)	854	833	-21
(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.312	3.208	896
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>3.166</b>	<b>4.041</b>	<b>875</b>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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

