

# ***Bericht***

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH  
Genthin

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014

Auftrag: 0.0720101.001



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung .....	7
I. Prüfungsauftrag .....	7
II. Bestätigung der Unabhängigkeit .....	8
B. Grundsätzliche Feststellungen .....	9
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung .....	9
II. Wesentliche Geschäftsvorfälle.....	11
III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	11
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	13
D. Feststellungen zur Rechnungslegung .....	16
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	16
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	16
2. Jahresabschluss.....	16
3. Lagebericht .....	16
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	17
III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	19
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG .....	24
F. Schlussbemerkung.....	25

### **Anlagen** (siehe gesondertes Verzeichnis)

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

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AHG	Gesetz über Altschuldenhilfe für Wohnungsunternehmen
AHGV	Altschuldenhilfeverordnung
AktG	Aktiengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz)
bzw.	beziehungsweise
DMBilG	D-Markbilanzgesetz
DRS 2	Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 2 (DRS 2): Kapitalflussrechnung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
ff.	fortfolgende
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GW	Gewerbeeinheiten
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HRB	Handelsregister Abteilung B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW RS WFA 1	IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden
Investitionsbank	Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Magdeburg
IT	Informationstechnologie
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main
MHG	Miethöhegesetz
Nr.	Nummer
PS	Prüfungsstandard
u.a.	unter anderem
u.E.	unseres Erachtens
UStG	Umsatzsteuergesetz

WE

Wohnungseinheiten



## A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung

### I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch den Aufsichtsrat am 10. Juni 2014 erteilte uns der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin,**  
(im Folgenden kurz "SWG" oder "Gesellschaft" genannt)

den Auftrag, den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

2. Die SWG ist eine **kleine Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf der Grundlage von § 15 des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB.

Die Gesellschaft hat nach § 325 HGB i.V.m. § 326 HGB Bilanz und Anhang beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines **Lageberichtes** (nach § 289 HGB) ergibt sich ebenfalls aus § 15 des Gesellschaftsvertrages.

3. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E.
4. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 vereinbart.
5. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450, dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, ist dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

## **II. Bestätigung der Unabhängigkeit**

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

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

7. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der SWG durch die Geschäftsführerin (siehe Anlage I) dar.

Die Geschäftsführerin erläutert einleitend die Grundlagen des Unternehmens, die in der Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung des Wohnungsbestandes der SWG liegen.

Im **Wirtschaftsbericht** beschreibt die Geschäftsführerin zunächst die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und stellt Daten und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt dar. Danach geht sie auf den **Geschäftsverlauf** und dessen Einfluss auf die **Ertragslage** ein. Neben Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungseinheiten war im Berichtsjahr der Neubau von 22 WE Am Birkenwäldchen 9 die vorrangige Aufgabe der SWG. Für die Erhaltung der Wohnungsbestände wurden 2014 T€ 474 aufgewendet.

Der Leerstand hat sich durch den gezielten Abriss eines Wohnobjektes (52 WE) nicht weiter erhöht. Die wirtschaftlichen Folgen des Leerstandes waren jedoch auch im Geschäftsjahr 2014 für die Gesellschaft deutlich spürbar.

Auf die Ertragslage wirkten sich außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und auf Grund und Boden (zusammen T€ 1.091) negativ aus. Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag von T€ 1.259 aus.

Den planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von T€ 1.122 standen Investitionen von T€ 912 gegenüber. Das Anlagenvermögen des Unternehmens nahm im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.355 ab. Es macht 88 % der Bilanzsumme aus. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 44 % (Vorjahr 45 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt für das Geschäftsjahr 2014 T€ 912. Die liquiden Mittel verringerten sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 967 und betragen am 31. Dezember 2014 T€ 1.968.

Unter **Prognose, Chancen und Risiken** analysiert und bewertet die Geschäftsführerin die Chancen und Risiken der Gesellschaft. Als Chancen werden insbesondere gesehen, dass:

- sich die SWG dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang in der Stadt Genthin stellt und sich auf Trends der Zukunft vorbereitet. Um diesem Trend, dieser Entwicklung gerecht zu werden, wird gegenwärtig der Neubau von 22 modernen Wohnungen auf dem Grundstück Am Birkenwäldchen 9 umgesetzt. Die WE sollen Ende 2015 bezugsfertig sein
- durch den vorgesehenen Rückbau weiterer WE mit hohem Leerstand in den Jahren 2015 und 2016 die Betriebskosten gesenkt werden können

- 27 WE bis zum 30. Juni 2016 an den Landkreis Jerichower Land zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen vermietet werden konnten.

Im Risikobericht geht die Geschäftsführerin ein auf:

- das Risikomanagement, das regelmäßig den Leerstand von Wohnungen untersucht und auswertet und nach Lösungen zum Abbau des Leerstandes sucht,
- die sich durch den weiteren Bevölkerungsrückgang ergebenden engen finanziellen Spielräume,
- die Folgen der Ausfälle von Forderungen gegen Mieter.

Die Gesellschaft geht für das Geschäftsjahr 2015 von einem Jahresfehlbetrag von ca. T€ 699 aus.

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

## II. Wesentliche Geschäftsvorfälle

9. Aufgrund vorgesehener Abrissmaßnahmen und auf der Grundlage von Ertragswertberechnungen sind **außerplanmäßige Abschreibungen** gemäß § 253 Abs. 3 S. 3 HGB auf Wohngebäude (T€ 1.054) sowie aufgrund gesunkener Bodenrichtwerte auf Grund und Boden (T€ 37) vorgenommen worden. Sie werden unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.
10. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft das Bauvorhaben Am Birkenwäldchen 9 (22 WE) fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2014 werden hieraus Anlagen im Bau von T€ 956 ausgewiesen. Zur Finanzierung des Bauvorhabens dienen neben den Eigenmitteln ein Bankdarlehen (T€ 700) und ein Darlehen aus Mitteln des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ (T€ 1.100). Die Kreditmittel hat die SWG erst Anfang 2015 abgerufen.
11. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die im Geschäftsjahr 2013 begonnenen Abrissmaßnahmen beendet. Die Abrissmaßnahmen betrafen insgesamt 158 WE mit einer Wohnfläche von 9.765 m<sup>2</sup>. An Abriss- und Umzugskosten fielen insgesamt T€ 668 an, davon im Berichtsjahr T€ 466. Zur Finanzierung der Abrissmaßnahmen wurden der Gesellschaft Zuwendungen im Rahmen des Stadtbau-Ost (T€ 580) gewährt, die die Gesellschaft im Berichtsjahr ertragswirksam vereinnahmt hat. Die Zuwendungen werden der SWG in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 ratierlich ausgezahlt. Im Berichtsjahr erhielt die Gesellschaft Zuwendungen von T€ 146. Die verbleibenden Ansprüche (T€ 434) aus der Gewährung der Zuwendungen werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

## III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

12. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 19. Mai 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### "Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführerin der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführerin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

## C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

13. Gegenstand unserer Prüfung waren die **Buchführung**, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB), den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (§ 42 GmbHG), den branchenspezifischen Vorschriften (Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen) sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellte **Jahresabschluss** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und der **Lagebericht** für das Geschäftsjahr 2014. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht trägt die gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
14. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.
15. Die Beurteilung der Angemessenheit des **Versicherungsschutzes** der Gesellschaft, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
16. Unsere **Prüfung** haben wir im April 2015 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Genthin durchgeführt und anschließend in unserem Magdeburger Büro abgeschlossen.
17. **Ausgangspunkt** war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013.
18. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der

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

19. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns, ausgehend von der Organisation der Gesellschaft, mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Unternehmensleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt. Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:

- Kontrollumfeld der Gesellschaft,
- Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind,
- Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Unternehmensleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken,
- Buchführungssystem sowie unternehmensinterne Kommunikationsprozesse,
- Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Unternehmensleitung.

Die Prüfungshandlungen zum internen Kontrollsystem haben wir schwerpunktmäßig in dem Geschäftsbereich Verkauf und Personal durchgeführt.

Das Ziel der vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen bestand insbesondere darin, die Geschäftsrisiken festzustellen, die eine besondere Gefahrenquelle für wesentliche Fehler in der Rechnungslegung darstellen. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analyti-

schen Prüfungshandlungen. Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir die Untersuchung von Einzelvorgängen weitgehend eingeschränkt. Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft in den Vordergrund. In den übrigen Bereichen haben wir im Wesentlichen Einzelfallprüfungen auf der Basis von Stichproben und analytische Prüfungshandlungen durchgeführt.

20. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten **Prüfungsschwerpunkten**:

- Bewertung des Anlagevermögens,
- Vorratsbewertung,
- Ansatz der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

21. Zur **Prüfung der Posten** des Jahresabschlusses der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge, Protokolle und Kontoauszüge sowie Rechnungen und sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen und zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Saldenbestätigungen auf den Bilanzstichtag eingeholt. Ferner haben wir uns Bankbestätigungen zum 31. Dezember 2014 zukommen lassen.

22. Von der Geschäftsführung und den von ihr beauftragten Mitarbeitern sind uns alle erbetenen **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

Die Geschäftsführung hat uns die berufübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss erteilt.

## D. Feststellungen zur Rechnungslegung

### I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

#### 2. Jahresabschluss

26. Im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 der SWG wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet.
27. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten.
28. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.
29. Bei der Berichterstattung im Anhang wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführerin unterlassen. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht zu beanstanden.

#### 3. Lagebericht

30. Der gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages erstellte Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB). Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung

von der Lage der Gesellschaft. Nach unserer Auffassung sind im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt.

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

31. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
32. Hinsichtlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Anhang der Gesellschaft und beschränken uns im Folgenden auf Erläuterungen, soweit diese für die Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

### Wesentliche Bewertungsgrundlagen

33. Zu den angewandten **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** merken wir Folgendes an:
34. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens und die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Dabei gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen der Wohngrundstücke als Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Herstellungskosten beinhalten Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten. Bis zum Jahr 1997 wurden bei Projektierungsleistungen auch Verwaltungsgemeinkosten berücksichtigt. Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauern zeitlich begrenzt sind, werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzung planmäßig linear pro rata temporis abgeschrieben. Darüber hinaus werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen werden unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden, die nach 1925 erstellt wurden, 50 Jahre; für Gebäude, die vor 1925 erstellt oder in Plattenbauweise hergestellt wurden, ist eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt worden.

Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden gemäß § 253 Abs. 5 HGB Zuschreibungen vorgenommen. Der Ausweis der Zuschreibungen erfolgt unter den außerordentlichen Erträgen.

35. Als **unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden Abschläge verrechnet.

36. Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.
37. Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 27,38 % zugrunde gelegt. Die sich auf dieser Grundlage ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert. Passive latente Steuern ergaben sich nicht.
38. Bezüglich der weiteren wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den unserem Bericht als Anlage beigefügten Anhang. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Ergebnisauswirkung haben wir nicht festgestellt.

### III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur

39. Nachfolgend haben wir zur Darstellung der berichtspflichtigen Sachverhalte und zur Erläuterung der Vermögens- und Finanzlage die Bilanz zum 31. Dezember 2014 (siehe Anlage II) nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten aufbereitet und den Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen	31.555	88	32.910	87	-1.355
Umlaufvermögen					
Vorräte	1.550	4	1.510	4	40
Forderungen aus Vermietung	38	0	85	0	-47
Übrige Forderungen, Wertpapiere und Rechnungsabgrenzungsposten	685	2	487	1	198
Flüssige Mittel	1.968	6	2.935	8	-967
	4.241	12	5.017	13	-776
	<b>35.796</b>	<b>100</b>	<b>37.927</b>	<b>100</b>	<b>-2.131</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	15.709	44	16.968	45	-1.259
Mittel- und langfristige Fremdmittel					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.831	47	17.763	47	-932
Kurzfristige Fremdmittel					
Rückstellungen	232	1	133	0	99
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	917	3	1.005	3	-88
Erhaltene Anzahlungen	1.762	5	1.742	5	20
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	345	1	316	1	29
	3.256	9	3.196	8	60
	<b>35.796</b>	<b>100</b>	<b>37.927</b>	<b>100</b>	<b>-2.131</b>

40. Das **Bilanzvolumen** ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 2.131 gesunken. Die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen auf Wohngebäude und Grund und Boden (zusammen T€ 1.091) sowie die unter den planmäßigen Abschreibungen (T€ 1.122) und Anlagenabgängen (T€ 54) liegenden Investitionen im Berichtsjahr (T€ 912) führten auf der **Aktivseite** zu einer Abnahme des Anlagevermögens um T€ 1.355. Innerhalb des Umlaufvermögens stiegen die unter den Vorräten bilanzierten unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (um T€ 40) und es nahmen die Forderungen aus Vermietung – u.a. aufgrund von Forderungsausbuchungen - (um T€ 47) ab. Dagegen stiegen die übrigen Forderungen (um T€ 198) insbesondere durch die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Ansprüche aus der Gewährung von Zuwendungen für Abrissmaßnahmen (T€ 434; siehe Text 11). Des Weiteren nahmen die flüssigen Mittel um T€ 967 ab.

41. Auf der **Passivseite** hat sich das Eigenkapital in Höhe des Jahresfehlbetrages (T€ 1.259) verringert. Bei den Fremdmitteln ist im mittel- und langfristigen Bereich der Rückgang auf Darlehenstilgungen zurückzuführen. Der im Geschäftsjahr 2015 zu erbringende Tilgungsdienst der Bankdarlehen wurde dem kurzfristigen Bereich zugeordnet. Die unter den kurzfristigen Fremdmitteln ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen aufgrund der Tilgung und Sondertilgung von Darlehen ab. Die übrigen Verbindlichkeiten werden in etwa auf Vorjahresniveau ausgewiesen.
42. Die **Vermögensstruktur** ist unverändert durch das Anlagevermögen geprägt; der Anteil des Anlagevermögens beträgt 88 % (Vorjahresstichtag 87 %) der Bilanzsumme. Die **Kapitalstruktur** ist nach Vornahme weiterer außerplanmäßiger Abschreibungen noch durch eine hohe Eigenkapitalquote gekennzeichnet. Das **Eigenkapital** macht 44 % (Vorjahresstichtag 45 %) der gesunkenen Bilanzsumme aus. Es finanziert das Anlagevermögen zu ca. 50 %. Zur weiteren Finanzierung stehen mittel- und langfristige Fremdmittel zur Verfügung. Den kurzfristigen Verpflichtungen und Rückstellungen von T€ 3.256 stehen flüssige Mittel und kurzfristig realisierbare Vermögenswerte von T€ 4.241 gegenüber. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zur Beendigung unserer Prüfung stets gegeben.

## Cashflow

43. Die **Finanz- und Liquiditätslage** lässt sich im Vergleich zum Vorjahr anhand der nachfolgenden **Kapitalflussrechnung** gemäß DRS 2 darstellen:

	2014	2013
	T€	T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	-1.259	-1.963
Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.213	2.337
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	99	20
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-462	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	80	50
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	-40	299
Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	224	-395
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	49	-397
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>912</b>	<b>-49</b>
<b>II. Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	46	0
Einzahlungen von Investitionszuschüssen	0	75
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-912	-305
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-866</b>	<b>-230</b>
<b>III. Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme/ Übertragung von Darlehen	0	131
Tilgung von Darlehen	-1.013	-549
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.013</b>	<b>-418</b>
<b>IV. Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-967</b>	<b>-697</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (01.01.)	2.935	3.632
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (31.12.)</b>	<b>1.968</b>	<b>2.935</b>

44. Die Gesellschaft finanzierte aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (T€ 912) und den flüssigen Mitteln ihre Investitionstätigkeit (T€ 866) und die Tilgung ihrer Finanzverbindlichkeiten (T€ 1.013, davon T€ 435 Sondertilgung). Insgesamt wird zum Bilanzstichtag ein gegenüber dem Vorjahr (um T€ 967) niedrigerer Finanzmittelfonds ausgewiesen.
45. Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sind weiterhin geordnet.

**Ertragslage**

46. Nachfolgend haben wir zur Analyse der Ertragslage die gerundeten Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe Anlage II) in zusammengefasster Form gegliedert und - unter Umsetzung von wesentlichen ergebnisverzerrenden (neutralen) Posten - den Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt:

	2014		2013		Ergebnis- verände- rung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.617	99,1	4.781	106,7	-164
Bestandsveränderungen	40	0,9	-299	-6,7	339
Gesamtleistung	4.657	100,0	4.482	100,0	175
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich umlagefähiger Grundsteuern)	2.280	49,0	2.379	53,1	99
Rohergebnis	2.377	51,0	2.103	46,9	274
Übrige betriebliche Erträge	46	1,0	22	0,5	24
Personalaufwand	579	12,4	590	13,2	11
Abschreibungen (planmäßig)	1.121	24,1	1.135	25,3	14
Übrige betriebliche Aufwendungen (einschließlich nicht umlagefähiger sonstiger Steuern)	194	4,2	180	4,0	-14
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>529</b>	<b>11,3</b>	<b>220</b>	<b>4,9</b>	<b>309</b>
Finanzergebnis	-793	-17,0	-778	-17,4	-15
Neutrales Ergebnis	96	2,1	-203	-4,5	299
Außerordentliches Ergebnis	-1.091	-23,4	-1.202	-26,8	111
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1.259</b>	<b>-27,0</b>	<b>-1.963</b>	<b>-43,8</b>	<b>704</b>

47. Die **Ertragslage** der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr wiederum negativ dar. Das Betriebsergebnis verbesserte sich aber gegenüber dem Vorjahr um T€ 309. Durch das negative Finanzergebnis (T€ 793) und wegen weiteren Abwertungsbedarfs für Wohngebäude (T€ 1.054) und Grund und Boden (T€ 37) zum Bilanzstichtag (im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesene außerplanmäßige Abschreibungen; siehe Text 9) ergab sich insgesamt ein Jahresfehlbetrag von T€ 1.259.
48. Der Rückgang der Umsatzerlöse um T€ 164 bzw. 3,4 % ist insbesondere auf gesunkene Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen. Der Saldo aus Sollmieten und Erlöschmälerungen (T€ 2.944) veränderte sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.948) nur unwesentlich.
49. Aufwandsseitig fielen neben den Betriebs- und Heizkosten (um T€ 42) die Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr (um T€ 79) geringer aus. Das Rohergebnis verbesserte sich um T€ 274.

50. Im **neutralen Ergebnis** sind folgende Posten enthalten:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Erträge		
Zuwendungen Abrisskosten	580	0
Übrige periodenfremde Erträge	38	22
Herabsetzung von Wertberichtigungen	21	0
Teilschulderlass KfW-CO <sub>2</sub> -Darlehen	7	0
Auflösung von Rückstellungen	4	5
	<b>650</b>	<b>27</b>
Aufwendungen		
Abrisskosten	466	179
Ausbuchung von Forderungen	80	43
Buchverluste aus Anlagenabgängen	8	0
Zuführung zu Wertberichtigungen	0	8
	<b>554</b>	<b>230</b>
	<b>96</b>	<b>-203</b>

## **E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG**

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

## F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Genthin mbH, Genthin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzli-chen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfun-gen (IDW PS 450).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. unter "Wiedergabe des Bestätigungs-vermerks" enthalten.

Magdeburg, den 19. Mai 2015

WIBERA Wirtschaftsberatung  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Peter Nuretinoff  
Wirtschaftsprüfer



Dirk Pacholke  
Wirtschaftsprüfer





# *Anlagen*



<b>Anlagenverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
I	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014.....	1
II	Jahresabschluss .....	1
	1. Bilanz zum 31. Dezember 2014 .....	2
	2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	5
	3. Anhang für das Geschäftsjahr 2014.....	7
	Entwicklung des Anlagevermögens .....	13
III	Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720) .....	1
IV	Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002



**Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin**

## LAGEBERICHT 2014

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Grundlage unseres Unternehmens ist die Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist Bauherr, Vermieter und Dienstleister rund um die Wohn- und Gewerbeobjekte.

Die Gesellschaft darf Wärmeerzeugungsanlagen bauen und betreiben, einschließlich des Verkaufes der unter Umständen in diesem Zusammenhang erzeugten Energien.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH nimmt im Interesse ihres kommunalen Eigentümers positiven Einfluss auf die Stadtentwicklung und gewährleistet die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen. Darüber hinaus fördert die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH das sozial orientierte Wohnen.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH besitzt und bewirtschaftet folgenden Wohnungsbestand (ohne 4 vermietete Eigentumswohnungen).

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbestand WE-Einheiten</b>	<b>leerstehende WE-Einheiten</b>	<b>Vermietete WE-Einheiten</b>
31.12.2013	1.338	334	1.004
31.12.2014	1.286	298	988

Insgesamt hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH seit 2003 594 Wohnungen abgerissen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Genthin sieht wie folgt aus:

<b>Merkmal</b>	<b>2008</b>	<b>2025</b>
unter 20-jährige	14,4 %	13,5 %
20- unter 65-jährige	61,0 %	51,8 %
65-jährige und älter	24,5 %	34,7 %

## **1.2. Ziele und Strategien der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH**

Hauptaufgabe der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist es, die vermieteten Wohnungen (Bestandspflege) besonders zu bewirtschaften.

Aufgabe ist es, die vorhandenen Mittel so zielgerichtet einzusetzen, dass der Mieter sich in der Wohnung wohlfühlt und bei der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH so lange wie möglich wohnen bleibt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Allgemeine Situation der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt**

Im Jahr 2014 bewirtschafteten in Sachsen-Anhalt 200 Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften rund 356.000 Wohnungen. Diese leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität in Sachsen-Anhalt, da sie sich langfristig und nachhaltig auf Bestandserhaltung und -entwicklung mit einer starken sozialen Orientierung ausgerichtet haben. Die Wohnungsunternehmen haben seriös und solide gewirtschaftet, so dass sie im Jahr 2013 ca. EUR 456 Mio. investieren konnten.

Die Mitgliedsunternehmen beider Verbände waren im Jahr 2014 Hauptakteure im Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt. Rund 4.000 Wohnungen wurden durch Abriss und Rückbau vom Markt genommen.

Trotz der zuvor genannten Investitionen und Abriss bzw. Rückbauaktivitäten hat der Stadtumbau nach Ansicht der Verbände an Dynamik verloren. Die Altschuldenhilfe lief Ende 2013 aus. Aufgrund der aktuellen politischen Lage kann nicht davon ausgegangen werden, dass es eine Anschlussregelung geben wird.

Die aktuelle Debatte um „Wohnungsmangel und drastische Mietsteigerungen“ wie in den Ballungsräumen Hamburg, München und Berlin stellt sich in Sachsen-Anhalt anders dar. In Sachsen-Anhalt gibt es genügend freie Wohnungen zu moderaten Mietpreisen. Der durchschnittliche Mietpreis von EUR 4,54 pro m<sup>2</sup> ist landesweit sehr günstig.

Aufgrund des demographischen Wandels und der Abwanderung sinkt die Anzahl der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt kontinuierlich. Auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ist zu erkennen, dass unser Bundesland von 2005 (2.469.716) bis 2012 (2.259.393) 210.323 Menschen „verloren“ hat. Das entspricht einem Rückgang von 8,52 %.

## Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land bis zum Jahr 2025

	2009	2015	2020	2025	Veränderung 2015 zu 2009 (Prozent)	Veränderung 2025 zu 2009 (Prozent)
Bevölkerung gesamt	2.354.370	2.209.173	2.080.850	1.939.342	-6,2	-17,6

### 2.2. Geschäftsverlauf

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen ist die Geschäftsentwicklung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH grundsätzlich planmäßig verlaufen. Neben den Instandsetzungen der Wohnungseinheiten war im Wirtschaftsjahr 2014 die vorrangige Aufgabe der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH der Beginn des Neubaus von 22 modernen Wohnungen Am Birkenwäldchen 9a und 9b.

Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft 6 Wohnungseinheiten für Dritte und 76 Wohnungseinheiten für eine Eigentumsgemeinschaft.

Die Verpflichtungen aus dem AHG wurden erfüllt.

Für die Erhaltung der Wohnungsbestände der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH wurden 2014 TEUR 474 aufgewendet.

Im Unternehmen wurde durch ein gezieltes Vermietungsmanagement versucht, bestimmten Risiken entgegenzuwirken. Die Entwicklung des Leerstandes konnte auch 2014 nicht aufgehalten werden.

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Wohnungseinheiten	1.442	1.338	1.286
Leerwohnungen	442	334	298

Durch den gezielten Abriss (2014: Einsteinstraße 1-11; 52 Wohneinheiten) hat sich der Leerstand nicht weiter erhöht.

Der Leerstand von Wohnungen hat nachhaltige negative Folgen für die Gesellschaft, wie Erlösschmälerung und nicht umlagefähige Betriebskosten. Forderungen aus Mieten sowie Betriebs- und Heizkosten betragen vor Wertberichtigungen am 31.12.2014 TEUR 71. Im Geschäftsjahr 2014 wurden Ausbuchungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 74 vorgenommen. Vielen Mietern ist nicht bewusst, dass die regelmäßige Zahlung der Miete und der Nebenkosten

wichtig ist, um den Lebensstandard und somit die Wohnung zu halten. Zahlungserinnerungen, Mahnungen, Mietergespräche und Angebote über Ratenzahlungen werden monatlich und nach Bedarf durchgeführt. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsvereinbarungen werden Mahnverfahren, um Kosten zu minimieren, von eigenen Mitarbeitern durchgeführt.

Durch den gezielten Einsatz der finanziellen Mittel wurden Leerwohnungen in einen vermietbaren Zustand versetzt und konnten zielgerichtet und mieterorientiert vermietet werden.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH war auch im Jahr 2014 bemüht, attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. Die durchschnittliche Kaltmiete lag zwischen Euro 3,09 und Euro 5,30 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **2.3. Lage der Gesellschaft**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist trotz der hohen Leerstandsquote als stabil zu bezeichnen.

#### **2.3.1. Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2014 weist die Ertragslage einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.259 aus.

Der geplante Jahresfehlbetrag wurde damit um TEUR 550 überschritten.

Negativ wirken sich auf das Jahresergebnis die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude und Grund und Boden in Höhe von TEUR 1.091 aus.

Das Betriebsergebnis beträgt TEUR 529. Es erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 309.

#### **Personalentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2014 waren neben der Geschäftsführerin 11 Mitarbeiter beschäftigt, darunter 1 Auszubildender und 1 geringfügig Beschäftigter für Hauswarttätigkeiten.

#### **2.3.2 Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 2.131 verringert.

Planmäßige Abschreibungen wurden im Wirtschaftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 1.122 vorgenommen. Dem gegenüber standen Investitionen in Höhe von TEUR 912. Die Höhe der Investitionen wird im Wesentlichen durch den Neubau Am Birkenwäldchen 9a und 9b bestimmt.

Das Anlagenvermögen des Unternehmens nahm im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.355 ab. Das Anlagevermögen macht 88% der Bilanzsumme aus. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 44% (Vorjahr 45%).

Das Eigenkapital wurde durch den Jahresfehlbetrag um TEUR 1.259 auf TEUR 15.709 gemindert. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet. Das Anlagevermögen wird durch das Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel finanziert.

Die Finanzierung der kurzfristigen Schuldposten in Höhe von TEUR 3.256 ist durch kurzfristig gebundenes Vermögen in Höhe von TEUR 4.241 gesichert.

Wenn es keine außergewöhnlichen Ereignisse gibt, wird es im Unternehmen zu keinen schwierigen finanziellen Engpässen kommen. Die Darlehen sind zu festen Konditionen vereinbart.

Die Finanzlage im Unternehmen ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 912. Dies entspricht einer Erhöhung um TEUR 961 im Vergleich zum Vorjahr.

Die liquiden Mittel ersten Grades verringerten sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 967 und betragen zum 31.12.2014 TEUR 1.968.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist allen Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit im Geschäftsjahr 2014 gesichert.

### **3. Nachtragsbericht**

Es sind keine Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach Schluss des Geschäftsjahres 2014 eingetreten.

## **4. Prognose, Chancen und Risiken**

### **4.1. Risikomanagement des Unternehmens**

Das Risikomanagement ist in der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH intern integriert und wird von der Geschäftsleitung aktiv betrieben.

Regelmäßig wird der Leerstand von Wohnungen untersucht und ausgewertet. Es wird nach Lösungen zum Abbau des Leerstandes gesucht.

Durch weiteren Bevölkerungsverlust ergeben sich nur sehr enge Spielräume. Die Folgen von Finanzausfällen (Mieterverschulden) werden regelmäßig kontrolliert und im Unternehmen ausgewertet.

Uneinbringliche Forderungen gegenüber den Mietern werden ausgebucht und an das Inkassobüro „Bürgel“ übergeben, die die weitere Bearbeitung übernehmen.

Die monatliche betriebswirtschaftliche Auswertung ist fester Bestandteil des Risikomanagements.

Für bekannte Risiken wurden Rückstellungen gebildet.

Im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen wird das eingerichtete Risikomanagement ständig aktualisiert und ausgewertet, um mögliche Risiken rechtzeitig zu erkennen und entgegenwirken zu können.

#### **4.2. Prognosen und Chancen**

Die wirtschaftliche Lage der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH konnte durch den Stadtumbau Ost verbessert werden. Jedoch ist der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Genthin weiterhin ein Problem für die Gesellschaft.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH muss sich dieser Entwicklung stellen und sich auf die Trends der Zukunft vorbereiten. Die Ausprägung der Trends wird in Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstrukturen und Kaufkraft erfolgen müssen.

Durch die geringe Kostenübernahme des Landkreises Jerichower Land, der für Arbeitslosengeld-II-Empfänger lediglich Euro 4,10 pro m<sup>2</sup> für die Grundmiete übernimmt, sind der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH gewisse Grenzen gesetzt.

Gegenwärtig baut die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH Am Birkenwäldchen 9a und 9b 22 moderne Wohnungen, die Ende 2015 bezugsfertig sind.

Diese Maßnahme wird ca. EUR 2,5 Mio. kosten. Weiterhin werden noch Maßnahmen, die der Gesetzgeber angeordnet hat, umgesetzt (u.a. Einbau von Rauchwarnmeldern, Trinkwasseruntersuchungen usw.).

Vor dem Hintergrund der erheblichen Anpassungserfordernisse des Wohnungsbestandes an die älter werdende Gesellschaft, die Verringerung der Bevölkerung und die Anforderungen an die Energieeffizienz erfordert es einen sparsamen und sorgfältigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln.

Die Gesellschaft wird weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage ergreifen. Zur Einsparung von Betriebskosten ist der Rückbau weiterer Wohngebäude mit hohem Leerstand in den Jahren 2015 und 2016 vorgesehen.

Seit Ende 2014 werden 27 WE bis zum 30. Juni 2016 an den Landkreis Jerichower Land zur Unterbringung von Kriegsflüchtlings vermietet.

Die Gesellschaft geht für das Geschäftsjahr 2015 von einem Jahresfehlbetrag von ca. TEUR 699 aus.

Genthin, den 30. April 2015

  
Angelika Domsagen  
Geschäftsführerin



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

## Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Aktiva

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	382,79	30,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	29.178.191,54	31.412.346,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	486.926,70	501.862,76
3. Grundstücke ohne Bauten	865.061,81	833.748,58
4. Technische Anlagen	19.519,73	20.604,08
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.756,50	55.857,24
6. Anlagen im Bau	955.646,69	84.780,73
	31.554.102,97	32.909.200,06
III. Finanzanlagen		
Genossenschaftsanteile	600,00	600,00
	<b>31.555.085,76</b>	<b>32.909.830,08</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.550.100,00	1.509.700,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	37.773,25	85.442,57
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	26,78
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.473,93	9.571,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	611.265,08	415.645,34
	662.512,26	510.686,54
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	50.000,00	50.000,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.968.274,58	2.934.528,26
	<b>4.230.886,84</b>	<b>5.004.914,80</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10.510,08</b>	<b>11.848,07</b>
	<b>35.796.482,68</b>	<b>37.926.592,95</b>

		<b>Passiva</b>	
		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
		€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.557.000,00	2.557.000,00
II. Kapitalrücklage			
Sonstige Zuzahlungen der Gesellschafterin		339.319,05	339.319,05
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		7.672.249,13	9.635.458,25
2. Andere Gewinnrücklagen		6.399.186,17	6.399.186,17
		<b>14.071.435,30</b>	<b>16.034.644,42</b>
IV. Jahresfehlbetrag		1.259.121,42	1.963.209,12
		<b>15.708.632,93</b>	<b>16.967.754,35</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		232.412,95	133.190,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		17.748.322,77	18.768.347,39
2. Erhaltene Anzahlungen		1.762.126,88	1.741.387,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.845,63	19.375,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		216.697,61	197.234,68
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 7.445,60; Vorjahr € 7.793,73; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 409,79; Vorjahr € 235,82)		30.606,61	31.680,82
		<b>19.779.599,50</b>	<b>20.758.025,77</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>75.837,30</b>	<b>67.622,83</b>
		<b>35.796.482,68</b>	<b>37.926.592,95</b>



**Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin**
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014	2013
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.570.306,88	4.744.331,62
b) aus Betreuungstätigkeit	19.395,15	8.865,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.455,88	27.376,13
	4.617.157,91	4.780.573,31
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	40.400,00	-299.700,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	696.148,38	48.791,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.176.940,37	2.276.829,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.348,52	14.854,52
	2.196.288,89	2.291.683,53
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	479.974,26	487.870,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 2.756,30; Vorjahr € 2.625,00)	99.079,28	102.097,87
	579.053,54	589.968,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.121.395,94	1.135.074,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	743.513,86	405.731,85
8. Erträge aus Genossenschaftsanteilen	27,00	27,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.586,82	77.627,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	862.104,53	854.935,25
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-80.036,65</b>	<b>-670.074,60</b>
12. Außerordentliche Aufwendungen	1.091.345,36	1.202.358,39
<b>13. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-1.091.345,36</b>	<b>-1.202.358,39</b>
14. Sonstige Steuern	87.739,41	90.776,13
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.259.121,42</b>	<b>1.963.209,12</b>



# Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

## Anhang für das Geschäftsjahr 2014

### 1. Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft. Der vorliegende Jahresabschluss ist entsprechend den Festlegungen im Gesellschaftsvertrag nach den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz wurde entsprechend § 265 Abs. 5 HGB erweitert (einschließlich der ergänzenden Bestimmungen des DMBilG).

Zur Vergrößerung der Klarheit der Darstellung werden die Restlaufzeitvermerke zu Forderungen und Verbindlichkeiten in den Anhang verlagert.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens und die **Sachanlagen** bewerten wir auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dabei gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen unserer Wohngrundstücke als Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Herstellungskosten bewerten wir mit Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten. Bis zum Jahr 1997 wurden bei Projektierungsleistungen auch Verwaltungsgemeinkosten berücksichtigt. Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauern zeitlich begrenzt sind, werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzung planmäßig linear pro rata temporis abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen sind wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen worden.

Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden, die nach 1925 erstellt wurden, 50 Jahre; für Gebäude, die vor 1925 erstellt oder in Plattenbauweise hergestellt wurden, ist eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt worden.

Schwer vermietbare Wohngebäude mit einer erhöhten Leerstandsquote werden auf der Grundlage ihres ermittelten Ertragswertes auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB Zuschreibungen im Umfange der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Nach diesen dargestellten Grundsätzen sind im laufenden Jahr und in den Geschäftsjahren 2001 bis 2003, 2005 und 2007 bis 2013 außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen worden.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen werden unter den außerordentlichen Aufwendungen, die Zuschreibungen unter den außerordentlichen Erträgen ausgewiesen.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wird seit 2008 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG angewendet. Danach werden selbständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar EUR 150, aber nicht EUR 1.000 übersteigen, in einen Sammelposten aufge-

nommen, der im Geschäftsjahr der Bildung und in den vier folgenden Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben wird.

**Investitionszuschüsse** werden im Zuflussjahr anschaffungs- bzw. herstellungskostenmindernd berücksichtigt.

Die **Finanzanlagen** (Genossenschaftsanteile) sind mit Anschaffungskosten angesetzt.

Als **unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden Abschläge verrechnet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten bilanziert; für Ausfallrisiken sind Wertberichtigungen abgesetzt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** werden mit ihren Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Kurswert am Abschlussstichtag bewertet.

Die **flüssigen Mittel** werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Latente Steuern** werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 27,38 % zugrunde gelegt.

Zum 31. Dezember 2014 wurden aktive latente Steuern aus den unterschiedlichen Bilanzansätzen des Anlagevermögens ermittelt.

Die sich auf dieser Grundlage ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert. Passive latente Steuern ergaben sich nicht.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung und Zusammensetzung des **Anlagevermögens** sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2014.

Von den **Forderungen aus Vermietung** haben TEUR 10 (Vorjahr TEUR 10) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Von den **Guthaben bei Kreditinstituten** sind Festgelder in Höhe von TEUR 89 zur Besicherung einer Bankbürgschaft verpfändet.

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein Disagio von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 11) enthalten. Die Abschreibung wird entsprechend der Zinsfestschreibungsfrist vorgenommen.

Das **gezeichnete Kapital** (Stammkapital) ist zum Nennwert angesetzt und beträgt TEUR 2.557.

Entsprechend dem Beschluss der Gesellschafterin wurde der Jahresfehlbetrag 2013 in Höhe von EUR 1.963.209,12 aus der **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG** entnommen.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Prozess- und Gerichtskosten, Prüfungskosten, Kosten für unterlassene Instandhaltung, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Personalrückstellungen.

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2014				31.12.2013	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis zu 5 Jahren	von mehr als 5 Jahren		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.748	917	2.392	14.439	18.768	1.005
aus erhaltenen Anzahlungen	1.762	1.762	0	0	1.742	1.742
aus Vermietung	22	22	0	0	19	19
aus Lieferungen und Leistungen	217	217	0	0	197	197
Sonstige Verbindlichkeiten	31	31	0	0	32	32
	<b>19.780</b>	<b>2.949</b>	<b>2.392</b>	<b>14.439</b>	<b>20.758</b>	<b>2.995</b>

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen Sicherheiten in Form von Grundschuldeintragungen (TEUR 25.997). Darüber hinaus wurden für die Neubaumaßnahme Am Birkenwäldchen 9 zwei Darlehensverträge in Höhe von insgesamt TEUR 1.800 abgeschlossen, deren Ausreichung erst im Geschäftsjahr 2015 erfolgte. Dafür bestehen ebenfalls Sicherheiten in Form von Grundschuldeintragungen (TEUR 1.200).

Die Gesellschaft verwahrt als **Kautionen** für den eigenen Wohnungsbestand Sparbücher der Mieter mit einem Gesamtwert von TEUR 13, für Auftragnehmer Sparbücher für Sicherheitseinhalte mit einem Gesamtwert von TEUR 1 sowie für Treuhandkonten TEUR 14, die nicht in der Bilanz ausgewiesen werden.

#### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 4 (Vorjahr TEUR 5), aus der Vereinnahmung eines Teilschulderlasses für

das KfW-CO 2-Darlehen des Wohnquartieres Mühlenstraße 11 a-c von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 0), aus der Herabsetzung von Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 21 (Vorjahr TEUR 0) sowie andere periodenfremde Erträge von TEUR 38 (Vorjahr TEUR 22) enthalten.

Von den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind TEUR 80 (Vorjahr TEUR 43) periodenfremd. Sie entfallen auf Forderungsausbuchungen.

Unter den **außerordentlichen Aufwendungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Wohngebäude und Grundstücke (TEUR 1.091) erfasst.

## 5. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2014 bestanden **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bestellungen für Investitionen von TEUR 1.550.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt folgende Mitarbeiter:

	2014	2013
Angestellte	8	9
Gewerbliche Arbeitnehmer	3	3
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Gesamthonorar (TEUR 22, einschließlich Umsatzsteuer) betrifft Abschlussprüfungsleistungen (TEUR 14) und Steuerberatungsleistungen (TEUR 8).

### Geschäftsführung:

Frau Angelika Domsgen, Burg

Die Angaben zu den Geschäftsführerbezügen werden unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

#### Vorsitzender

Herr Norbert Müller, selbständiger Kfz-Handwerksmeister

#### Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Genthin

Herr Thomas Barz, seit dem 12. März 2015

#### Vertreter des Stadtrates der Stadt Genthin

Herr Gerhard Koschnitzke, selbständiger Schuhmachermeister, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, bis zum 10.07.2014

Herr Karl-Heinz Steinel, selbständiger Elektromeister und Pensionär, bis zum 10.07.2014

Herr Kurt Wicke, selbständiger Brunnenbaumeister und Pensionär, bis zum 10.07.2014

Frau Cornelia Draeger, Bibliothekarin, bis zum 10.07.2014

Herr Heinrich Telmes, selbständiger Malermeister, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herr Marc Eickhoff, Diplom-Finanzwirt (FH)  
Herr Karl-Heinz Rutkowski, Schlosser  
Herr Alexander Otto, Student, seit dem 10.07.2014  
Herr Horst Leiste, Pensionär, seit dem 10.07.2014  
Herr Torsten Gutschmidt, Kaufmann im Einzelhandel, seit dem 10.07.2014

Für ihre Tätigkeit erhielten die Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr **Bezüge** von insgesamt TEUR 3.

Genthin, den 30. April 2015

  
Angelika Domsgen  
Geschäftsführerin



## **Anlagenspiegel 2014**

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	01.01.2014	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	31.12.2014
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	79.846,14	980,32	0,00	40.168,83	40.657,63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.030.391,64	35.100,26	-181.025,90	1.388.166,15	74.496.299,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	878.433,51	0,00	0,00	0,00	878.433,51
3. Grundstücke ohne Bauten	1.640.741,51	79,31	181.025,90	119.014,20	1.702.832,52
4. Technische Anlagen	23.038,62	0,00	0,00	0,00	23.038,62
5. Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	210.700,90	5.180,64	0,00	16.866,36	199.015,18
6. Anlagen im Bau	84.780,73	870.865,96	0,00	0,00	955.646,69
	<b>78.868.086,91</b>	<b>911.226,17</b>	<b>0,00</b>	<b>1.524.046,71</b>	<b>78.255.266,37</b>
III. Finanzanlagen					
Genossenschaftsanteile	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00
	<b>78.948.533,05</b>	<b>912.206,49</b>	<b>0,00</b>	<b>1.564.215,54</b>	<b>78.296.524,00</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2014	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€
79.816,12	608,04	0,00	40.149,32	40.274,84	382,79	30,02
44.618.044,97	2.181.604,39	-93.377,90	1.388.163,15	45.318.108,31	29.178.191,54	31.412.346,67
376.570,75	14.936,06	0,00	0,00	391.506,81	486.926,70	501.862,76
806.992,93	2.234,08	93.377,90	64.834,20	837.770,71	865.061,81	833.748,58
2.434,54	1.084,35	0,00	0,00	3.518,89	19.519,73	20.604,08
154.843,66	12.274,38	0,00	16.859,36	150.258,68	48.756,50	55.857,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	955.646,69	84.780,73
45.958.886,85	2.212.133,26	0,00	1.469.856,71	46.701.163,40	31.554.102,97	32.909.200,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
<b>46.038.702,97</b>	<b>2.212.741,30</b>	<b>0,00</b>	<b>1.510.006,03</b>	<b>46.741.438,24</b>	<b>31.555.085,76</b>	<b>32.909.830,08</b>



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

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

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

Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 22. Januar 2013.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages sind die Organe der SWG die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Die Beschlussfassung sowie die Aufgaben der Gesellschafterversammlung sind in den §§ 12 und 13 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Für die Gesellschafterversammlung besteht keine Geschäftsordnung.

Die Zusammensetzung, Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung des Aufsichtsrates der Gesellschaft richten sich nach den §§ 9 bis 11 des Gesellschaftsvertrages. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung (gültig in der Fassung vom 18. Dezember 2012). Rechtsgeschäfte, welche die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, sind in § 11 des Gesellschaftsvertrages festgelegt.

Für die Geschäftsführung besteht eine Geschäftsanweisung (gültig in der Fassung vom 18. Dezember 2012). In ihr sind u.a. die Zuständigkeiten der Geschäftsführung und die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat geregelt.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung liegt nicht vor und ist unseres Erachtens auch nicht erforderlich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist. Ansonsten ergeben sich die Zuständigkeiten und die Aufgabenverteilung aus dem Strukturplan (Organigramm).

Die Regelungen sind den unternehmensspezifischen Bedürfnissen angemessen.

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

Die Gesellschafterversammlung trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung (9. Juli 2014) zusammen.

Im Berichtsjahr fanden vier (am 25. März, 10. Juni, 16. Oktober und 16. Dezember 2014) Sitzungen des Aufsichtsrates statt; Ausschüsse sind nicht gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2015 hat bisher eine Aufsichtsratssitzung (24. März 2015) stattgefunden.

Zu den Gesellschafterversammlungen und den Aufsichtsratssitzungen wurden Niederschriften gefertigt; diese haben uns vorgelegen. Ein Beschluss des Aufsichtsrates wurde im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

**c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Die Geschäftsführerin ist nach den uns erteilten Auskünften in keinem Kontrollgremium i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

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

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Anhang der Gesellschaft ausgewiesen. Sie erfolgt nach Fixum. Sie wird nicht individualisiert angegeben, weil dies gesetzlich nicht erforderlich ist.

Bei der Berichterstattung der Bezüge der Geschäftsführung wird von der Schutzklausel des § 286 HGB Gebrauch gemacht. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht zu beanstanden.

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

**a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein schriftlicher Strukturplan der SWG, aus dem sich Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse erkennen lassen, liegt vor. Darüber hinaus sind Stellenbeschreibungen erarbeitet.

Nach den vorgenannten Unterlagen wird verfahren; sie werden regelmäßig aktualisiert.

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

Soweit wir dies im Rahmen der Abschlussprüfung festgestellt haben, zeigten sich keine Abweichungen zwischen der vorhandenen Organisationsstruktur und der tatsächlichen Handhabung.

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

Die Geschäftsführung hat mit Anweisung 33/2009 vom 1. März 2009 eine Antikorruptionsanweisung erlassen, die insbesondere das Verbot der Annahme von Belohnungen und Geschenken betrifft. Die Mitarbeiter der Gesellschaft haben diese Anweisung zur Kenntnis genommen und dies mit ihrer Unterschrift bestätigt.

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?**

Regelungen für wesentliche Entscheidungsprozesse ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, den Dienst- und Arbeitsanweisungen sowie den Stellenbeschreibungen.

Festlegungen zum Ausschreibungsverfahren für Modernisierung und Instandhaltung sind in der Anlage zu § 9 Abs. 2 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung getroffen. Danach ist zur Vergabe von Bauleistungen eine repräsentative Anzahl von Angeboten von Fachbetrieben anzufordern. Die Kreditaufnahmen werden im Rahmen des Wirtschaftsplans jährlich vom Aufsichtsrat genehmigt.

Die vorgenannten Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und umfassen die wesentlichen Entscheidungsprozesse; die regelmäßige Anpassung an Änderungen in der Unternehmensstruktur ist gewährleistet.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass nicht nach diesen Richtlinien verfahren worden ist.

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

Die Dokumentation der Verträge ist ordnungsgemäß: Es besteht eine zentrale Vertragsdatei, in der sämtliche Verträge mit ihren wesentlichen Daten erfasst sind (Anweisung Nr. 10/2009 vom 1. März 2009). Wichtige Verträge sind bei der Geschäftsführung abgelegt; die übrigen Verträge sind entsprechend dem Aktenplan (Anweisung Nr. 22/2009 vom 1. März 2009) nach Verantwortlichkeiten hinterlegt.

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

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

Die Gesellschaft erstellt jeweils für das Folgejahr einen Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgsplan-, Vermögens- und Finanzplan. Zudem wird eine mittelfristige Planung für weitere vier Jahre erstellt.

Der Wirtschaftsplan 2015 und die mittelfristige Planung für weitere vier Geschäftsjahre wurden am 16. Dezember 2014 vom Aufsichtsrat genehmigt.

Nach unseren Feststellungen entspricht das Planungswesen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Plan-Ist-Vergleiche werden für die Gewinn- und Verlustrechnung (betriebswirtschaftliche Auswertung) monatlich durchgeführt. Dabei werden Plan-Ist-Vergleiche auf der Basis von Monatsbudgets sowie auf der Basis des Jahresbudgets vorgenommen; wesentliche Plan-Ist-Abweichungen werden auf Arbeitsberatungen besprochen.

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

Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und entspricht den betrieblichen Gegebenheiten.

Die Kostenrechnung der SWG gliedert sich in Kostenarten-, Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung. Die Kostenrechnung liefert u.a. die Grundlage für Entscheidungen.

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

Die Liquidität des Unternehmens wird laufend überwacht. Die Gesellschaft verfügte im Berichtsjahr und bis zu unserer Prüfung im April 2015 über ausreichende Liquidität. Die Kredite werden laufend überwacht.

- 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 gehört nicht zum Finanzmanagement, da kein Konzern vorliegt.

- 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 vertraglichen Mietzahlungen sind jeweils am Monatsanfang fällig; gesonderte Rechnungen hierfür werden nicht gestellt.

Die Überwachung ausstehender Beträge erfolgt im Mahn- und Klagewesen.

Die ausstehenden Forderungen werden zeitnah und effektiv eingezogen. Entsprechende Dienst- und Arbeitsanweisungen bestehen.

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

Die Gesellschaft verfügt über keine eigene Controllingabteilung. Entsprechende Aufgaben werden von der Geschäftsleitung wahrgenommen.

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

Entfällt, da kein Konzern vorliegt.

#### **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?**

Die Gesellschaft hat zur Verwaltung, Dokumentation und insbesondere zum Reporting ein EDV-basiertes Risikofrüherkennungssystem eingeführt, das auf Frühwarnindikatoren basiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

Grundlage der Berichterstattung im Rahmen des Frühwarnsystems sind danach insbesondere ein einheitliches Berichtswesen, die Festlegung der Berichtsfrequenzen in Abhängigkeit vom jeweiligen Risiko, die Organisation der Ad-hoc-Berichterstattung und die Gewährleistung der Identifizierung neuer Risiken. Aufgabenträger im Rahmen der Risikoberichterstattung sind die Geschäftsführung, der zentrale Risikomanager und Berichtspflichtige der Sachgebiete.

Bei Bedarf erfolgt eine Neuinventur der Risiken und es werden die entsprechenden Ampelanzeigen an die veränderten Bedingungen angepasst.

Der Neubau Am Birkenwäldchen 9 ist während der Bauphase in das Risikofrüherkennungssystem einbezogen.

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

Nach unseren Feststellungen sind die von der Geschäftsführung eingeleiteten Maßnahmen ausreichend und geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

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

Die getroffenen Maßnahmen, Zuständigkeiten und Abläufe sind im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems ausreichend dokumentiert und werden bei Bedarf aktualisiert.

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen sind aus dem aktuellen Geschäftsumfeld und den aktuellen Geschäftsprozessen abgeleitet. Sie werden bei Bedarf aktualisiert.

#### **Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

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

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

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

- Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Dieser Fragenkreis ist nicht relevant, da Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate nicht eingesetzt werden.

#### 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 Innenrevision als eigenständige Stelle besteht nicht.

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

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

Siehe Frage 6a).

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Siehe Frage 6a).

- g) **Hat die interne Revision ihre Schwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Siehe Frage 6a).

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Kreditgewährungen an die Geschäftsleitung oder an Vertreter des Überwachungsorgans sind uns nicht bekannt geworden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte 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?**

Das Investitionsvolumen wird im Zusammenhang mit der Planung vom Aufsichtsrat genehmigt. Für größere durchzuführende Investitionsvorhaben, die ausschließlich die Modernisierung bzw. Sanierung von Wohngebäuden und Außenanlagen betreffen, werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Festlegungen zur Vergabe von Bauleistungen sind in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung getroffen. Danach soll regelmäßig eine beschränkte Ausschreibung bzw. -

wenn diese unzweckmäßig ist - eine freihändige Vergabe erfolgen. Auf der Grundlage der abgegebenen Angebote ist eine ausreichende Beurteilung der Angemessenheit der Preise möglich. Die Entscheidung soll nach sachgerechter Prüfung das günstigste Angebot berücksichtigen. Über getroffene Vergaben mit Auftragssummen über T€ 50 außerhalb des Wirtschaftsplanes ist der Aufsichtsrat zu informieren.

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

Die Durchführung der Investitionen wird überwacht und Abweichungen untersucht.

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

Die Investitionsplanung gemäß Wirtschaftsplan 2014 sah Investitionen von insgesamt T€ 2.069 (T€ 1.982 Neubau Am Birkenwäldchen 9 und T€ 87 immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung) vor. Diese ursprüngliche Planung wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr um T€ 1.157 unterschritten, da sich im Wesentlichen der Baubeginn des Neubaus Am Birkenwäldchen 9 verzögerte.

Das Bauvorhaben Am Birkenwäldchen 9 befindet sich zum 31. Dezember 2014 in Bau. Es wird zum Bilanzstichtag unter den Anlagen im Bau in Höhe von T€ 956 ausgewiesen. Bei den abgeschlossenen Investitionen haben sich keine Überschreitungen ergeben.

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

Leasing- oder vergleichbare Verträge wurden nicht abgeschlossen.

**Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

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

Auskunftsgemäß werden die Vergaberegulungen von der Gesellschaft beachtet. Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße haben wir nicht festgestellt.

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

Für Kleininvestitionen bzw. Käufe werden angabegemäß in der Regel drei Angebote eingeholt.

Für Kapitalaufnahmen und für Geldanlagen werden in der Regel drei Vergleichsangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan****a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Nach den von uns eingesehenen Unterlagen erstellt die Geschäftsführung zu den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen schriftliche Berichte über die wirtschaftliche Situation des Unternehmens, die u.a. betriebswirtschaftliche Auswertungen sowie Leerstandsanalysen und die Darstellung wesentlicher Geschäftsvorfälle des Berichtszeitraumes umfassen, und ergänzt diese - soweit erforderlich - durch mündliche Ausführungen in den Sitzungen.

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

Die schriftlichen Berichte sowie die mündliche Berichterstattung in den Sitzungen des Aufsichtsrates - protokolliert in den Sitzungsniederschriften - vermitteln einen zutreffenden Eindruck von der Lage der Gesellschaft.

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

Nach den vorliegenden Protokollen der Aufsichtsratssitzungen ist der Aufsichtsrat grundsätzlich in wesentliche Vorgänge eingebunden bzw. zeitnah darüber unterrichtet worden. Insbesondere ist auf die zeitnahe Information zu den laufenden Prozessen hinzuweisen.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

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

Es sind keine besonderen Wünsche bekannt geworden.

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

Uns sind keine Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung aufgefallen.

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

Eine D&O-Versicherung für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurde abgeschlossen. Sie beinhaltet einen angemessenen Selbstbehalt.

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

Derartige Interessenkonflikte sind nach den uns erteilten Auskünften nicht gemeldet worden.

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

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen dürfte insoweit bestehen, als die Gesellschaft den Abriss von Wohneinheiten (Keplerstraße 2-10, Keplerstraße 15-22 und Einsteinstraße 31-49) plant. Darüber hinaus hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren wegen mangelnder Nachfrage (Bevölkerungsrückgang) Etagenstilllegungen vorgenommen. Ansonsten haben wir nicht betriebsnotwendiges Vermögen in bemerkenswertem Umfang nicht festgestellt.

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

Es erfolgt eine auftragsbezogene Beschaffung von Material. Bestände werden nicht geführt.

- 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?**

Zum 31. Dezember 2014 ist das langfristig gebundene Vermögen vollständig aus mittel- und langfristig verfügbaren Mitteln finanziert. Die für das Geschäftsjahr 2015 geplanten Investitionen (T€ 1.789) sollen aus Fremdmitteln (T€ 1.800, KfW- Darlehen und Bankdarlehen) finanziert werden. Siehe dazu auch Text 10 unseres Berichtes sowie Fragenkreis 8: d).

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

Trifft hier nicht zu, da kein Konzern vorliegt.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost Stadtteil/Stadtquartier – Aufwertungs- und Abriss/Rückbaurichtlinien“ für den Rückbau der Wohngebäude Gillhoffstraße 7-9, Einsteinstraße 1-11, Einsteinstraße 4-12 und 20 in Höhe von insgesamt T€ 146 erhalten. Siehe auch Text 11 unseres Berichtes.

Anhaltspunkte, dass Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet worden sind, haben sich nicht ergeben. Eine Prüfung der Verwendungsnachweise von Fördermitteln war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Das Eigenkapital sank durch den Jahresfehlbetrag um T€ 1.259. Das Unternehmen verfügt zum 31. Dezember 2014 mit einer Eigenkapitalquote von rund 44 % über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Finanzierungsprobleme sind gegenwärtig nicht ersichtlich.

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

Der Jahresabschluss 2014 weist einen Jahresfehlbetrag aus.

### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht nur aus einem Segment. Zur Zusammensetzung des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Bericht.

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

Im Berichtsjahr sind als einmalige Vorgänge, die das Jahresergebnis wesentlich beeinflusst haben, vor allem die unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude aufgrund des strukturellen Leerstandes (T€ 1.054) sowie auf Grund und Boden (T€ 37) aufgrund gesunkener Bodenrichtwerte zu nennen (siehe Text 9 unseres Berichtes).

Darüber hinaus ist das Jahresergebnis durch Abrisskosten und Zuwendungen Abrisskosten (siehe Text 11 unseres Berichtes) sowie durch leerstandsbedingte Kosten beeinflusst.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass derartige Geschäfte zu eindeutig unangemessenen Konditionen vorgenommen wurden.

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

Eine Konzessionsabgabe wird nicht erhoben.

### **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?**

Bedingt durch mangelnde Nachfrage standen am 31. Dezember 2014 298 WE leer. Im Zuge des Leerstandes ergaben sich Einnahmeausfälle bei den monatlichen Sollmieten und Betriebskosten.

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

Mietwohnungen wurden gezielt leergelenkt, um einzelne Etagen von Wohnobjekten "stillzulegen" und dadurch die auch bei Leerstand anfallenden Betriebskosten einzusparen.

Zur Einsparung von Betriebskosten hat die Gesellschaft drei Wohngebäude (insgesamt 158 WE) abgerissen. Der Rückbau weiterer Wohngebäude (insgesamt 282 WE) ist für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen.

Die Modernisierung des dauerhaft im Unternehmen verbleibenden Wohnungsbestandes wird fortgesetzt. Punktuell und in Abhängigkeit von der Nachfrage und den Finanzierungsmöglichkeiten der SWG werden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

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

Der Jahresfehlbetrag ist auf die Stagnation der Mieteinnahmen je m<sup>2</sup> (von €/m<sup>2</sup> 3,09 bis €/m<sup>2</sup> 5,30) und auf den strukturellen Leerstand (per 31. Dezember 2014 23,2 %) zurückzuführen.

Darüber hinaus trugen die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und auf Grund und Boden wesentlich zum Jahresfehlbetrag bei.

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

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage waren zu ergreifen.

Die Gesellschaft führte in den vergangenen Jahren in einigen Wohnobjekten eine dauerhafte Stilllegung von Etagen der leerstehenden vermietbaren Wohnfläche durch, um auch bei Leerstand anfallende Betriebskosten einzusparen.

Die SWG unternimmt Maßnahmen (u.a. Mieterfeste, Mieterzeitschrift, Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen), um Mieter dauerhaft zu binden.

Zur Einsparung von Betriebskosten wurden drei Wohngebäude (insgesamt 158 WE) abgerissen. Der Rückbau weiterer Wohngebäude ist vorgesehen.

Die SWG hat 27 WE bis zum 30. Juni 2016 an den Landkreis Jerichower Land zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen vermietet.

Vor dem Hintergrund der bereits durchgeführten Maßnahmen zur Kostenreduzierung schätzt die Geschäftsführung jedoch ein, dass kostenseitig wesentliche Einsparpotentiale nicht mehr vorhanden sind.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht (Anlage I).

## Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

### Rechtliche Verhältnisse

<b>Firma</b>	Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Genthin
<b>Sitz</b>	Genthin
<b>Gründung</b>	Die SWG entstand durch Umwandlung des wohnungswirtschaftlichen Sondervermögens der Stadt Genthin gemäß § 58 UmwG zum 1. Juli 1991.
<b>Handelsregister</b>	HRB 615 im Handelsregister des Amtsgerichtes Stendal
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Gültig in der Fassung vom 22. Januar 2013.
<b>Geschäftsjahr</b>	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
<b>Stammkapital</b>	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2.557.000,00; alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Genthin.
<b>Geschäftstätigkeit</b>	Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.
<b>Organe der Gesellschaft</b>	Organe der SWG sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung der Gesellschafterversammlung richten sich nach den §§ 12 und 13 des Gesellschaftsvertrages.
<b>Aufsichtsrat</b>	Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Zum Vorsitzenden ist Herr Norbert Müller, Genthin, gewählt. Die Mitglieder sind namentlich im Anhang (Anlage II) genannt. Zusammensetzung, Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung des Aufsichtsrates der Gesellschaft richten sich nach den §§ 9 bis 11 des Gesellschaftsvertrages. Nach § 10 des Gesellschaftsvertrages gibt sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung. Die Geschäftsordnung ist gültig in der Fassung vom 18. Dezember 2012.
<b>Geschäftsführer</b>	Frau Angelika Domsgen, Burg Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Jedem Geschäftsführer kann durch Gesellschafterbeschluss Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden. Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft richten sich nach § 8 des Gesellschaftsvertrages. Nach § 8 des Gesellschaftsvertrages stellt der Aufsichtsrat eine

	Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung auf. Die Geschäftsordnung ist gültig in der Fassung vom 18. Dezember 2012.
<b>Prokuren</b>	Frau Cornelia Zimmermann, Burg
<b>Wichtige Verträge</b>	Wärmelieferungsvertrag mit der Avacon Natur GmbH, Helmstedt, (vormals E.ON Avacon Wärme GmbH, Sarstedt) vom 25. März/ 9. April 2013 mit Wirkung zum 1. Januar 2013 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017. Vertrag mit der KALORIMETA AG & Co. KG, Hamburg, über Heizkostenabrechnung und Gerätemiete.
<b>Steuerliche Verhältnisse</b>	Finanzamt Genthin Steuernummer 103/105/03261 Körperschaft- und gewerbsteuerlich ist die Gesellschaft unter dem Vorbehalt der Nachprüfung bis einschließlich 2013 veranlagt. Die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Für die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten besteht eine Befreiung gemäß § 4 Nr. 9a UStG. Die Gesellschaft unterliegt nur hinsichtlich ihrer Betreuungstätigkeit und anderer Geschäfte - wie Materialverkauf, Reparaturleistungen für Dritte usw. - der Umsatzsteuer.

2. Auf Vorgänge und Veränderungen des Berichtsjahres gehen wir im Folgenden ein:
3. Mit Gesellschafterbeschluss vom 9. Juli 2014 wurde der **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013** in der vom Aufsichtsrat gebilligten und von uns geprüften und mit Datum vom 12. Mai 2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Form **festgestellt**. Ferner wurde beschlossen, den Jahresfehlbetrag von T€ 1.963 durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG auszugleichen.
4. Mit Gesellschafterbeschluss vom selben Tage wurde der Geschäftsführerin und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

#### Wirtschaftliche Verhältnisse

5. **Hauptbetätigungsfeld** der SWG ist die Vermietung des eigenen Hausbesitzes. Dabei bewirtschaftet sie nach eigenen Unterlagen folgende Wohneinheiten:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Wohneinheiten	Wohnfläche	Wohneinheiten	Wohnfläche
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Anlagevermögen	1.286	71.844	1.338	74.916

Zum Ende des Berichtsjahres standen nach Angaben der SWG 298 WE (am Vorjahresstichtag 334 WE) leer, davon 258 WE länger als drei Monate. Ein Teil des Leerstandes (145 WE) ist schwer vermietbar wegen mangelnder Nachfrage (Bevölkerungsrückgang). Wegen Etagenstilllegungen stehen 94 WE leer. Darüber hinaus stehen 59 WE auf Grund eines Mieterwechsels leer.

Die leer stehenden WE verursachten - Vermietung unterstellt - im Jahr 2014 Erlösschmälerungen von T€ 794 (Vorjahr T€ 1.179).

Des Weiteren vermietet die SWG vier Eigentumswohnungen.

6. Der **Wohnungsbestand** (ohne vier vermietete Eigentumswohnungen) und die **jahresdurchschnittliche Leerstandsquote** haben sich wie folgt entwickelt:

	2010	2011	2012	2013	2014
Wohneinheiten Gesamt	1.437	1.439	1.442	1.435	1.299
Wohneinheiten Leerstand	340	356	422	429	307
Jahresdurchschnittliche Leerstandsquote	23,7%	24,7%	29,3%	29,9%	23,6%

7. Den Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen stehen die folgenden Abschreibungen und Abgänge gegenüber:

	2010	2011	2012	2013	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Investitionen	966	296	605	272	912
Planmäßige Abschreibungen	1.309	1.287	1.239	1.135	1.122
Außerplanmäßige Abschreibungen	734	919	2.150	1.202	1.091
Abgänge (Restbuchwerte)	18	0	261	42	54
Substanzverlust im Anlagevermögen	-1.095	-1.910	-3.045	-2.107	-1.355

8. Die Investitionen entfielen im Wesentlichen auf den Neubau Am Birkenwäldchen 9 (22 WE).
9. Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten hat sich wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich entwickelt.

	2010	2011	2012	2013	2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Angestellte	8	8	8	9	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	4	3	3	3
<b>Beschäftigte insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>11</b>



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

### 1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

52001  
1/2002

## 10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Falle 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 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) 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 Auftrages. Dies gilt auch für

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

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

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

