



Betreff

Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard - Geschäftsjahr 2019 -

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Finanzen	<i>Datum</i> 22.07.2020
<i>Sachbearbeitung:</i> Jana Linscheidt	
<i>Verantwortlich:</i> Linscheidt, Jana	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Finanzausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	17.08.2020	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	01.09.2020	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	16.09.2020	Ö

Beschlussvorschlag:

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard bevollmächtigt der Stadtvertretung den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung folgendes beschließen zu lassen:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht der Geschäftsführung werden, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, festgestellt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von 135.012,35 € wird, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer Uwe Mattis wird, vorbehaltlich der Freigabe durch den Landesrechnungshof, für das Geschäftsjahr 2019 uneingeschränkte Entlastung erteilt.

Sachverhalt:

Der Bericht über die Prüfung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft wurde der Stadt Burg Stargard zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Der Geschäftsführer sowie auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft sind dementsprechend uneingeschränkt für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

Rechtliche Grundlage:

Aktiengesetz, GmbH-Gesetz, Kommunalverfassung M-V, Gesellschaftervertrag

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2019 der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH
Die Unterlagen liegen im Rathaus zur Einsichtnahme bereit bzw. liegen in digitaler Form im ALLRIS vor.

Lorenz
Bürgermeister

Dem Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
nicht vorgelegtes Berichtsexemplar

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft
mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard**

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

Auftrags-Nr.: 8.019.20

Kenn-Nr.: 85620

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	6
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	9
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	9
3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen	9
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	24
4. Wirtschaftsplanung	26
4.1 Erfolgsplan	26
4.2 Finanzrechnung	27
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES	27
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	27
II. Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	27
F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	28
I. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	28
II. Verbindlichkeiten	28
III. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	28
IV. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	28
V. Geschäftsführerbezüge	28
VI. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	28
VII. Branchenspezifische Feststellungen	29
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	30

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
- II Lagebericht 2019
- III Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019
- IV Rechtliche Verhältnisse
- V Steuerliche Verhältnisse
- VI Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VII Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VIII Betriebliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung (D-Markbilanzgesetz - DMBiG)
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
Tz	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen

A. PRÜFUNGSaufTRAG

- 1 Auf Vorschlag der

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard**

(im Folgenden Gesellschaft genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 18. Juni 2019 (GZ: 21-13.0231-421/2019) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

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

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 48 und in Anlage IX.

- 2 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.
- 3 Über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F.) sowie des Grundwerkes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz - KPG M-V - sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (in der jeweils aktuellen Fassung) erstellt worden.

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

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

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge, der Beschluss über die Gewinnverwendung und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.
- 6 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

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

7 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2019 war geprägt durch

1. einen stabilen Bestand an Wohnungen sowie
2. die Umsatzentwicklung im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung), die zwar durch den Leerstand weiterhin negativ beeinflusst wird, sich aber dem Vorjahresniveau befand und
3. ein im Vergleich zum Vorjahr um + Tsd. € 20 verbessertes Jahresergebnis, das im Wesentlichen durch geringere Zinsaufwendungen beeinflusst wurde.

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

1. Die Vermögenslage ist geprägt durch eine solide Eigenkapitalausstattung. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen leicht gesunkenen Bestand an flüssigen Mitteln sowie einen für die planmäßige Tilgung ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.
3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Insgesamt hat sich die Ertragskraft der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr nur gering verändert.

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

8 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

1. Als wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung der Gesellschaft werden von der Geschäftsführung die wirtschaftliche Entwicklung und die sich daraus ergebenden möglichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung gesehen.
 2. Als Risiken, die sich aus der Corona-Pandemie ergeben, werden die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit Kostensteigerungen sowie die Verzögerung von geplanten Einnahmen gesehen.
 3. Die weitere Entwicklung des Unternehmens hängt von der Vermietbarkeit der Bestände und von den zu erzielenden Mieten ab. Die Gesellschaft leitet aus wirtschaftlichen Daten ab, dass der Immobilienbestand aufgrund seiner Lage und der Infrastruktur voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird.
 4. Gemäß der erstellten Planung werden mittelfristig positive Jahresergebnisse und steigende Finanzmittelbestände erwartet.
- 9 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden, bis auf den Kapaldienst, durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen.

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

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

1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 11 Die Kapitaldienstbelastung der Gesellschaft liegt 2019 bei rund 57 % der Nettokaltmieten. Die Kapitaldienstbelastung liegt damit deutlich über dem kritischen Wert von 50 %. Durch die in 2019 durchgeführten Prolongationen und Umschuldungen sowie zukünftige Änderungen der Konditionen werden künftig Entlastungen erwartet.

Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Prüfung keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen im Sinne des § 321 HGB festgestellt.

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

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

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

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

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

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

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

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

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

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 15 Die Prüfung wurde in der Zeit vom 4. bis 8. Mai 2020 unter der Leitung des Wirtschaftsprüfers, Herrn Singer, in unserem Büro in Rostock durchgeführt. Auf örtliche Prüfungshandlungen in den Geschäftsräumen des Geschäftsbesorgers in Neubrandenburg wurde aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie verzichtet. Sämtliche relevanten Prüfungsunterlagen wurden auf elektronischem Weg ausgetauscht. Der Beginn der Prüfung wurde gemäß dem Grundwerk des LRH M-V dem LRH angezeigt.

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

- 16 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 8. Mai 2020 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2019 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

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

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

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

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte entsprechend unserem Prüfungsplan grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung haben wir unsere analytischen Prüfungshandlungen und stichprobenweisen Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Einzelfallprüfungen haben wir auf Basis einer bewussten Auswahl vorgenommen.

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

An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für die Gesellschaft nicht teilgenommen.

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

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, verwertet.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 19 Die Buchführung wird über die EDV-Anlage des Geschäftsbesorgers, der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (kurz: NEUWOBA), abgewickelt. Seit dem 1. Januar 2019 nutzt die NEUWOBA die Software Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, mit den Modulen Rechnungswesen und Wohnungswirtschaft. Zum Rechnungswesen gehören die Finanz-, Anlagen- und Mietenbuchhaltung, Darlehens- und Hypothekenverwaltung, Betriebskostenabrechnung und Kautionen.
- 20 Eigene Programme, die sich auf die Buchhaltung auswirken könnten, setzt der Geschäftsbesorger angabegemäß nicht ein.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von dem Geschäftsbesorger erstellte Planungsrechnungen sowie Protokolle der im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Innenrevision.

- 21 Die Geschäfte der Gesellschaft werden auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die NEUWOBA geführt, so dass die Gesellschaft selbst kein Internes Kontrollsystem (IKS) aufgebaut hat. Durch unseren Auftrag, die Gesellschaft zu prüfen, ist das Interne Kontrollsystem der NEUWOBA nur in Hinblick auf die Abwicklung der Geschäftsbesorgung beurteilbar. Für die einzelnen Teilbereiche des betrieblichen Rechnungswesens ist ein Internes Kontrollsystem, insbesondere in Form organisatorischer Sicherungsmaßnahmen, vorhanden. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung feststellen können, dass die wesentlichen Grundsätze, z. B. hinsichtlich der Beachtung des Vier-Augen-Prinzips, eingehalten werden. Die vom Geschäftsführer abgezeichneten Kontrollen, die im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems festgelegt wurden, haben wir eingesehen.

2. Jahresabschluss

- 22 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 25. März 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2018 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Freigabe durch den LRH gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V erfolgte am 26. August 2019; der LRH hat keine eigenen Feststellungen zum Prüfbericht oder zum Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Abs. 4 KPG getroffen.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den §§ 325 ff. HGB sowie die Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V sind erfolgt.

- 23 Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen.
- 24 Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2019 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

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

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde kein Gebrauch gemacht (Geschäftsführer-/Organbezüge).

3. Lagebericht

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

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 27 Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden ordnungsgemäß im Anhang (vgl. Anlage I) erläutert. Änderungen in den Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen gegenüber dem Vorjahr hat es nicht gegeben.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE¹**1. Vermögenslage**

- 29 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr zusammengefasst. Das Anlagevermögen wurde dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen angesehen. Der Sonderposten für Investitionszulage ist in voller Höhe dem Eigenkapital zugerechnet worden. Das Umlaufvermögen und der größte Teil der Rückstellungen wurden als kurzfristig angesehen. Die Verbindlichkeiten sind entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs berücksichtigt.

	31. Dezember				Veränderungen	
	2019		2018			
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktivseite						
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>						
Anlagevermögen	6.464	89,6	6.641	90,0	-177	-2,7
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	750	10,4	735	10,0	15	2,0
Gesamtvermögen	<u>7.214</u>	<u>100,0</u>	<u>7.376</u>	<u>100,0</u>	-162	-2,2
Passivseite						
<u>Eigenkapital</u>						
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>						
Verbindlichkeiten	3.914	54,3	4.229	57,3	-315	-7,4
Rückstellungen	5	0,1	5	0,1	0	0,0
	<u>3.919</u>	<u>54,4</u>	<u>4.234</u>	<u>57,4</u>	-315	-7,4
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	21	0,3	25	0,3	-4	-16,0
Verbindlichkeiten	704	9,7	680	9,3	24	3,5
Rechnungsabgrenzung	7	0,1	7	0,1	0	0,0
	<u>732</u>	<u>10,1</u>	<u>712</u>	<u>9,7</u>	20	2,8
Gesamtkapital	<u>7.214</u>	<u>100,0</u>	<u>7.376</u>	<u>100,0</u>	-162	-2,2

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

- 30 Das Anlagevermögen verringerte sich im Berichtsjahr durch planmäßige Abschreibungen um Tsd. € 177.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um Tsd. € 15 ergibt sich insbesondere aus dem Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände, denen ein Rückgang der flüssigen Mittel gegenübersteht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses um Tsd. € 135 erhöht, dem die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von Tsd. € 2 gegenübersteht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten (Tsd. € 3.677) und der Gesellschafterin (Tsd. € 237). Sie verminderten sich im Geschäftsjahr 2019 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von Tsd. € 307.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Wesentlichen durch den Verbrauch der Rückstellungen für Steuerberatkungskosten um Tsd. € 4 verringert.

Die Vermögensstruktur (Aktivseite) der Bilanz der Gesellschaft ist unverändert durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Anlagevermögens (90 %; Vorjahr: 90 %) gekennzeichnet.

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 33 % auf 36 % angestiegen. Sie liegt im branchenüblichen Bereich.

- 31 Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2019	2018	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.464	6.641	-177
Eigenkapital	2.563	2.430	133
Deckungslücke	-3.901	-4.211	310
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.914	4.229	-315
Übriges	5	5	0
Finanzierungsüberschuss	18	23	-5

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das langfristig gebundene Vermögen zu 39,7 % (Vorjahr: 36,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100,3 % (Vorjahr: 100,3 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

- 32 Die Erstellung einer Spartenbilanz ist nicht erforderlich, da sich die Geschäftstätigkeit nur auf die Bewirtschaftung eigener Bestände beschränkt.
- 33 An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte eingeräumt, die im Anhang angegeben wurden.

Mittelfristig gesehen stehen folgende Finanzierungsmittel (Restvalutastand zum 31. Dezember 2019) zur Prolongation (u. a. Auslauf von Zinsbindungsfristen) an:

	<u>Finanzie- rungsmittel</u> Tsd. €	<u>Auslaufender Zinssatz</u> %
2021	9	4,48
2022	193	3,99
2023	133	0,71/3,05
2024	379	2,27/3,27

- 34 Insgesamt sind damit die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

2. Finanzlage

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

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	135	115
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	177	176
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3	-66
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-39	8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16	-65
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	17
Zinsaufwendungen/Zinserträge	93	129
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>377</u>	<u>312</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	33
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-77
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>0</u>	<u>-44</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-307	-320
Gezahlte Zinsen (für Dauerfinanzierungsmittel)	-93	-129
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-400</u>	<u>-449</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-23	-181
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	388	569
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>365</u>	<u>388</u>

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2019 einen Zahlungsmittelzufluss von Tsd. € 377 aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	377	312
Gezahlte Zinsen	<u>-93</u>	<u>-129</u>
	284	183
Planmäßige Tilgung	<u>-307</u>	<u>-320</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>-23</u></u>	<u><u>-137</u></u>

Wir weisen darauf hin, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen im Geschäftsjahr 2019 nicht ausreicht, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten zu bedienen.

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft tilgt das Tilgungspotenzial 2019 das zum 31. Dezember 2019 bestehende Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern in Höhe von Tsd. € 4.229 in rund 14 Jahren (Vorjahr: rund 24 Jahren), was die Restlaufzeit der bestehenden Kredite (Annuitätendarlehen) übersteigt, aber innerhalb der Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte liegt.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	2019	2018	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	365	388	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-23
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	53	18	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	315	307	
Lieferantenverbindlichkeiten	40	24	
Rückstellungen	21	25	
Übrige Verbindlichkeiten	14	14	
Überdeckung I	28	36	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-8
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und Vorräte	332	329	
Erhaltene Anzahlungen	342	342	
Überdeckung II	18	23	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-5

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2019 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag - wie auch im Vorjahr - durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen, ergibt sich eine um Tsd. € 5 auf Tsd. € 18 gesunkene Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen).

- 37 Nachfolgend geben wir auf Grundlage des vierjährigen Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine vereinfachte Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden.

	<u>Tsd. €</u>
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	189
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	177
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	<u>-7</u>
Cashflow	359
+/- Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0
-/+ Sonstige Aktiva/Passiva	0
-/+ Gewinne/Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	359
Planmäßige Tilgungen	<u>-328</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	31
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögen	0
Auszahlungen für Investitionen	<u>-750</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-750
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	750
Investitionszulagen	0
Außerplanmäßige Tilgungen	<u>0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	750
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	31
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>208</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)	239

Die Vorschaurechnung für 2020 zeigt, dass der ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit die planmäßigen Tilgungen vollständig deckt.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies galt auch für den Zeitraum bis zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2020).

38 Nach der Finanzplanung ergeben sich folgende Entwicklungen:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 3</u>
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Erträge	1.079	1.082	1.087	1.090
Aufwendungen	<u>-890</u>	<u>-894</u>	<u>-897</u>	<u>-898</u>
Ergebnisse	<u>189</u>	<u>188</u>	<u>190</u>	<u>192</u>
<u>Liquidität 1. Januar (IST)</u>	365	396	411	425
Ergebnisse	189	188	190	192
Investitionen/Verkäufe	-750	0	0	0
Veränderung Rückstellungen	-7	-6	-7	-7
Tilgung Kredite	-328	-344	-346	-350
Darlehensaufnahme	750	0	0	0
Abschreibungen	177	177	177	177
Auflösung Sonderposten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Liquidität 31. Dezember</u>	<u>396</u>	<u>411</u>	<u>425</u>	<u>437</u>

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung: Sollmieten sind in 2020 identisch wie in 2019 und steigen um Tsd. € 1 in 2021.

Erlösschmälerungen: Rund 5 % der Sollmieten.

Investitionen/
Verkäufe: In 2020 sind Investitionen von Tsd. € 750 geplant, weitere Investitionen und Verkäufe sind im Planungszeitraum nicht geplant.

Instandhaltung: Für das Geschäftsjahr 2020 sind Instandhaltungsaufwendungen von Tsd. € 150 veranschlagt, in den Folgejahren sind Steigerungen der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 3 p. a. geplant.

Kreditaufnahmen: In 2020 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von Tsd. € 750 geplant.

Zinsentwicklung: Sinkend durch planmäßige Tilgungsleistungen.

Abschreibungen: Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Planungszeitraum nicht geplant.

Sonstiges: Zusätzliche Ausgaben sind im Planungszeitraum nicht geplant.

Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der Prämissen für den Zeitraum bis 2023 eine gesicherte Liquidität ergibt. Wesentliche Faktoren der künftigen Zahlungsfähigkeit sind Sparmaßnahmen im Investitionsbereich, keine relevanten Änderungen auf dem Kapitalmarkt sowie ein geringer Leerstand.

3. Ertragslage

- 39 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für 2018 und 2019 ist die nachfolgende Erfolgsübersicht entwickelt, für die die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert wurden.

Die Erstellung eines Betriebsabrechnungsbogens/einer Spartenrechnung erübrigte sich für die Gesellschaft, da sie ausschließlich die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes betreibt.

Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Veränderungen	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
Betriebsergebnis	143	132	11	8,3
Finanzergebnis	0	0	0	0,0
Ordentliches Ergebnis	143	132	11	8,3
Neutrales Ergebnis	-8	-17	9	52,9
Jahresergebnis	135	115	20	17,4

- 40 Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um Tsd. € 11 auf Tsd. € 143 gegenüber dem Vorjahr verbessert. Ursache hierfür sind im Wesentlichen geringere Zinsaufwendungen.

Das Periodenergebnis wird von einem negativen neutralen Ergebnis beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 1 9	2 0 1 8	Veränderungen	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung				
Mieten und Pachten (Soll)	735	732	3	0,4
Erlösschmälerungen	-35	-34	-1	-2,9
Umlagen	339	341	-2	-0,6
Sonstige betriebliche Erträge	33	14	19	<100,0

Die Sollmieten und Pachten haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 3 erhöht. Die Erhöhung der Mieterträge ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen wegen Neuvermietungen zurückzuführen.

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

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>Veränderungen</u>	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	%
<u>Aufwendungen Hausbewirtschaftung</u>				
Betriebs-/Heizkosten	351	341	10	2,9
Instandhaltungen	222	178	44	27,7
Personalaufwand	4	4	0	0,0
Abschreibungen	177	176	1	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	85	86	-1	-1,2
Zinsaufwand	93	129	-36	-27,9

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist für die Ergebnisentwicklung nur insoweit relevant, als es sich um nicht umlagefähige Beträge handelt.

Der Anstieg der Instandhaltungskosten um Tsd. € 44 hat zu einer Belastung des Hausbewirtschaftungsergebnisses beigetragen.

Der Zinsaufwand konnte durch zinsgünstige Umschuldungen gesenkt werden.

41 Das Finanzergebnis beinhaltet Zinserträge aus Forderungen und ist für das Unternehmen, wie im Vorjahr, nur von geringer Bedeutung.

42 Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Neutrale Erträge</u>		
Auflösung/Verbrauch von sonstigen Rückstellungen	2	5
Erträge aus Objektverkauf	0	1
Sonstiges	5	3
	<u>7</u>	<u>9</u>
<u>Neutrale Aufwendungen</u>		
Verlust aus Objektverkauf	0	-18
Wertberichtigungen auf Forderungen	-13	-6
Sonstiges	-2	-2
	<u>-15</u>	<u>-26</u>
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>-8</u>	<u>-17</u>

Damit hat das neutrale Ergebnis die Ergebnisentwicklung negativ beeinflusst. In 2019 wurde dieser Teilbereich hauptsächlich durch Abschreibungen auf Umlaufvermögen beeinflusst.

- 43 Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit nachstehenden Jahresergebnissen:

	<u>Tsd. €</u>
2020	189
2021	188
2022	190
2023	192

Es werden positive Jahresergebnisse erwartet. Dabei wird unterstellt, dass die Ertragswerte der Wohnbauten den Buchwerten entsprechen.

- 44 Die Ertragslage der Gesellschaft ist trotz des Rückgangs der Finanzierungskosten weiterhin als nicht völlig zufriedenstellend zu bezeichnen. Die in der Vergangenheit eingeschränkte Ertragskraft sowie die vormals geringen Mittelreserven beschränken den Handlungsspielraum der Gesellschaft im Investitions- und Instandhaltungsbe-
reich.

4. Wirtschaftsplanung

- 45 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2019 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung erstellt. Die Wirtschaftspläne wurden dem Aufsichtsrat am 26. November 2018 vorgelegt und bestätigt. Am 6. November 2019 erfolgte eine Fortschreibung des Erfolgsplans.

4.1 Erfolgsplan

- 46 Nach dem Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 27 ermittelt worden. Tatsächlich ergab sich ein Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 135. Die Ergebnisabweichung ist im Wesentlichen auf folgende Veränderungen zurückzuführen (vgl. Anlage VII des Berichtes):

	<u>Ergebnis- auswirkung</u>
	Tsd. €
Sonstige betriebliche Erträge	+35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	+137

Wegen weiterer Ergebnisse der Abweichungsanalyse wird auf die Anlage VII des Berichtes verwiesen.

Abweichungen vom Erfolgsplan wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2019 vom Geschäftsbesorger im Rahmen von Plan-/Ist-Vergleichen ermittelt und dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat regelmäßig zur Kenntnis gegeben.

4.2 Finanzrechnung

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

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES

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

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

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

II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES

- 49 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen (vgl. Tz 1).

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 keine Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken getätigt.

F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN

I. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIEEN UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

- 50 Das Volumen der zum Bilanzstichtag bestehenden Bürgschaften und Garantien, die durch die Gesellschafterin übernommen wurden, beträgt Tsd. € 671. Tatbestände, die zur Durchgriffshaftung führen könnten, sind uns nicht bekannt geworden.

II. VERBINDLICHKEITEN

- 51 Hinsichtlich des Verbindlichkeitspiegels, der auch Angaben zu den Konditionen, Laufzeiten und zur Besicherung enthält, verweisen wir auf den Anhang der Gesellschaft (vgl. Anlage I).

III. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

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

IV. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE

- 53 Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Durchführung der Wohnungsvermietung und den weiteren damit verbundenen Verfahrensabläufen der Gesellschaft beauftragt.

Die Entgelte entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen.

V. GESCHÄFTSFÜHRERBEZÜGE

- 54 Die Geschäftsführerbezüge sind ordnungsgemäß im Anhang angegeben.

VI. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGS- PFLICHTIGEN EINRICHTUNG

- 55 Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben Erklärungen zu ihren Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft abgegeben. Nach den uns vorgelegten Unterlagen war im Berichtsjahr ein Aufsichtsratsmitglied mit der Durchführung von Elektroarbeiten im Bestand der Gesellschaft beauftragt. Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit dieser Angaben haben wir festgestellt, da drei Aufsichtsratsmitglieder ihre geschäftlichen Beziehungen in Form von Wohnungsmietverträgen und Garagenmietvertrag nicht angeben haben.

VII. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN

- 56 Die Aussagen der Geschäftsführung zum demografischen Risiko, zum Kapitaldienst und zur langfristigen Unternehmensentwicklung sind im Lagebericht plausibel dargestellt. In Hinblick auf die in den nächsten drei Jahren zur Prolongation anstehenden Kreditvolumina einschließlich etwaiger Neuverhandlungen oder Umschuldungen verweisen wir auf Tz 33 unseres Prüfungsberichtes.

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus haben sich keine berichtspflichtigen Feststellungen ergeben.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

57 „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGENVermerk über die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft

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

Nach unserer Beurteilung geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Belastung der finanziellen Situation der Gesellschaft aufgrund der hohen Kapitaldienstbelastungen hin. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass sich die Ertragslage in den nächsten Jahren positiv entwickeln wird.

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

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

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

Rostock, den 8. Mai 2020

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Rostock


Feld
Wirtschaftsprüfer


Singer
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlage I
Seite 1

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard,
Burg Stargard

1. Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVSEITE

	31.12.2019		31.12.2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.395.585,52		6.572.575,92
2. Grundstücke ohne Bauten	<u>68.159,50</u>		<u>68.159,50</u>
Anlagevermögen insgesamt		6.463.745,02	6.640.735,42
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	325.284,65		323.699,85
2. Vorräte	<u>7.274,15</u>	332.558,80	4.941,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.350,40		12.081,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>46.584,91</u>	52.935,31	5.707,85
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>365.140,42</u>	<u>388.596,22</u>
Bilanzsumme		<u><u>7.214.379,55</u></u>	<u><u>7.375.762,24</u></u>

Anlage I
Seite 2
PASSIVSEITE

	31.12.2019		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
II. Kapitalrücklage		97.897,90	97.897,90
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50		709.084,50
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	97.000,00		97.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>1.318.289,78</u>	2.124.374,28	1.203.594,29
IV. Bilanzgewinn		<u>135.012,35</u>	<u>114.695,49</u>
Eigenkapital insgesamt		2.510.672,09	2.375.659,74
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		51.935,93	53.822,09
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		26.643,15	29.959,56
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.988.858,39		4.293.305,09
2. Erhaltene Anzahlungen	342.449,38		342.056,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.884,16		5.721,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.772,61		24.153,84
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	240.036,57		243.005,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00	<u>1.334,87</u>	4.618.335,98	1.334,87 (0,00)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.792,40</u>	<u>6.743,71</u>
Bilanzsumme		<u><u>7.214.379,55</u></u>	<u><u>7.375.762,24</u></u>

Anlage I
Seite 3

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019	2018
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	1.040.156,88	1.038.667,42
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.584,80	-6.786,21
3. Sonstige betriebliche Erträge	40.164,43	22.770,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>575.535,99</u>	<u>521.929,42</u>
Rohergebnis	506.370,12	532.721,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.755,04	3.755,04
b) Soziale Abgaben	<u>695,28</u>	<u>696,40</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	176.990,40	175.751,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	97.324,25	109.160,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	139,47	89,03
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 51,66	92.732,27	128.751,94 (85,64)
10. Jahresüberschuss	135.012,35	114.695,49
11. Gewinnvortrag	114.695,49	141.294,05
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-114.695,49</u>	<u>-141.294,05</u>
13. Bilanzgewinn	<u><u>135.012,35</u></u>	<u><u>114.695,49</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Burg Stargard ist eine kleine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Burg Stargard. Sie ist unter der Nummer 919 im Handelsregister B des Amtsgerichtes Neubrandenburg eingetragen.

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung dokumentieren 12 Monate Geschäftstätigkeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet. Die für die Bilanzierung für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen darf die Gesellschaft nicht in Anspruch nehmen, da sie als kommunales Unternehmen gem. § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind in allen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr € 153.387,56.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind, soweit diese der Gesellschaft zum 01.07.1990 zuzuordnen waren, entsprechend der Zuordnung in der festgestellten DM-Eröffnungsbilanz unter Berücksichtigung erforderlicher Bilanzberichtigungen gemäß § 36 DMBilG bilanziert.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeschriebenen Zeitwerten, wie sie für die DM-Eröffnungsbilanz ermittelt wurden, bzw. zu späteren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Wertansätze für Grundstücke sowie aufstehende Bauten wurden im Rahmen der DM-Eröffnungsbilanz gemäß den Regelungen der §§ 9, 10 DMBilG ermittelt.

Für die Ermittlung der Abschreibungen (linear) wurde bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, gemindert um die zeitanteilige Nutzungsdauer bis zum 01.07.1990. Bei Wohngebäuden, die per 01.07.1990 bereits über 70 Jahre alt waren, erfolgte entsprechend des baulichen Zustandes die Bewertung mit einer neuen Restnutzungsdauer. Bei den nach dem 01.07.1990 neu errichteten bzw. angeschafften Wohnbauten erfolgt die Abschreibung linear über 50 Jahre. Ein Gebäude, welches vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurde, wird linear über 40 Jahre abgeschrieben. Befestigte Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Ein Spielplatz wird über eine Nutzungsdauer von 7 Jahren abgeschrieben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen. Die Geschäftsjahresabschreibungen sind je Posten dort vermerkt.

Umlaufvermögen:

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen -wie im Vorjahr- nicht. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Flüssige Mittel:

Flüssige Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Rücklagen:

Die Kapital- sowie die anderen Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	Stand	Einstellung aus Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	Stand
	01.01.2019	31.12.2019	31.12.2019
	€	€	€
Kapitalrücklage	97.897,90	0,00	97.897,90
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	709.084,50	0,00	709.084,50
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	97.000,00	0,00	97.000,00
Andere Gewinnrücklagen	1.203.594,29	114.695,49	1.318.289,78

Den anderen Gewinnrücklagen wurden mit Beschluss des Gesellschafters vom 26.09.2019 114,7 T€ zugeführt.

Von dem Beibehaltungswahlrecht in Bezug auf den Sonderposten mit Rücklageanteil nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die 15 %ige Investitionszulage für den Modernisierungsaufwand wurde auf der Passivseite als Sonderposten eingestellt. Der eingestellte Betrag wird ab Ende der Modernisierungsmaßnahme entsprechend der Gebäudeabschreibung anteilig ertragswirksam aufgelöst (2019: 1,9 T€).

Rückstellungen:

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Anlage I

Seite 6

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen gebildet. Sie gliedern sich wie folgt:

	Stand per				Stand per	
	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Zuführung	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Sonstige Rückstellungen						
für unterlassene Instandhaltung	534,76	534,76	0,00	0,00	2.376,43	2.376,43
für Jahresabschluss und Beratung	16.500,00	14.819,78	1.680,22	0,00	11.500,00	11.500,00
für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.424,80	960,56	0,00	51,66	1.050,82	5.566,72
für noch nicht abgerechnete Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	7.300,00	7.300,00	0,00	0,00	7.000,00	7.000,00
für sonstige Verwaltungskosten	200,00	92,54	107,46	0,00	200,00	200,00
	<u>29.959,56</u>	<u>23.707,64</u>	<u>1.787,68</u>	<u>51,66</u>	<u>22.127,25</u>	<u>26.643,15</u>

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von € 670.763,05 (Vorjahr € 768.645,01) bestehen Ausfallbürgschaften der Gesellschafterin. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert durch GPR 1)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.988.858,39	311.700,77	1.245.177,26	2.431.980,36	3.484.573,53
	(4.293.305,09)	(304.222,38)	(1.271.630,68)	(2.717.452,03)	(3.726.752,45)
2. Erhaltene Anzahlungen	342.449,38	342.449,38	0,00	0,00	0,00
	(342.056,46)	(342.056,46)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.884,16	5.884,16	0,00	0,00	0,00
	(5.721,09)	(5.721,09)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.772,61	39.772,61	0,00	0,00	0,00
	(24.153,84)	(24.153,84)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	240.036,57	3.028,74	12.734,49	224.273,34	0,00
	(243.005,79)	(2.969,22)	(12.484,20)	(277.552,37)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.334,87	1.334,87	0,00	0,00	0,00
	(1.334,87)	(1.334,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	<u>4.618.335,98</u>	<u>704.170,53</u>	<u>1.257.911,75</u>	<u>2.656.253,70</u>	<u>3.484.573,53</u>
	<u>(4.909.577,14)</u>	<u>(680.457,86)</u>	<u>(1.284.114,88)</u>	<u>(2.945.004,40)</u>	<u>(3.726.752,45)</u>

1) Grundpfandrechte

Es sind in den Verbindlichkeiten keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten:

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung:

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen nicht enthalten.

Die Umsatzerlöse umfassen ausschließlich Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.040,2 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1,9 T€ aus der Auflösung von Sonderposten enthalten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

C. Sonstige Angaben

Außer den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen zum Abschlussstichtag noch Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) in Höhe von 78,9 T€ (Vorjahr 79,1 T€). Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Neben dem nebenamtlichen Geschäftsführer Uwe Mattis, Burg Stargard, Rechtsanwalt, war im Wirtschaftsjahr 2019 – unverändert zum Vorjahr - kein weiterer Angestellter beschäftigt. Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers belaufen sich im Wirtschaftsjahr auf 3.681,36 €.

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt 6,5 T€ für die gesetzliche Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden von diesem nicht erbracht.

Passive latente Steuern sind nicht zu bilanzieren, da die aktiven latenten Steuern aufgrund der innerhalb von 5 Jahren verrechenbaren Verlustvorträge höher sind als die passiven. Auf eine Aktivierung latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs.1 Satz 2 HGB verzichtet.

Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen mit nahestehenden Personen im Sinne von § 285 Nr. 21 HGB bestanden im Rechnungsjahr nicht.

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren/sind:

Bis 25.06.2019

Heinz Boldt (Vors. seit 11/02)	seit	30.10.1996	Ruhestand – vorher Postwirtschaftler
Heinz Beisheim	seit	25.03.2015	Ruhestand – vorher Leiter vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Uwe Münch	seit	07.07.1999	Ruhestand – vorher kfm. Angestellter
Klaus-Dieter Ballin	seit	13.12.2017	Ruhestand – vorher Sozialpädagoge
Siegmond Lützwow	seit	24.06.2014	Ruhestand – vorher Vertriebsleiter
Maïke Loßin-Meyer	seit	24.06.2014	Polizeivollzugsbeamtin
Carolin Düsing	seit	24.06.2014	Raumausstatterin

Ab 26.06.2019			
Heinz Beisheim (Vors. seit 11/19)	seit	25.03.2015	Ruhestand – vorher Leiter vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Hartmut Rose			selbständig - Handwerker
Christel Schumann			Ruhestand – vorher Lehrerin
Manfred Holey			Ruhestand – vorher Betriebswirt Handwerk
René Frehse			selbständig - Klimageservice
Steffen Mietzner			selbständig - Raumausstatter
Inge Düsing			Ruhestand – vorher Bauzeichner

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 907,53.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Bezüglich der Auswirkungen auf unser Unternehmen verweisen wir hierzu auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 135,0 T€ ab. Ich schlage vor, diesen in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Burg Stargard, den 2020-03-31


Uwe Mattis
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert am		
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen	Stand am 31.12.2019 €	Zugang €	Abgang €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.434.390,14	0,00	0,00	0,00	11.434.390,14	176.990,40	0,00	5.038.804,62	6.395.585,52
2. Grundstücke ohne Bauten	68.159,50	0,00	0,00	0,00	68.159,50	0,00	0,00	0,00	68.159,50
Anlagevermögen insgesamt	11.502.549,64	0,00	0,00	0,00	11.502.549,64	176.990,40	0,00	5.038.804,62	6.463.745,02

Lagebericht 2019

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard, Burg Stargard

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt.

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard mit Sitz in Burg Stargard verfügt per 31.12.2019 über 239 Wohnungen mit insgesamt 13.325,27 m² Wohnfläche und 1 Gewerbeeinheit mit 156,75 m² Gewerbefläche. Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Die Geschäftsbesorgung erfolgte 2019, wie auch in den Vorjahren, durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht durchgeführt. Unser Wohnungsbestand per 31.12.2019 setzt sich wie folgt zusammen:

	WE	
	Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
modernisierungsbedürftige Wohnungen	1	0,4
Wohnungsbestand insgesamt	<u>239</u>	<u>100,0</u>

Im lfd. Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 135 (Vorjahr i.H. von T€ 115). Abweichend zur Planung sind niedrigere Kosten für die Instandhaltung angefallen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Einnahmen aus Erstattungen für Versicherungsschäden (30 T€).

	Plan 19 T€	Ist 19 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	1.049	1.040	-9
Bestandsveränderung	0	2	2
Sonstige betriebliche Erträge	5	40	35
Aufwand Hausbewirtschaftung	713	576	-137
Rohergebnis	341	506	165
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Anlagevermögen	174	177	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	94	97	3
Sonstige Zinsen + ähnliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen + ähnliche Aufwendungen	95	93	-2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-27	135	162
Jahresüberschuss	-27	135	162

Die Durchschnittskaltmiete hat sich mit 4,49 €/m² und Monat im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert. Die Mieterfluktuation war mit 12 % in 2019 auf dem gleichen Niveau wie die Vorjahres-fluktuation. Die hohe Arbeitslosenquote im Landkreis und die Veränderungen der Einwohnerzahlen hatten auch in diesem Geschäftsjahr Auswirkung auf die Gesellschaft.

	2017	2018	2019
Zahl der Einwohner	<u>4.947</u>	<u>4.921</u>	<u>4.916</u>

Per 31.12.2019 standen 9 Wohnungen (Vorjahr 10 Wohnungen) der Gesellschaft leer.

2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019			2018			Veränderungen T€
	T€	€/m ² (m ²) (13.482)	%	T€	€/m ² (m ²) (13.482)	%	
A. Hausbewirtschaftung							
<u>Umsatzerlöse</u>							
Hausbewirtschaftung	1.040	77,14	96,7	1.039	77,06	99,3	1
Bestandsveränderungen	2	0,15	0,2	-7	-0,52	-0,7	9
Sonstige betriebliche Erträge	33	2,45	3,2	14	1,04	1,4	19
Betriebsleistung	1.075	79,74	100,0	1.046	77,58	100,0	29
<u>Aufwendungen</u>							
Betriebskosten	351	26,03	32,7	341	25,29	32,6	10
lfd. Instandhaltung	222	16,47	20,6	178	13,20	17,0	44
Personalkosten	4	0,30	0,4	4	0,30	0,4	0
sächliche Verwaltungskosten	82	6,08	7,6	83	6,16	7,9	-1
übrige Aufwendungen	3	0,22	0,3	3	0,22	0,3	0
Aufwendungen, der Hausbewirtschaftung	662	49,10	61,6	609	45,17	58,2	53
Ergebnis vor Kapitaldienst	413	30,64	38,4	437	32,41	41,8	-24
Zinsen (Objektkredite)	93	6,90	8,6	129	9,57	12,3	-36
Abschreibungen	177	13,13	16,5	176	13,05	16,8	1
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	143	10,61	13,3	132	9,79	12,7	11
B. Andere Tätigkeiten							
Finanzergebnis	0			0			0
Ergebnis andere Tätigkeiten	0			0			0
Betriebs-/Finanzergebnis	143			132			11
Neutrale Erträge	7			9			-2
Neutrale Aufwendungen	15			26			-11
C. Neutrales Ergebnis	-8			-17			9
Jahresergebnis	135			115			20

Das Ergebnis Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 11 verbessert. Dies ist hauptsächlich auf die geringeren lfd. Instandhaltungsaufwendungen und der niedrigeren Zinsaufwendungen zurückzuführen. Das Ergebnis Hausbewirtschaftung ist weiterhin erheblich durch die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung mit T€ 93 (Vorjahr T€ 129) belastet. Das neutrale Ergebnis wird in 2019 hauptsächlich durch Abschreibungen auf Umlaufvermögen (T€ 13) beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Kaltmiete (Sollmiete)	727	725	2
mietfremie Zeit	-2	-3	1
Erlösschmälerung	-25	-26	1
Umlagen	332	335	-3
	1.032	1.031	1

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen ist für die Ergebnisentwicklung unrelevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Für laufende Instandhaltungen des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr T€ 222 (Vorjahr T€ 178) ausgegeben. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von € 16,47 (Vorjahr € 13,20) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Finanzierung der Instandhaltungskosten erfolgte aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Auf eine Analyse der Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter wird verzichtet, da die Gesellschaft durch die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG geschäftsbesorgt wird.

3. Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Dies wird auch zukünftig gegeben sein.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus werden Zahlungsströme so gestaltet, dass die für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes erforderlichen Kosten durch Eigenmittel finanziert werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1 % und 2,5 % für Landesfördermittel und im frei finanzierten Bereich zwischen 0,71 % und 4,84 %.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 24 Monaten und 9 Jahren und 10 Monaten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Wegen der relativ langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist deshalb als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Für 1 Darlehen mit Zinsbindungsende zum 31.10.2019 konnte eine Prolongationsvereinbarung getroffen werden. Der Zinssatz verringert sich ab 2019 von 4,60 % auf 0,81 %.

Anlage II
Seite 4

Die folgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel. Sie zeigt für das Geschäftsjahr 2019 einen Zahlungsmittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 377 (Vorjahr T€ 312).

	zum Vergleich		
	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	135	115	20
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	177	176	1
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3	-66	63
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-39	8	-47
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	16	-65	81
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	17	-17
Zinsaufwendungen/Zinserträge	93	129	-36
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	377	312	65
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	33	-33
Auszahlungen für Investitionen in AV	0	-77	77
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	-44	44
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-307	-320	13
Gezahlte Zinsen	-93	-129	36
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-400	-449	49
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	388	569	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-23	-181	-158
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	365	388	-23

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte nicht aus, um die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

	zum Vergleich		
	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	377	312	65
gezahlte Zinsen	-93	-129	36
	284	183	101
planmäßige Tilgung	-307	-320	13
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	-23	-137	114

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum 31.12.2019 tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres das zum 31.12.2019 bestehende Kreditvolumen von T€ 4.229 in rd. 14 Jahren was zwar die üblichen Zinsbindungsfristen (10 Jahre) der Kredite übersteigt, jedoch innerhalb der Restnutzungsdauer der beliebigen Objekte (25 Jahre) liegt.

4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten - nach ihrer Fristigkeit (Restlaufzeit) geordnet - ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur. Erläuternd sei hier anzumerken, dass der im Passiva gebildete Sonderposten für die Investitionszulage (T€ 52) bei der Darstellung dem Eigenkapital zugerechnet wurde.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen	6.464	90	6.641	90	-177
Umlaufvermögen	750	10	735	10	15
Gesamtvermögen	7.214	100	7.376	100	-162
Kapital					
<u>Eigenkapital</u>	2.562	36	2.430	33	132
<u>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	5	0	5	0	0
Verbindlichkeiten	3.914	54	4.229	58	-315
<u>kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	22	0	25	0	-3
Verbindlichkeiten	704	10	680	9	24
Rechnungsabgrenzung	7	0	7	0	0
Gesamtkapital	7.214	100	7.376	100	-162

Bei der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des wirtschaftlichen Eigenkapitals mit den nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten ergibt sich für die Bilanzstichtage 31.12.2019 und 31.12.2018 folgende Finanzierungsstruktur:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Mittel- und langfristiges Vermögen	6.464	6.641	-177
Eigenkapital	2.562	2.430	132
Deckungslücke	3.902	4.211	-309
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	3.919	4.234	-315
Finanzierungsüberhang	17	23	-6

Das Anlagevermögen ist insgesamt zu 40 % (Vorjahr 37 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100 % (Vorjahr 100 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt T€ 2.562 gegenüber T€ 2.430 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um T€ 162 niedrigeren Bilanzsumme von 33 % im Vorjahr auf 36 % am Bilanzstichtag.

Insgesamt ist die Vermögens- und Finanzlage unseres Unternehmens als zufriedenstellend zu bezeichnen.

5. Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Unser Risikomanagementsystem basiert auf dem operativen und strategischen Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie Zinsrisiken am Kapitalmarkt und Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Burg Stargard werden in die Betrachtung zusätzlich einbezogen. Ziel ist es, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden kann, um wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abwenden zu können.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich von der Vermietbarkeit des Bestandes und den zu erzielenden Mieten abhängen. Burg Stargard ist nach wie vor ein sehr gefragter Standort; die v. g. Bevölkerungsentwicklung dokumentiert den geringen Bevölkerungsschwund. Chancen bestehen für Burg Stargard darin, dass die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden mangels Infrastruktur im dörflichen Bereich nach Burg Stargard als Kleinstadt umsiedelt.

Die Auftragsvergabeordnung des Verwalters regelt, soweit zutreffend, die Rahmenbedingungen für die Auftragsbearbeitung der NEUWOBA eG als Geschäftsbesorger. Kleinstreparaturen (bis € 500) die unverzüglich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auszuführen sind, werden direkt an eine vor Ort ansässige Handwerkerfirma vergeben. Für Maßnahmen, die voraussichtlich mehr als € 500 kosten, werden je nach Art und Umfang 2-3 Angebote eingeholt und dem Geschäftsführer zur Entscheidung vorgelegt. Für umfangreiche Baumaßnahmen beauftragt der Geschäftsbesorger in Abstimmung mit dem Geschäftsführer ein Planungsbüro/Fachingenieur mit der Ausschreibung, Einholung und Wertung der Angebote. Die Einhaltung der Regelungen wird durch die Geschäftsführung überwacht.

Geschäftliche Beziehungen zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates bestanden in 2019 in geringem Umfang zu marktüblichen Konditionen. Zur Geschäftsführung bestanden keine geschäftlichen Beziehungen. Entsprechende Erklärungen wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und von der Geschäftsführung abgegeben und dem Abschlussprüfer zur Kenntnis vorgelegt

6. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen und die geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Aus der Planung für das Jahr 2020-2023 ergeben sich jeweils deutliche Jahresüberschüsse und steigende Finanzmittelbestände.

Burg Stargard, 2020-03-31


Uwe Mattis
Geschäftsführer

**Aufgliederung und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	€	<u>6.395.585,52</u>
	Vorjahr €	6.572.575,92

Der Bestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>		
<u>1. Januar</u>	11.434.390,14	11.373.120,44
Zugänge	0,00	110.628,99
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>-49.359,29</u>
	<u>11.434.390,14</u>	<u>11.434.390,14</u>
 Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-4.861.814,22	-4.686.063,05
im Geschäftsjahr	<u>-176.990,40</u>	<u>-175.751,17</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-5.038.804,62</u>	<u>-4.861.814,22</u>
<u>Buchwert zum 31. Dezember</u>	<u>6.395.585,52</u>	<u>6.572.575,92</u>

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag 239 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 13.325,27 m² und eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 156,75 m² aus.

Grundstücke ohne Bauten	€	<u>68.159,50</u>
	Vorjahr €	68.159,50

Der Bilanzposten weist das unbebaute, zum Teil durch die Mieter der Gesellschaft als Gartenland genutzte, Grundstück im Papiermühlenweg 6 aus.

Umlaufvermögen

Vorräte

Unfertige Leistungen	€	<u>325.284,65</u>
	Vorjahr €	323.699,85

Ausgewiesen werden die am Abschlussstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten.

Entwicklung:

	Heiz- und Warmwasser- kosten €	Andere Betriebskosten €	Gesamt €
<u>Stand 1. Januar 2019</u>	122.940,99	200.758,86	323.699,85
zuzüglich Wertberichtigungen	<u>2.782,27</u>	<u>5.320,04</u>	<u>8.102,31</u>
Abrechnung 2018	-----125.723,26	-----206.078,90	-----331.802,16
Zugänge aus Aufwendungen der Hausbewirtschaftung für das laufende Jahr	125.079,88	223.355,45	348.435,33
Zugänge aus Aufwendungen der Hausbewirtschaftung für das Vorjahr	-4.937,80	-8.763,83	-13.701,63
Zuführungen zu Rückstellungen	<u>4.500,00</u>	<u>2.500,00</u>	<u>7.000,00</u>
	-----124.642,08	-----217.091,62	-----341.733,70
abzüglich Wertberichtigungen	-----7.285,55	-----9.163,50	-----16.449,05
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	<u>117.356,53</u>	<u>207.928,12</u>	<u>325.284,65</u>

Den unfertigen Leistungen stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von Tsd. € 342 gegenüber.

Vorräte	€	<u>7.274,15</u>
	Vorjahr €	4.941,41

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um den Bestand an Heizmaterial. Den erfassten Beständen liegt eine Inventur zum 31. Dezember 2019 zugrunde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	6.350,40
	Vorjahr €	12.081,49
	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Mieten und Umlagen	51.254,23	45.150,20
Einzelwertberichtigungen	-44.903,83	-33.068,71
	6.350,40	12.081,49

Die Einzelwertberichtigungen entwickelten sich insgesamt wie folgt:

	€
<u>Stand 1. Januar 2019</u>	33.068,71
Auflösung	-1.275,73
Zuführung	13.110,85
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	44.903,83

Unter diesem Bilanzposten werden die Ansprüche der Gesellschaft, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit entstanden sind, ausgewiesen. Die Einzelwertberichtigungen betreffen die Mietforderungen, die von der Gesellschaft als uneinbringlich eingeschätzt werden.

Zum Prüfungszeitpunkt waren von den nicht wertberichtigten Forderungen noch keine ausgeglichen.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	46.584,91
	Vorjahr €	5.707,85

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Forderungen gegen Versicherungen	15.621,08	2.404,00
Lieferantenguthaben (debitorische Kreditoren)	11.753,53	3.303,85
Sonstige Forderungen	19.210,30	0,00
	46.584,91	5.707,85

Flüssige Mittel

Guthaben bei Kreditinstituten	€	<u>365.140,42</u>
	Vorjahr €	388.596,22

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten		
Aareal Bank AG	310.363,24	333.414,04
DKB Deutsche Kreditbank AG	<u>54.777,18</u>	<u>55.182,18</u>
	<u>365.140,42</u>	<u>388.596,22</u>

Die Bestände auf den Girokonten wurden durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

PASSIVSEITE

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>153.387,56</u>
Vorjahr	€	153.387,56

Ausgewiesen wird das im Handelsregister eingetragene Stammkapital.

Kapitalrücklage	€	<u>97.897,90</u>
Vorjahr	€	97.897,90

Gewinnrücklagen

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	€	<u>709.084,50</u>
Vorjahr	€	709.084,50

Gesellschaftsvertragliche Rücklage	€	<u>97.000,00</u>
Vorjahr	€	97.000,00

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>1.318.289,78</u>
Vorjahr	€	1.203.594,29

Bilanzgewinn	€	<u>135.012,35</u>
Vorjahr	€	114.695,49

		<u>€</u>
Gewinnvortrag		114.695,49
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-114.695,49
Jahresüberschuss		<u>135.012,35</u>
Bilanzgewinn		<u><u>135.012,35</u></u>

Der Bilanzgewinn 2018 wurde durch die Gesellschafterversammlung am 26. September 2019 festgestellt und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 hat die Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen

	€	51.935,93
Vorjahr	€	53.822,09

Der Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen nach dem InvZuG 1999 für die an Wohngebäuden mit dem Baujahr vor dem 1. Januar 1991 in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, soweit es sich bei den Kosten um aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwand handelte.

	2019 €	2018 €
<u>Stand 1. Januar</u>	53.822,09	55.708,25
Auflösung	-1.886,16	-1.886,16
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>51.935,93</u>	<u>53.822,09</u>

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt spiegelbildlich zu den Abschreibungen der modernisierten Objekte.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	€	26.643,15
Vorjahr	€	29.959,56

Die zusammengefasste Entwicklung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr 2019 stellt sich wie folgt dar:

	€
<u>Stand 1. Januar 2019</u>	29.959,56
Verbrauch	-23.707,64
Auflösung	-1.787,68
Zuführung	22.127,25
Aufzinsung	51,66
<u>Stand 31. Dezember 2019</u>	<u>26.643,15</u>

Eine detaillierte Darstellung der Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen enthält die Anlage I dieses Berichtes.

Der Verbrauch der Rückstellungen betrifft insbesondere Steuerberatungskosten (Tsd. € 9), Prüfungskosten (Tsd. € 6) und Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Tsd. € 7).

Die Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus ausstehenden Rechnungen aus Hausbewirtschaftung (Tsd. € 7), für Prüfungs- (Tsd. € 7) und für Steuerberatungskosten (Tsd. € 5).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie Art und Umfang der Besicherung sind im Anhang dargestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	<u>3.988.858,39</u>
Vorjahr	€	4.293.305,09

Zusammensetzung der Kredite:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Modernisierung/Instandhaltung	2.407.042,37	2.598.023,76
Objektfinanzierung	787.905,56	813.271,81
LFI Landesmittel	595.233,46	639.273,59
Altkredite	<u>198.677,00</u>	<u>242.735,93</u>
	<u>3.988.858,39</u>	<u>4.293.305,09</u>

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Tsd. € 304 getilgt.

Die Kreditsalden zum Stichtag sind durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>342.449,38</u>
Vorjahr	€	342.056,46

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2019/2018. Die Vorauszahlungen betreffen:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Heiz- und Warmwasserkosten	196.554,71	188.175,30
Ubrige Betriebskosten	<u>145.894,67</u>	<u>153.881,16</u>
	<u>342.449,38</u>	<u>342.056,46</u>

Den erhaltenen Anzahlungen stehen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 325 gegenüber.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>5.884,16</u>
Vorjahr	€	5.721,09

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten und Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen. Sie wurden durch entsprechende Inventare belegt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	<u>39.772,61</u>
Vorjahr	€	24.153,84

Zusammensetzung:

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Betriebskosten	12.296,33	12.202,04
Instandhaltungsleistungen	22.937,64	11.691,52
Sächliche Verwaltung	4.538,64	260,28
	<u>39.772,61</u>	<u>24.153,84</u>

Unter diesem Bilanzposten sind sämtliche Verpflichtungen vom Vertragspartner bereits erfüllter Leistungen ausgewiesen, für die die Gesellschaft die hierfür geschuldete Gegenleistung noch zu erbringen hat.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	€	<u>240.036,57</u>
Vorjahr	€	243.005,79

Mit der Einlage des Mietwohngrundstücks im Ortsteil Cammin durch die Gesellschafterin hat die Gesellschaft vertragsgemäß die auf dem Objekt lastende Finanzierung fortzuführen. Dazu wurde mit der Stadt Burg Stargard eine Kreditvereinbarung geschlossen, mit der die bei der Stadt verbleibende Objektfinanzierung an die Gesellschaft weitergegeben wird.

Die Verbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	Ursprungs- jahr	Ursprungs- betrag	01.01.2019	Tilgungen	31.12.2019
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2016	<u>251.567,82</u>	<u>243.005,79</u>	<u>2.969,22</u>	<u>240.036,57</u>

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>1.334,87</u>
Vorjahr	€	1.334,87

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte.

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>6.792,40</u>
Vorjahr	€	6.743,71

Der Ausweis betrifft im Voraus erhaltene Mieten für Januar des Folgejahres.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung € 1.040.156,88
Vorjahr € 1.038.667,42

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	726.727,74	724.514,98
Gewerbe	425,00	10,00
Garagen/Gärten	<u>8.211,28</u>	<u>7.732,48</u>
	<u>735.364,02</u>	<u>732.257,46</u>
Erlösschmälerungen		
Leerstand	-25.031,30	-23.983,26
Mietfreie Zeit	-1.978,00	-2.818,00
Mietminderung	<u>0,00</u>	<u>-1.474,25</u>
	<u>-27.009,30</u>	<u>-28.275,51</u>
	<u>708.354,72</u>	<u>703.981,95</u>
Umlagen		
Heizkosten	128.018,51	144.515,05
Betriebskosten	<u>211.440,71</u>	<u>195.828,43</u>
	<u>339.459,22</u>	<u>340.343,48</u>
Erlösschmälerungen		
Betriebskosten	<u>-7.657,06</u>	<u>-5.658,01</u>
	<u>331.802,16</u>	<u>334.685,47</u>
	<u>1.040.156,88</u>	<u>1.038.667,42</u>

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 239 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen € 1.584,80
Vorjahr € -6.786,21

Der Posten betrifft die an den Bilanzstichtagen noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Sonstige betriebliche Erträge

	€	<u>40.164,43</u>
Vorjahr	€	22.770,00

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Versicherungsentschädigungen	30.299,51	8.366,72
Auflösung von Sonderposten	1.886,16	1.886,16
Auflösung von Rückstellungen	1.787,68	4.877,60
Mahngebühren	1.334,51	686,53
Auflösung von Wertberichtigungen	1.275,73	775,90
Objektverkauf	0,00	1.513,99
Übrige Erträge	<u>3.580,84</u>	<u>4.663,10</u>
	<u>40.164,43</u>	<u>22.770,00</u>

Die übrigen Erträge betreffen im Wesentlichen die Erstattungen von Mietern (Tsd. € 2).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€	<u>575.535,99</u>
Vorjahr	€	521.929,42

Zusammensetzung:

	2019	2018
	€	€
Betriebskosten	225.849,25	211.546,86
Heizkosten	124.679,88	129.117,17
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	221.545,48	177.883,52
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	1.334,51	686,53
Energieausweise	0,00	1.257,82
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>2.126,87</u>	<u>1.437,52</u>
	<u>575.535,99</u>	<u>521.929,42</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€	<u>3.755,04</u>
Vorjahr	€	3.755,04

Ausgewiesen werden die Gehälter des Geschäftsführers.

Soziale Abgaben	€	<u>695,28</u>
Vorjahr	€	696,40

Der Posten betrifft im Wesentlichen Arbeitgeberbeiträge zu den gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen.

Abschreibungen auf Sachanlagen	€	<u>176.990,40</u>
Vorjahr	€	175.751,17

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig und linear. Außerplanmäßige Abschreibungen gab es im Berichtsjahr nicht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	<u>97.324,25</u>
Vorjahr	€	109.160,78

	2019	2018
	€	€
Sächliche Verwaltungskosten	82.555,19	83.533,86
Abschreibungen auf Mietforderungen	13.118,35	6.024,80
Archivierungskosten	1.050,82	1.051,76
Aufwendungen für frühere Jahre	389,89	166,23
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	18.384,13
Übrige Aufwendungen	<u>210,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>97.324,25</u>	<u>109.160,78</u>

Zu sächliche Verwaltungskosten:

	2019 €	2018 €
Verwaltergebühren und Kosten der Geschäftsbesorgung	67.116,00	67.116,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	11.500,00	11.500,00
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.470,03	1.119,59
D&O-Versicherung	1.103,73	2.207,44
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	907,53	932,73
Verbands- und andere Beiträge	165,00	146,25
Kosten für Veröffentlichungen	100,00	100,00
Post- und Fernsprechkosten	0,00	54,05
Sonstiges	192,90	357,80
	<u>82.555,19</u>	<u>83.533,86</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>139,47</u>
	Vorjahr €	89,03

Ausgewiesen werden Zinserträge aus Mietforderungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>92.732,27</u>
	Vorjahr €	128.751,94
davon für Aufzinsung von Rückstellungen:	€	<u>51,66</u>
(Vorjahr:	€	85,64)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Zinsen zur Objektfinanzierung der Wohngebäude.

Jahresüberschuss	€	<u>135.012,35</u>
	Vorjahr €	114.695,49

Zur Entwicklung des Bilanzgewinns verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital auf der Passivseite.

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Wohnungswirtschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung Burg Stargard

Sitz: Burg Stargard

Gründung: Durch den Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991 erfolgte die Gründung als Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Handelsregistereintragung: Amtsgericht Neubrandenburg HRB 919, ein Handelsregisterauszug vom 27. April 2020 liegt vor.

Gesellschaftsvertrag:

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28. Januar 1991. Dieser wurde am 15. Oktober 2002 geändert. Eine weitere Änderung erfolgte durch Beschluss vom 8. April 2020.

Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft vermietet und veräußert Wohnungen, die grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind, mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Mieten.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Recht- 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. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft kann alle mit der Versorgung und Betreuung von Mietern zusammenhängenden Geschäfte betreiben.

Die Gesellschaft dient der Erzielung von Erträgen und dessen Verwendung als Haushaltssicherungsmaßnahme der Stadt Burg Stargard, soweit dadurch nicht die Erfüllung des öffentlichen Zwecks beeinträchtigt wird. Die Vorschrift des § 29 der Gemeindehaushaltsverordnung ist anzuwenden.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das im Handelsregister eingetragene gezeichnete Kapital beträgt € 153.387,56 (DM 300.000).

Gesellschafter:

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Burg Stargard.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Sofern nur ein Geschäftsführer bestellt ist, vertritt dieser die Gesellschaft allein.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Uwe Mattis.

Ein schriftlicher Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor. Er regelt die nebenamtliche Tätigkeit und die Entlohnung im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung, darüber hinaus enthält der Dienstvertrag keine ungewöhnlichen Vereinbarungen.

Prokura:

Prokura ist nicht erteilt.

Aufsichtsrat:

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Angaben im Anhang (vgl. Anlage I).

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzt und tagte zweimal im Geschäftsjahr 2019. An den Sitzungen nahm der Geschäftsführer teil.

Gesellschafterversammlung:

Nach den uns vorliegenden Protokollen fand im Berichtsjahr eine Gesellschafterversammlung statt. Es wurden folgende wesentliche Themen beraten bzw. Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018
- Ergebnisverwendungsbeschluss
- Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Veröffentlichung:

Den handels- und landesrechtlichen Offenlegungsverpflichtungen für den Jahresabschluss 2018 wurde nachgekommen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Neubrandenburg geführt.

Bei der Ausfertigung der Steuererklärungen und der Nachprüfung der Steuerbescheide bedient sich die Gesellschaft der Hilfe eines Steuerberatungsbüros.

Das Finanzamt führte Steuerveranlagungen bis zum Jahr 2018 durch.

Die Steuererklärungen für das Kalenderjahr 2019 waren im Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht erstellt.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Umfang der Bewirtschaftung

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich im Berichtszeitraum ausschließlich auf die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes. Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftet die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 239 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 13.325,27 m² und eine Gewerbeinheit mit einer Fläche von 156,75 m².

Die Objekte befinden sich in Burg Stargard, Cammin und Gramelow.

Der bilanzielle Buchwert beträgt:

	31. Dezember			
	2019		2018	
	Tsd. €	€/m ²	Tsd. €	€/m ²
Wohnungen	6.396	493	6.573	493

Weiterhin befindet sich ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 31.153 m² im Bestand der Gesellschaft.

II. Regelungen zur Bewirtschaftung

Mietverträge für den bewirtschafteten Bestand werden nach einem vom Geschäftsbesorger selbst erarbeiteten Vertrag abgeschlossen.

Die Durchführung der Wohnungsvermietung und die weiteren damit verbundenen Verfahrensabläufe sind beim Geschäftsbesorger durch Verfahrensanweisungen geregelt, die durch eine Unterschriftenordnung ergänzt werden. Arbeitsorganisatorische Grundlagen bilden Mietinteressentendateien sowie die entsprechenden WODIS-Programme. Die Wohnungsvergabe erfolgt zentral in der Geschäftsstelle des Geschäftsbesorgers.

Die miethpreisrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Gesellschaft aus den §§ 557 ff. BGB sowie gegebenenfalls aus den vertraglichen Vereinbarungen mit (öffentlichen) Kreditgebern. Es sind gemäß § 558 BGB unter bestimmten Voraussetzungen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Im Berichtsjahr wurden keine Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB durchgeführt.

Des Weiteren kann die Gesellschaft gemäß § 559 BGB bei Modernisierungsmaßnahmen (dauerhafte Verbesserungen der Wohnverhältnisse, nachhaltige Einsparungen von Heizenergie und Wasser) jährlich 8 % der Kosten auf die Mieter umlegen. Soweit die Modernisierungsmaßnahmen jedoch aus zinsverbilligten Darlehen aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern finanziert werden, bestimmen die Bedingungen des Bewilligungsbescheides die Reduzierung der Modernisierungsumlage um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.

Betriebskosten werden gemäß § 556 BGB auf die Mieter umgelegt. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten entspricht dem Kalenderjahr.

Mietkautionen werden in der Regel in Höhe einer Grundmiete erhoben.

III. Vermietungssituation

Die Gesellschaft erzielte aus ihrem bewirtschafteten Bestand nach den Unterlagen ihrer Buchhaltung folgende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt haben:

	Umsatz- erlöse	Veränderung zum Vorjahr
	Tsd. €	%
2019	1.040	0,1
2018	1.039	-1,4
2017	1.053	1,1
2016	1.042	4,8
2015	994	

Die Veränderung der in den Umsatzerlösen enthaltenen Sollmieten stellt sich wie folgt dar:

	Sollmieten	Veränderung zum Vorjahr
	Tsd. €	%
2019	735	0,4
2018	732	-0,1
2017	733	-1,6
2016	745	4,8
2015	711	

Die Abrechnung der Betriebskosten für 2018 ist in 2019 fristgerecht erfolgt. Die Abrechnungen für das Jahr 2019 werden voraussichtlich im Sommer 2020 erfolgen. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten werden unter Berücksichtigung bekannter oder mit Sicherheit zu erwartender Kostenentwicklungen und individueller Vereinbarungen auf Basis der Abrechnungsergebnisse regelmäßig angepasst.

Für den vermieteten Hausbestand wurden folgende Kennzahlen (€ je m² Wohn-/Nutzfläche monatlich) von der Gesellschaft ermittelt:

	2 0 1 9	2 0 1 8	2 0 1 7	2 0 1 6	2 0 1 5
	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²
Durchschnittsnettomiete					
Wohnungen	4,49	4,48	4,47	4,49	4,49
Betriebskosten umlagefähig	1,34	1,28	1,25	1,21	0,97

Die Leerstände stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2 0 1 9	2 0 1 8	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl		
Wohnungen	9	10	-1	-10,0

Die Erlösschmälerungen haben sich um Tsd. € 1 gegenüber dem Vorjahr auf Tsd. € 27 verringert; eine geringere Belastung der Ertragslage ist festzustellen.

Der Leerstand zum 31. Dezember 2019 ist auf fehlende Nachfrage zurückzuführen bzw. fluktuationsbedingt.

Im Berichtsjahr wurden 29 Mieterwechsel (Vorjahr: 30) registriert. Die Mieterfluktuationsquote ist auf 12,1 % (Vorjahr: 12,6 %) gesunken.

Ausgehend von den Unterlagen der Gesellschaft ergibt sich auf Basis der vorgelegten Angaben folgende weitere wohnungswirtschaftliche Kennzahl:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
	%	%
Mieteranteil am Einzugsverfahren (stichtagsbezogen)	74,48	70,95

IV. Instandhaltung und Modernisierung

Der der Gesellschaft bei Gründung übertragene Gebäudebestand war mit erheblichen Instandsetzungsmängeln belastet, deren Beseitigung entsprechende finanzielle Anforderungen an die Gesellschaft stellte. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden weitgehend mit Darlehen finanziert.

Die Abwicklung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt durch Fremdfirmen. Instandhaltungsaufträge mit einem Volumen von Tsd. € 0,5 dürfen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag, ohne vorherige Abstimmung mit der Gesellschaft, freihändig vergeben werden. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen werden auf Grundlage von mehreren Angeboten durch den Geschäftsführer entschieden.

Die zum Jahresende erreichte Modernisierung und Instandsetzung des eigenen Wohnungsbestandes stellt sich nach den Unterlagen der Gesellschaft wie folgt dar:

	<u>31. Dezember 2019</u>	
	Anzahl	%
Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf	198	82,9
Teilmodernisierte Wohnungen	40	16,7
Modernisierungsbedürftige Wohnungen	<u>1</u>	<u>0,4</u>
Wohnungsbestand insgesamt	<u><u>239</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Danach hat die Gesellschaft ihren Kernwohnungsbestand modernisiert. Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2019 Tsd. € 222 (Vorjahr: Tsd. € 178) aufgewendet.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich auf € 16,44 je m² (Vorjahr: € 13,20 je m²).

Die Finanzierung der Instandhaltungsaufwendungen erfolgte vollständig aus Eigenmitteln der Gesellschaft.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen sind die entsprechenden unternehmens- und objektbezogenen Planungen; gemäß Planung sind für das Jahr 2019 Aufwendungen für die laufende Instandhaltung in Höhe von Tsd. € 355 veranschlagt. Das entspricht € 26,28 je m². Für die Jahre 2020 bis 2023 sind Instandhaltungsaufwendungen von jährlich Tsd. € 150 bis Tsd. € 159 geplant (€ 11,16 je m² bis € 11,76 je m²). Der Instandhaltungssatz für 2020 liegt unter den Pauschalbeträgen der II. BV.

Zu weiteren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage VIII zu diesem Bericht.

V. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2019 gab es keine Neubautätigkeiten.

Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

Erfolgsplan 2019

	Plan	Ist	Ab- weichung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse	1.049	1.040	-9
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	2	2
Sonstige betriebliche Erträge	5	40	35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	713	576	-137
Rohergebnis	341	506	165
Personalaufwand	5	4	-1
Abschreibungen auf Sachanlagen	174	177	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	94	97	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	95	93	-2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit¹	-27	135	162
Sonstige Steuern	0	0	0
Jahresergebnis	-27	135	162

¹ Planung entsprechend EigVO M-V

Finanzrechnung 2019

(Gliederung gemäß EigVO M-V)

	Plan	Ist	Ab- weichung
	Tsd.€	Tsd. €	Tsd. €
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	-27	135	162
+/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	174	177	3
+/- Veränderung Sonderposten zum Anlagevermögen	-2	-2	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-39	-39
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-5	-3	2
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	16	16
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>140</u>	<u>284</u>	144
II. Investitionsbereich			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	<u>0</u>	<u>0</u>	0
III. Finanzierungsbereich			
- Auszahlungen an den Gesellschafter	0	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-320	-307	13
= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-320</u>	<u>-307</u>	13
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u><u>-180</u></u>	<u><u>-23</u></u>	157
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	389	388	-1
+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>209</u>	<u>365</u>	156
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u><u>-180</u></u>	<u><u>-23</u></u>	157

Betriebliche Kennzahlen

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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Eigenkapitalquote (%)	35,5	32,9	30,0
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,2	3,3	4,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,3	4,7	6,2
Cashflow nach DVFA/SG (Tsd. €)	310,1	288,6	314,8
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	14	24	16
Anlagendeckungsgrad I (%)	39,7	36,6	34,1
Anlagendeckungsgrad II (%)	100,3	100,3	100,9
1. Liquiditätsgrad (%)	49,9	54,6	66,7
3. Liquiditätsgrad (%)	102,5	103,2	108,1

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Durchschnittliche Netto-Wohnraummiete je m ² /Monat (€)	4,49	4,48	4,47
Betriebskosten je m ² /Monat (€)	1,34	1,28	1,25
Heizkosten je m ² /Monat (€)	0,77	0,80	0,89
Instandhaltungskosten (durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)			
je m ² /Monat (€)	1,37	1,10	1,22
je m ² /jährlich (€)	16,44	13,20	14,64
Fremdkapitalzinsen je m ² /Monat (€) (durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche)	0,57	0,80	1,08
Anteil an Kaltmiete (%)			
a) Zinsen	13,1	18,3	24,6
b) Kapitaldienst	56,5	63,6	60,2
Verwaltungskosten je WE (€) (durchschnittliche WE)	359,25	364,18	361,47
Grundstücke und Gebäude (Wohnbauten) je m ² (€) (Stichtagswerte)	474,38	487,51	452,66
Durchschnittliche Verschuldung je m ² (€)	295,87	318,45	341,90
Anteil Erlösschmälerung (%)	3,7	3,9	2,8
Fluktuationsquote (%)	12,1	12,6	10,4
Forderungsausfallquote (%)	1,1	0,5	0,4
Bewirtschaftungsrisiko (%)	4,47	3,77	2,71

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

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

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse der Organe sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Die Aufgabenverteilung erscheint sachgerecht. Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Regelungen nicht den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

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

Die Gesellschafterversammlung hat im Geschäftsjahr 2019 eine Sitzung abgehalten, der Aufsichtsrat tagte in zwei Sitzungen. Niederschriften wurden erstellt.

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

Der Geschäftsführer ist nach den erhaltenen Angaben in keinen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes 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 Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden im Anhang ausgewiesen. Erfolgsbezogene Komponenten oder solche mit langfristiger Anreizwirkung sind in den Vergütungen nicht enthalten.

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?**

Die Gesellschaft hat die Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben ihrer Geschäftstätigkeit auf die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg, als Geschäftsbesorger übertragen. Der Geschäftsbesorger hat für seinen Geschäftsbereich Fremdverwaltung erforderliche Regelungen getroffen. Für die Gesellschaft selbst sind daher Organisationsaufbau und Ablaufpläne nicht erforderlich.

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

Nach unseren Feststellungen werden die getroffenen Regelungen für die Geschäftsbesorgung eingehalten.

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

Neben dem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer ist kein weiteres Personal bei der Gesellschaft angestellt, das auf Entscheidungen Einfluss nehmen könnte.

- 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?**

Die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse sind in § 7 und § 10 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Die Sachbearbeitung wird im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Geschäftsbesorgers angewiesen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durchgeführt. Die Geschäftsführung ist in wesentliche Entscheidungsprozesse direkt eingebunden.

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

Verträge, wie Grundstücksverträge, Kreditverträge, Mietverträge etc. werden in separaten Vertragsakten vorgehalten. Durch den Geschäftsbesorger wird ein ordnungsgemäßer Nachweis dieser Verträge geführt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Wirtschafts- und Finanzpläne werden von der Gesellschaft jährlich sowie für die folgenden drei Jahre gemäß der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 73 KV M-V aufgestellt.

Zusätzlich wird auf Basis der Wirtschaftspläne monatlich ein Liquiditätsplan im Rahmen des Risikomanagementsystems erstellt.

Das Planungswesen entspricht der Größe und den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Auswertungen finden regelmäßig und systematisch durch den Geschäftsbesorger statt und werden an den Geschäftsführer weitergeleitet.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung ist an der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens ausgerichtet und entspricht diesem.

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

Ja, durch den Geschäftsbesorger. Es wird auskunftsgemäß regelmäßig, mindestens zweimonatlich, eine Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung durchgeführt.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management besteht in Anbetracht der Größe der Gesellschaft nicht.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Entgelte ergeben sich i. d. R. aus Dauerschuldverhältnissen (Mietverträge). Der Einzug der Entgelte ist durch die automatische Mietensollstellung sowie weitgehend durch das Einzugsverfahren sichergestellt. Der Anteil der Mieter, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, liegt bei rund 74 %.

Die Mietensollstellung und Überwachung des Zahlungseingangs einschließlich Mahnwesen erfolgt durch den Geschäftsbesorger.

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

Eine gesonderte Stelle „Controlling“ besteht nicht. Controllingaufgaben werden vom Geschäftsbesorger durchgeführt und über die Ergebnisse wird regelmäßig der Geschäftsführer informiert.

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

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen und hält keine Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ein entsprechendes Risikofrüherkennungssystem ist installiert und wird bei Bedarf laufend an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst.

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

Die Maßnahmen sind für die Größe der Gesellschaft ausreichend und erfüllen ihren Zweck.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die bisher getroffenen Maßnahmen und durchgeführten Analysen werden ausreichend dokumentiert.

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

Sofern sich Veränderungen im Geschäftsablauf ergeben, werden Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Die Gesellschafterversammlung bzw. die Geschäftsführung hat in Bezug auf vorgenannte Geschäfte bisher keine Regelungen erlassen. Geschäfte dieser Art haben wir im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung nicht feststellen können. Eine Beantwortung dieses Fragenkreises ist deshalb nicht erforderlich.

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 nicht. Aufgrund der Größe des Unternehmens und der Überschaubarkeit der Geschäftsvorfälle ist eine interne Revisionsstelle nicht erforderlich. Überwachungsaufgaben werden von der Geschäftsführung und dem beauftragten Verwalter wahrgenommen.

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

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist und keine Prüfaufträge vergeben wurden.

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

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

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

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

- 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?**

Entfällt, da keine Interne Revision installiert ist.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans nicht eingeholt wurde.

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

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans liegt nicht vor.

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

Für die Vornahme derartiger Maßnahmen haben sich keine Anhaltspunkte 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?**

Im Rahmen des Wirtschaftsplans werden Investitionen sowie deren Finanzierung geplant. Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen ins Sachanlagevermögen getätigt.

- 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)?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Feststellungen ergeben.

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

Die Abwicklung des Wirtschaftsplans wird durch den Geschäftsbesorger laufend überwacht.

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

Zur Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Investitionen bestehen Regelungen. In 2019 verliefen die Vorbereitungen für die Investitionen des Folgejahres im ordnungsgemäßen Rahmen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelnungen (z. B. VOB, VOL, VgV, EU-Regelungen) haben sich nicht ergeben.

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

Nach unseren Feststellungen werden Konkurrenzangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Geschäftslage berichtet.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Nach Durchsicht der Protokolle zu den Aufsichtsratssitzungen kommen wir zu dem Ergebnis, dass über wesentliche Vorgänge im Berichtsjahr informiert wurde. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen lagen nicht vor.

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

Besondere Wünsche des Aufsichtsrates zur Berichterstattung zu einzelnen Themen ergaben sich aus den Niederschriften der Aufsichtsratsversammlungen nicht.

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

Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Inhalt und Konditionen der bestehenden D&O-Versicherung wurden im Jahr des erstmaligen Vertragsabschlusses mit dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Überwachungsorgan erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Die Gesellschaft hat von den Mitgliedern des Aufsichtsrates Unbefangenheitserklärungen eingeholt. Nach den uns vorgelegten Unterlagen war im Berichtsjahr ein Aufsichtsratsmitglied mit der Durchführung von Elektroarbeiten im Bestand der Gesellschaft beauftragt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Leistungen in Höhe von Tsd. € 0,3 abgerechnet. Nach Auskunft der Gesellschaft wird das Aufsichtsratsmitglied künftig nicht mehr beauftragt.

Mit vier Aufsichtsratsmitgliedern bestanden geschäftlichen Beziehungen in Form von Wohnungsmietverträgen und einem Garagenmietvertrag. Die vertraglichen Vereinbarungen entsprechen den üblichen Regelungen für vergleichbare Mietverträge.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht bei der Gesellschaft nicht.

- 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 zum 31. Dezember 2019 beträgt 36 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Ein Konzern besteht nicht.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 keine Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 36 % und ist als angemessen anzusehen. Finanzierungsprobleme ergeben sich hieraus nicht.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss vollständig in die Gewinnrücklage einzustellen.

Die Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Die Gesellschaft ist im Wesentlichen nur in einem Segment, der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes, tätig. Eine Segmentierung des Betriebsergebnisses entfällt daher.

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

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von Tsd. € 135 ausgewiesen. Das Ergebnis wurde nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Verpflichtungen zur Konzessionsabgabe bestehen nicht.

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?**

Verlustbringende Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht getätigt.

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

Entfällt, da keine Verlustgeschäfte getätigt wurden.

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

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

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von Tsd. € 135 aus.

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

Zur Stabilisierung und Verbesserung der Ertragslage wird die Vermietungssituation hinsichtlich der Leerstände und der Fluktuation permanent überwacht. Darüber hinaus werden anstehende Kreditprolongationen vorbereitet mit der Zielstellung, eine deutliche Liquiditätsentlastung zu erreichen. Die frei werdenden Mittel sollen zur qualitativen Aufwertung des Bestandes im Instandhaltungsbereich eingesetzt werden.

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 rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, 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, ist etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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