

Bericht

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Elbe-Parey

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

Auftrag: 0.0775237.001

Inhaltsverzeichnis	Seite
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung	5
I. Prüfungsauftrag	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit	6
B. Grundsätzliche Feststellungen	7
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	7
II. Verstoß gegen Gesellschaftsvertrag	8
III. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen.....	8
IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	10
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	12
D. Feststellungen zur Rechnungslegung	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	15
2. Jahresabschluss.....	15
3. Lagebericht	16
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	16
III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	17
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	22
F. Schlussbemerkung.....	23

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

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

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
DKB	Deutsche Kreditbank AG, Berlin
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
EU	Europäische Union
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HR B	Handelsregister Abteilung B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
kfr.	Kurzfristig
lfr.	Langfristig
OT	Ortsteil
PS	Prüfungsstandard des IDW
PublG	Publizitätsgesetz
UmwG	Umwandlungsgesetz
WE	Wohnungseinheiten
WBG Möckern	Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbh, Möckern

A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung

I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch Gesellschafterbeschluss vom 12. August 2015 erteilte uns die Geschäftsführung der

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Elbe-Parey,
(im Folgenden kurz "PWG" 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 PWG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf Grundlage 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 freiwillig nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines **Lageberichtes** (nach § 289 HGB) ergibt sich aus § 21 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 PWG durch die Geschäftsführung (siehe Anlage I) dar:
8. Der Geschäftsführer geht zunächst auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein.
9. Zum **Geschäftsverlauf** im Geschäftsjahr 2014 macht der Geschäftsführer folgende wesentliche Aussagen:
 - Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 12,3 % auf 15,3 % erhöht. Seit dem 31.12.2011 hat die Anzahl der leerstehenden Wohnungen sogar von 65 auf 112 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme des Leerstands um 72,3 % in drei Jahren. Hauptursache für die Zunahme des strukturellen Leerstands ist die mit der demografischen Entwicklung verbundene Verringerung der Zahl der Haushalte.
 - Die Erlösschmälerungen für Leerstände erhöhten sich auf T€ 301,5 (Vorjahr T€ 254,4). Hinzu kommen Erlösschmälerungen für Betriebskosten für leerstehende Wohnungen in Höhe von T€ 80,8 (Vorjahr T€ 63,7).
 - Für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung des Bestandes wurden T€ 94,5 aufgewandt (Vorjahr T€ 73,5), dies entspricht ca. €/m² Wohnfläche 2,33 (Vorjahr: €/m² Wohnfläche 1,81). Darüber hinaus wurden durch die Mitarbeiter des Regiebetriebes kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
10. Zur **Lage des Unternehmens** stellt der Geschäftsführer die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ausführlich dar.
11. Der Lagebericht enthält zur **künftigen Entwicklung** unter **Prognose, Chancen und Risiken** unseres Erachtens folgende Kernaussagen:
 - Im Rahmen der Erläuterungen der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft geht der Geschäftsführer insbesondere auf die Entwicklung der Leerstandsquote ein. Die PWG hat von einer externen Wirtschaftsberatungsgesellschaft ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis zum Jahr 2023 erstellen lassen. Dieses Konzept geht davon aus, dass bei Fortführung der Sanierungsbeiträge der Gesellschafter und Gläubiger der Bestand der Gesellschaft bis zum Ende des Planungszeitraums gewährleistet ist. Es muss allerdings festgestellt werden, dass der Anstieg des Leerstands im Jahr 2014 mit 22 Wohnungen und im Jahr 2015 (Stichtag 1. Oktober 2015) mit 33 Wohnungen deutlich über den im Konzept prognostizierten 6,4 Wohnungen p.a. liegt. Die Umsetzung des Sanierungskonzepts wird maßgeblich von der weiteren Entwicklung des Leerstands abhängen.
 - Neben den unübersehbaren Risiken in Bezug auf die Zunahme der Leerstandskosten ergeben sich auch Chancen, insbesondere durch die Ausrichtung auf die Kernaufgabe als kommunales

Wohnungsunternehmen - die Versorgung breiter, auch einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, mit Wohnraum.

- Ein wichtiger Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit besteht in der Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes, insbesondere dort, wo in der Folge mit einer Stabilisierung bzw. Verbesserung der Vermietungssituation zu rechnen ist. Entsprechende Maßnahmen werden vorbereitet.

Die Gesellschaft geht für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 von jeweils sinkenden Umsatzerlösen und insbesondere steigenden Instandhaltungs- und Betriebskosten aus. In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 sollen jeweils Jahresüberschüsse von T€ 39 bzw. T€ 73 erwirtschaftet werden.

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

II. Verstoß gegen Gesellschaftsvertrag

13. Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Mit Ende der Amtsdauer der von der Gesellschafterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder beschloss die Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2014 den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen, was einen Verstoß gegen den Gesellschaftsvertrag darstellt. Der Aufsichtsrat ist seit dem 28. Oktober 2014 nicht besetzt.

III. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen

14. Mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 31. März 2014 wurde eine **vereinfachte Kapitalherabsetzung** gemäß § 58a GmbHG beschlossen. Die Kapitalherabsetzung wurde gemäß § 58e GmbHG dabei auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 zurückbezogen. Die Durchführung und die Eintragung der vereinfachten Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgten am 16. April 2014.

Gemäß § 58b Abs. 2 GmbHG dürfen bei einer vereinfachten Kapitalherabsetzung höchstens 10 % (T€ 50) des herabgesetzten Stammkapitals in die Kapitalrücklage eingestellt werden. Die Einstellung von T€ 3.742 in die Kapitalrücklage gemäß notariellen Gesellschafterbeschluss stellte somit einen Verstoß gegen § 58b Abs. 2 GmbHG dar. Da jedoch die Kapitalherabsetzung in das Handelsregister eingetragen worden ist und der formell mangelhafte Gesellschafterbeschluss innerhalb der maßgeblichen Frist nicht angefochten wurde, ist die Kapitalherabsetzung wirksam geworden.

15. Der Gesellschaft drohte seit Ende 2012 aufgrund des im Verhältnis zu den Erlösen sehr hohen Kapitaldienstes die Zahlungsunfähigkeit. Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit und zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft hat die PWG Ende 2012 einen **Restrukturierungsplan** für die Jahre 2012 bis 2016 erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Restrukturierungsplanes ist im November 2013 eine Vereinbarung mit allen die PWG finanzierenden Banken abgeschlossen worden. Nach der Vereinbarung wird der durch PWG jährlich an die Gläubigerbanken - mit Ausnahme der DKB und der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG - zu leistende Kapitaldienst für den Zeitraum 1. Oktober 2013 bis 30. Juni 2017 auf 6,7 % p.a. begrenzt. Die Vereinbarung dient der mittelfristigen Wiederherstellung der Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft und soll eine langfristige Neuausrichtung der PWG ermöglichen.
16. Auf der Grundlage der seit dem 1. Oktober 2013 laufenden Vereinbarung mit den die PWG finanzierenden Banken erfüllen die Gesellschafter Gemeinde Elbe-Parey, Stadt Jerichow und Stadt Genthin den zu leistenden **Kapitaldienst aus Altschulden** gegenüber der DKB im Berichtsjahr in Höhe von T€ 191. Die hieraus gegenüber den Gesellschaftern resultierenden Verbindlichkeiten werden unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen.
17. Mit Datum vom 1. November 2013 hat die Gesellschaft einen **Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung** inklusive Geschäftsführung mit der WBG Möckern abgeschlossen. Der Vertrag regelt die umfassende Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung der PWG durch die WBG Möckern, insbesondere die wohnungswirtschaftliche und organisatorische Leitung. Im Zuge dieses Vertrages ist Herr Gerald Köhler, Loburg, mit Wirkung zum 1. Mai 2014 zum Geschäftsführer berufen worden.
18. Auf der Grundlage von Ertragswertberechnungen sind zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 **außerplanmäßige Abschreibungen** gemäß § 253 Abs. 3 S. 3 HGB auf Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 527) und Grundstücke mit Geschäftsbauten (T€ 104) vorgenommen worden.

IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

19. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 20. November 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Elbe-Parey

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Elbe-Parey, 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 Geschäftsführung 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 des Geschäftsführers sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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

20. Gegenstand unserer Prüfung waren die **Buchführung**, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB), den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (z.B. § 42 GmbHG), den branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellte **Jahresabschluss** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und der **Lagebericht** für das Geschäftsjahr 2014. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht trägt der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie 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 in 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.
21. 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.
22. 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.
23. Unsere **Prüfung** haben wir mit Unterbrechungen in den Monaten September, Oktober und November 2015 in den Geschäftsräumen der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH, Möckern, die im Auftrag der Gesellschaft deren Bücher geführt und die Jahresabschlussarbeiten erledigt hat, sowie anschließend in unseren eigenen Geschäftsräumen in Magdeburg durchgeführt.
24. **Ausgangspunkt** war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 (Vorjahresabschluss).
25. 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 tatsächlichen Verhältnissen entspre-

chenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, noch außerhalb der Rechnungslegung begangene Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Der gesetzliche Vertreter des Unternehmens ist für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterversammlung, der bzw. die dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

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

Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit haben wir daher im Folgenden aussagebezogene Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungssicherheit durchgeführt.

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

- Bewertung unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit
- Bewertung des Immobilienvermögens
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Zinsaufwand,
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben im Anhang und Lagebericht der Gesellschaft.

28. Zur **Prüfung der Posten des Jahresabschlusses** der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2014 Bankbestätigungen zukommen lassen.

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

Die Geschäftsführung hat uns die berufssübliche schriftliche **Vollständigkeitserklärung** zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erteilt.

In einer Ergänzung zur Vollständigkeitserklärung hat der Geschäftsführer zudem bestätigt, dass er beabsichtigt und in der Lage ist, die von der Gesellschaft geplanten Maßnahmen zur Reduktion bestandsgefährdender Tatsachen, die von entscheidender Bedeutung für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind, tatsächlich durchzuführen.

D. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

30. 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.
31. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft und der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
32. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

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

3. Lagebericht

37. Der gemäß § 21 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

38. 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.
39. Hinsichtlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft (siehe unter Anlage II).

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

Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur

40. 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€
Aktiva					
Anlagevermögen	18.055	89	19.307	91	-1.252
Umlaufvermögen					
Vorräte	1.115	5	1.139	5	-24
Forderungen aus Vermietung	110	1	166	1	-56
Übrige Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	211	1	122	1	89
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	843	4	466	2	377
	2.279	11	1.893	9	386
	20.334	100	21.200	100	-866
Passiva					
Eigenkapital	3.643	18	4.242	20	-599
Mittel- und langfristige Fremdmittel					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.550	67	14.209	67	-659
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	923	5	760	4	163
	14.473	71	14.969	71	-496
Kurzfristige Fremdmittel					
Rückstellungen	105	1	159	1	-54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	765	4	523	2	242
Erhaltene Anzahlungen	1.140	6	1.115	5	25
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	208	1	192	1	16
	2.218	11	1.989	9	229
	20.334	100	21.200	100	-866

41. Das **Bilanzvolumen** ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 866 gesunken. Die Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauen (zusammen T€ 631) sowie die unter den planmäßigen Abschreibungen (T€ 639) und Anlagenabgängen (T€ 1) liegenden Investitionen im Berichtsjahr (T€ 19) führten auf der **Aktivseite** zu einer Abnahme des Anlagevermögens um T€ 1.252. Innerhalb des Umlaufvermögens sanken die unter den Vorräten bilanzierten unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (um T€ 24). Die Forderungen aus Vermietung nahmen insbesondere durch Wertberichtigungen und Forderungsausbuchungen um T€ 56 ab. Dagegen stiegen die übrigen Forderungen (um T€ 89) insbesondere aufgrund

von Erstattungsansprüchen aus Wärmebezug. Des Weiteren nahmen die flüssigen Mittel und Bausparguthaben um T€ 377 zu.

42. Auf der **Passivseite** hat sich das Eigenkapital in Höhe des Jahresfehlbetrages (T€ 599) 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 insbesondere aufgrund von Tilgungsaussetzungen zu. Die sonstigen Rückstellungen werden nach Verbräuchen niedriger ausgewiesen.
43. Die **Vermögensstruktur** ist unverändert durch das Anlagevermögen geprägt; der Anteil des Anlagevermögens beträgt 89 % (Vorjahresstichtag 91 %) der Bilanzsumme. Die **Kapitalstruktur** ist durch eine hohe Fremdkapitalquote gekennzeichnet. Das **Eigenkapital** macht 18 % (Vorjahresstichtag 20 %) der Bilanzsumme aus. Es finanziert das Anlagevermögen zu ca. 20 % (Vorjahresstichtag 22 %). Zur weiteren Finanzierung stehen mittel- und langfristige Fremdmittel zur Verfügung. Den kurzfristigen Verpflichtungen und Rückstellungen von T€ 2.218 stehen flüssige Mittel, Bausparguthaben und kurzfristig realisierbare Vermögenswerte von T€ 2.279 gegenüber. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zur Beendigung unserer Prüfung u.a. durch die Kapitaldienstreduzierung auf der Grundlage der Vereinbarung mit den Banken gegeben.

Cashflow

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

	2014	2013
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	-599	-0
Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.270	632
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-12	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-54	58
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-5	-1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	169	37
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	24	76
Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-197	-166
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41	-263
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	637	373
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	13	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-19	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6	0
III. Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Darlehen	56	13
Übernahme Zins- und Tilgungsdienst von Darlehen durch Gesellschafter	191	145
Tilgung von Darlehen	-501	-495
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-254	-337
IV. Veränderung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	377	36
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (01.01.)	466	430
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (31.12.)	843	466

45. Die Gesellschaft finanzierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 637) den Mittelabfluss aus der Investitions- (T€ 6) und Finanzierungstätigkeit (T€ 254). Insgesamt wird zum Bilanzstichtag ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 377 höherer Finanzmittelfonds, der ausschließlich die flüssigen Mittel und Bausparguthaben umfasst, ausgewiesen. Davon sind T€ 15 für betreute Grundstücke und T€ 295 als Sicherheit abgetretene Guthaben nicht frei verfügbar.
46. Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sind geordnet.

Ertragslage

47. 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	3.074	100,8	3.176	102,4	-102
Bestandsveränderungen	-24	-0,8	-76	-2,4	52
Gesamtleistung	3.050	100,0	3.100	100,0	-50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich umlagefähiger Grundsteuern)	1.441	47,2	1.311	42,3	-130
Rohergebnis	1.609	52,8	1.789	57,7	-180
Übrige betriebliche Erträge	34	1,1	21	0,7	13
Personalaufwand	180	5,9	336	10,8	156
Abschreibungen (planmäßig)	639	21,0	632	20,4	-7
Übrige betriebliche Aufwendungen (einschließlich nicht umlagefähiger sonstiger Steuern)	167	5,5	190	6,2	23
Betriebsergebnis	657	21,5	652	21,0	5
Finanzergebnis	-463	-15,2	-618	-19,9	155
Neutrales Ergebnis	-793	-26,0	-34	-1,1	-759
Jahresergebnis	-599	-19,7	-0	0,0	-599

48. Die **Ertragslage** der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr negativ dar. Das Betriebsergebnis (T€ 657) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig. Durch das negative Finanzergebnis (T€ 463) und das sich insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen verschlechterte negative neutrale Ergebnis (T€ 793) ergab sich der Jahresfehlbetrag von T€ 599.
49. Der Rückgang der Umsatzerlöse um T€ 102 ist insbesondere auf den verschlechterten Saldo aus Sollmieten und Erlösschmälerungen (T€ 1.885; Vorjahr T€ 1.925) und auf gesunkene Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen. Die negativen Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten resultieren aus gesunkenen Betriebs- und Heizkosten.
50. Im Ergebnis der Geschäftsbesorgung durch die WBG Möckern erhöhten sich aufwandsseitig insbesondere die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Dagegen gingen die Personalaufwendungen durch die Verringerung der Beschäftigtenzahl deutlich zurück (um T€ 156).

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

	2014	2013
	T€	T€
Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	1	2
Herabsetzung von Wertberichtigungen	5	1
Übrige periodenfremde Erträge	1	1
	7	4
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	631	0
Zuführung zu Wertberichtigungen	90	18
Ausbuchung von Forderungen	79	19
Übrige periodenfremde Aufwendungen	0	1
	800	38
	-793	-34

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

52. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.
53. 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.

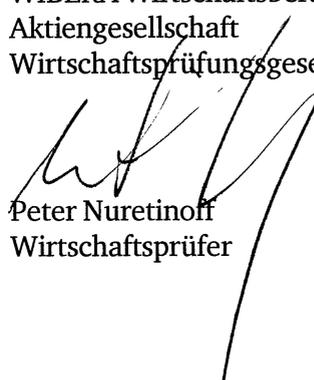
F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Pareyer Wohnungsbau-
gesellschaft mbH, Elbe-Parey, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und des
Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vor-
schriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW
PS 450).

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

Magdeburg, den 20. November 2015

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Peter Nuretinoff
Wirtschaftsprüfer


Markus Salzer
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis	Seite
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.....	12
Entwicklung der Verbindlichkeiten.....	17
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



Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2014

1. Geschäftsverlauf des Unternehmens

1.1 Branchenentwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickelten sich im Bundes- und Landesmaßstab im Wesentlichen positiv.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Sachsen-Anhalt verzeichnete nach der rückläufigen Entwicklung im Jahr 2013 im ersten Halbjahr 2014 ein Wirtschaftswachstum. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilte, ist das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, im ersten Halbjahr 2014 preisbereinigt um 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die Inflationsrate vom Januar bis Dezember 2014 schwächte sich gegenüber dem Vorjahr ab und fiel von 1,5 Prozent im Jahr 2013 auf 1,1 Prozent.

Wie das Statistische Landesamt in Halle mitteilte, verringerte sich die Einwohnerzahl Sachsen-Anhalts innerhalb eines Jahres um 14.816 Personen.

Wie bereits im Vorjahr, überstieg in Sachsen-Anhalt auch im 1. Halbjahr 2014 die Zahl der Zuzüge mit 20.925 Einwohnern die Zahl der Fortzüge mit 20.391 Personen. In erster Linie ist dies auf eine stärkere Zuwanderung ausländischer Personen zurückzuführen.

Vor diesem Hintergrund vollzieht sich im strukturschwachen Einzugsbereich der Gesellschaft ein tiefgreifender Umwandlungsprozess, verbunden mit einem starken Rückgang der Wohnungsnachfrage.

Im Bereich der kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes konnte die Leerstandsquote zwar von 14,9% per 31.12.2012 auf 13,7% zum 31.12.2013 gesenkt

werden¹. Dies ist jedoch überwiegend auf den Abriss von Leerstandsobjekten zurückzuführen. Die Nachfrageschwäche zeigt sich auch in der Mietanschlussquote. Von 100 gekündigten, vermietbaren Wohnungen konnten 2013 nur durchschnittlich 92,5 Wohnungen vermietet werden.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im ländlichen Raum wird zusätzlich durch die im historischen Vergleich sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen gemindert, die gemeinsam mit einem breiten Angebot an günstigem Bauland bzw. bebauten Grundstücken zu einem Anreiz für die Schaffung von Wohneigentum führen.

Die Gesellschaft steht im Wettbewerb zu zwei kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie zu privaten Grundstücksbesitzern, die ihrerseits Wohnraum in unterschiedlicher Lage und Ausstattung anbieten.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH

1.2.1. Hausbewirtschaftung

Unsere Gesellschaft bewirtschaftete am Bilanzstichtag im eigenen Bestand wie im Vorjahr 732 Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche betrug am Bilanzstichtag wie im Vorjahr 40.597 m². Weiterhin befanden sich 25 Mietgaragen und 69 Pachtgaragen (Garagegebäude im Eigentum der Pächter) im Bestand.

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete (Soll) bezogen auf die Wohnfläche betrug im Geschäftsjahr wie im Vorjahr 4,47 €/m² und liegt damit über dem Branchendurchschnitt¹ von 4,30 €/m² für Wohnungsunternehmen in der Größenordnung von 500-1.000 Wohnungen in Sachsen-Anhalt für das Jahr 2013.

Die Vermietungssituation war im Berichtszeitraum durch einen weiteren spürbaren Anstieg des strukturellen Leerstands geprägt, der die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft nachhaltig bestimmt.

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 12,3% auf 15,3% erhöht. Seit dem 31.12.2011 hat die Anzahl der leerstehenden Wohnungen sogar von 65 auf 112 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme des Leerstands um 72,3% in drei Jahren.

Die Fluktuationsquote war im Geschäftsjahr 2014 mit 13,4% (Vorjahr: 15,6%) im Vergleich zum Branchendurchschnitt² relativ hoch. Für die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt lag die Fluktuationsquote im Jahr 2013 bei 11,7%.

84 Einzüge stehen im Geschäftsjahr 2014 98 Auszüge gegenüber. Dies entspricht einer Vermietungsanschlussquote von 85,7% (Vorjahr: 87,7%), die unter dem Branchendurchschnitt¹ von 90,5 bei kommunalen Wohnungsunternehmen und 96,1% bei Wohnungsgenossenschaften liegt.

Hauptursache für die Zunahme des strukturellen Leerstands ist die mit der demografischen Entwicklung verbundene Verringerung der Zahl der Haushalte. Die Mitbewerber der PWG stehen vor den gleichen Herausforderungen. Eine erhebliche Abwanderung von Mietern zu Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebiets der PWG ist nach Ansicht der Geschäftsführung nicht festzustellen.

¹ Kennzahlenvergleich VdW VdWg Sachsen-Anhalt 2013

Die Erlösschmälerungen für Leerstände erhöhten sich auf 301,5 TEUR. Hinzu kommen Erlösschmälerungen für Betriebskosten für leerstehende Wohnungen in Höhe von 80,8 TEUR.

Die Entwicklung der Leerstandskosten stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2014	2013	2012
Erlösschmälerungen Nettokaltmiete	301,5	254,4	204,2
Betriebskosten für Leerwohnungen	80,8	63,7	60,7
Leerstandskosten gesamt	382,3	318,1	264,9
Differenz zu 2012	117,4	53,2	

Bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich die Leerstandskosten auf 0,78 EUR monatlich, dies entspricht einem Anteil von 18% an den Sollmieten.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung des Bestandes wurden 94,5 TEUR aufgewandt (Vorjahr 73,5 TEUR), dies entspricht ca. 2,33 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,81 EUR/m² Wohnfläche). Darüber hinaus wurden durch die Mitarbeiter des Regiebetriebes kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Im Vergleich hierzu betrug der Instandhaltungsaufwand im Branchendurchschnitt¹ 10,00 EUR/m² p.a.

Die Vermietbarkeit des Bestandes war im Berichtszeitraum gegeben.

1.2.2. Betreuung

Für Dritte werden im Rahmen von Hausverwaltungsverträgen wie im Vorjahr 24 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten betreut.

Hierfür wurden Erlöse im Umfang von 5,6 TEUR erzielt.

1.2.3. Bautätigkeit, Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr nur geringe Investitionen durchgeführt.

1.2.4 Verkaufsgrundstücke

Im Jahr 2014 wurde ein mit Garagen bebautes Grundstück in der Ortschaft Brettin veräußert.

1.2.5 Personal

Die Gesellschaft hat sich im Hinblick auf die Schaffung einer kostengünstigeren und leistungsfähigen Verwaltung zum Ende des Geschäftsjahres 2013 personell und organisatorisch neu ausgerichtet.

Mit der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH wurde am 01.11.2013 ein Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung inklusive Geschäftsführung abgeschlossen. Damit soll die Effizienz der Verwaltung bei sinkenden Verwaltungskosten verbessert werden.

Auf der Grundlage dieses Vertrages übernahm die WBG Möckern ab dem 01.05.2014 die kaufmännische Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung.

Die PWG nimmt weiterhin mit eigenem Personal die Vermarktung, Vermietung und Verwaltung ihres Bestandes vor. Zwei Vollzeitstellen wurden abgebaut, die hierzu im Dezember 2013 ausgesprochenen Kündigungen wurden 2014 wirksam.

Im Bereich der geringfügig Beschäftigten erfolgte zum 31.12.2014 ein weiterer Personalabbau. Die entsprechenden Arbeitsverträge wurden im Jahr 2015 beendet.

Am 31.12.2014 waren neben dem teilbeschäftigten Geschäftsführer 3 teilbeschäftigte Verwaltungsangestellte angestellt.

Die Gesellschaft ist nicht Mitglied eines Arbeitgeberverbandes. Die Vergütungen der Beschäftigten wurden teilweise in Anlehnung an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) vereinbart.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Beratung auf dem Gebiet des Gesundheits- und Arbeitsschutzes wurde im Zusammenwirken mit der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH ein externes Unternehmen verpflichtet.

2. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.252,6 TEUR. Dies ist insbesondere auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 630,7 TEUR und planmäßige Abschreibungen in Höhe von 639,7 TEUR zurückzuführen.

Der ehemalige Verwaltungssitz in der Bergstraße 2 in Elbe-Parey soll im Jahr 2015 veräußert werden. Hierfür wurden im Geschäftsjahr 2014 ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, die in dem oben genannten Betrag enthalten sind.

Größter Posten im Bereich des Umlaufvermögens sind die unfertigen Leistungen. Hierbei handelt es sich um Betriebskosten, die im Geschäftsjahr angefallen sind und im Folgejahr gegenüber den Mietern ertragswirksam umgelegt werden. Die unfertigen Leistungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 24,7 TEUR.

Bei den Forderungen aus Vermietung ist ein Rückgang um 55,8 TEUR zu verzeichnen, überwiegend bedingt durch Einzelwertberichtigungen und Forderungsausbuchungen.

Die deutliche Zunahme bei den sonstigen Vermögensgegenständen ergab sich aus Gutschriften von Lieferanten für umlegbare Betriebskosten im Geschäftsjahr 2014, die erst im Folgejahr zahlungswirksam werden.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme verringerte sich im Ergebnis des Jahresfehlbetrages gegenüber dem Vorjahr von 20,0% auf 17,9 % und liegt deutlich unterhalb des Branchendurchschnitts¹ von 45,9 %.

Die gemäß notariell beurkundeten Gesellschafterbeschluss vom 31. März 2014 beschlossene vereinfachte Kapitalherabsetzung gemäß § 58a GmbH wurde bereits im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 berücksichtigt.

Die Verschuldung der Gesellschaft für Investitionen und Altschulden betrug am Bilanzstichtag 375,40 EUR/m² (Vorjahr: 381,60 EUR/m²) und liegt damit deutlich über dem Branchenvergleich¹ (241,00 EUR/m²).

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft per 31.12.2014 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Das Anlagevermögen i.H.v. 18,1 Mio. EUR wird vollständig durch lang- und mittelfristig zur Verfügung stehendes Kapital i.H.v. 18,1 Mio. EUR finanziert.

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.2 Finanzlage

Im Bereich der flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) zeigt sich eine deutliche Verbesserung der stichtagsbezogenen Liquidität zum 31.12.2014 in Höhe von 526,2 TEUR (Vorjahr: 162,6 TEUR).

Die verbesserte Stichtagsliquidität ist in erster Linie auf die mit den Banken und Gläubigern mit Wirkung ab dem 01.10.2013 vereinbarten Kapitaldienstreduzierungen zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2014 erstmals ganzjährig wirksam geworden sind.

Der Zinsaufwand verringerte sich hierdurch und durch planmäßig fortschreitende Tilgung um 154,8 TEUR.

Die Gesellschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang fristgemäß nachgekommen. Während des gesamten Geschäftsjahres stand ausreichend Liquidität aus Eigenmitteln zur Verfügung. Kontokorrentkredite wurden nicht in Anspruch genommen.

2.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich durch gestiegene Leerstandskosten und geringere Betriebskostenerträge gegenüber dem Vorjahr um 101,8 TEUR.

Bei Bestandsverringerungen der noch abzurechnenden Betriebskosten sowie bei geringfügig gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträgen, insbesondere durch Erlöse aus dem Verkauf eines Grundstücks, ergab sich insgesamt ein Rückgang der betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr um 33,2 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 22,6 TEUR, bedingt durch höher Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Der Personalaufwand verringerte sich durch die ab 01.05.2014 wirksam gewordene neue Organisationsstruktur in Verbindung mit der Geschäftsbesorgung durch die WBG Möckern um 156,4 TEUR. Im Gegenzug fielen Kosten für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 107,5 TEUR an, die unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen werden.

Ursachen für die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind neben sanierungsbedingte Kosten insbesondere Abschreibungen auf Mietforderungen und Forderungsausbuchungen von zusammen 169,0 TEUR.

Das negative Finanzergebnis (463,0 TEUR) verbesserte sich im Zusammenhang mit der Sanierungsvereinbarung gegenüber dem Vorjahr (618,1 TEUR).

Ursache für den um 598,3 TEUR gestiegenen Jahresfehlbetrag sind insbesondere auch die außerplanmäßigen Abschreibungen in Folge des gestiegenen Leerstands in Höhe von 630,7 TEUR.

3. PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Am 11.11.2013 wurde eine Sanierungsvereinbarung mit allen Gesellschaftern und Gläubigerbanken mit einer Laufzeit bis 30.06.2017 abgeschlossen.

Hier wurde u.a. vereinbart,

- den Kapitaldienst für die PWG zu begrenzen,
- dass die Gesellschafter einen Teil der Kapitaldienstzahlungen übernehmen und
- das Stammkapital auf EURO 500.000 herabzusetzen.

Die Umsetzung der Bestimmungen der Sanierungsvereinbarung ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig erfolgt.

Über die Verfahrensweise nach Auslaufen der Sanierungsvereinbarung hinsichtlich der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus übernommenem Kapitaldienst ist noch keine Regelung getroffen worden.

Im Auftrag der PWG wurde durch die DOMUS Consult mit Sitz in Potsdam im April 2014 ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis zum Jahr 2023 erstellt. Dieses Konzept geht davon aus, dass bei Fortführung der Sanierungsbeiträge der Gesellschafter und Gläubiger der Bestand der Gesellschaft bis zum Ende des Planungszeitraums gewährleistet ist. Es muss allerdings festgestellt werden, dass der Anstieg des Leerstands im Jahr 2014 mit 22 Wohnungen und in 2015 bis zum 01.10.2015 mit 33 Wohnungen deutlich über den im Konzept prognostizierten 6,4 Wohnungen p.a. liegt.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Umsetzung des Sanierungskonzepts werden maßgeblich von der weiteren Entwicklung des Leerstands abhängen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist in Zukunft mit steigenden Leerständen zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Trend langfristig fortbesteht und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich prägen wird.

Der Trend steigender Leerstände hat sich weiter fortgesetzt. Per 01.10.2015 stehen 19,8% der Wohnungen leer gegenüber 15,3% am Bilanzstichtag.

Dennoch geht die Geschäftsführung in ihren Planungen davon aus, dass die Fortführung der Gesellschaft bis zum Ende der Laufzeit der Sanierungsvereinbarung vom 11.11.2013 mit den Banken und Gesellschaftern am 30.06.2017 gewährleistet ist.

Neben den unübersehbaren Risiken in Bezug auf die Zunahme der Leerstandskosten ergeben sich aus dieser Entwicklung auch Chancen, insbesondere durch die Ausrichtung auf die Kernaufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen - die Versorgung breiter, auch einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, mit Wohnraum.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit besteht in der Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes, insbesondere an den Schwerpunkten, wo in der Folge mit einer Stabilisierung bzw. Verbesserung der Vermietungssituation zu rechnen ist. Entsprechende Maßnahmen werden vorbereitet.

Auf der anderen Seite müssen die Leerstandskosten durch Stilllegung von dauerhaft nicht benötigten Wohnungen und durch Vorbereitung von Stilllegung bzw. Abriss kompletter Objekte gesenkt werden.

Diese Frage wird zum Zeitpunkt der Berichtserstellung durch die Diskussion über die Aufnahme von Migranten/Flüchtlingen beeinflusst, wobei noch vollkommen unklar ist, ob und in welchem Umfang sich dies auf unsere Vermietung auswirken wird.

Als weitere Maßnahme zur Umsetzung der Sanierungsvereinbarung vom 11.11.2013 hat die PWG in Zusammenarbeit mit der WBG Möckern mbH auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages ihre Verwaltung neu organisiert.

Hierdurch ergeben sich neben der qualitativen Verbesserung der Verwaltungstätigkeit Synergieeffekte, beispielsweise bei den Unternehmensversicherungen, beim Bereitschaftsdienst und beim Arbeitsschutz.

Weiterhin wurde zur Einsparung von Verwaltungskosten der Sitz der Gesellschaft bei deutlicher Reduzierung der Nutzfläche und der Raumkosten verlegt.

Für das Geschäftsjahr 2016 geht die Geschäftsführung bei wesentlichen Planungsgrößen von folgender Entwicklung gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 aus.

Für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 geht die Geschäftsführung bei wesentlichen Planungsgrößen von folgender Entwicklung gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 aus:

- Die Sollmieten werden sich nur geringfügig verändern, während sich die Erlöschmälerungen 2015 um 93,8 TEUR und in 2016 um 140,1 TEUR erhöhen werden.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich, auch bedingt durch steigende Betriebskosten für Leerstandswohnungen und trotz steigender Betriebskostenerlöse 2015 um 100,1 TEUR und 2016 um 134,2 TEUR vermindern.
- Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung erhöht sich durch steigende Instandhaltungs- und Betriebskosten 2015 um 94,7 TEUR und 2016 um 154,4 TEUR.
- Der Personalaufwand sinkt 2015 um 56,0 TEUR und 2016 um 53,5 TEUR, während sich der sonstige betriebliche Aufwand einschließlich sächliche Verwaltungskosten und Geschäftsbesorgungsentgelt, ohne Wertberichtigung von Mietforderungen, um 60,1 TEUR in 2015 und um 59,1 TEUR in 2016 verringert.
- Der Zinsaufwand geht um 44,7 TEUR (2015) und um 60,6 TEUR (2016) zurück.
- Der Jahresüberschuss wird voraussichtlich in 2015 bei 39,2 TEUR und in 2016 bei 72,8 TEUR liegen.

Seit dem 01.05.2014 ist Herr Köhler Geschäftsführer der Gesellschaft. Er ist gleichzeitig Geschäftsführer der WBG Möckern und der WBG Loburg.

Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmensführung durch die vorgenannten Maßnahmen nachhaltig abgesichert werden kann.

4. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

Das ehemalige Verwaltungsobjekt in der Bergstraße 2 in Parey wird voraussichtlich im Jahr 2015 veräußert.

Mit der Sparkasse Jerichower Land wurde 2015 eine privatschriftliche Vereinbarung über die Umsetzung der Bestimmungen der Sanierungsvereinbarung vom 11.11.2013 sowie über die Nachzahlung von Kapitaldienst der Jahre 2013 bis 2015 abgeschlossen und umgesetzt.

Möckern, 17. November 2015

.....
(Köhler, Geschäftsführer)

¹ Betriebsvergleich VdW VdWg Sachsen-Anhalt 2013

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

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Elbe-Parey

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.442,67	128,89
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.828.292,38	18.977.752,01
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	130.000,00	245.374,01
3. Grundstücke ohne Bauten	83.386,59	83.386,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.449,75	574,83
	18.050.128,72	19.307.087,44
	18.054.571,39	19.307.216,33
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.114.645,20	1.139.303,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	109.848,32	165.605,73
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.959,62	6.854,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	203.140,94	113.884,79
	319.948,88	286.344,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	540.779,91	165.058,96
2. Bausparguthaben	302.732,67	300.751,95
	843.512,58	465.810,91
	2.278.106,66	1.891.459,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.283,34	1.503,34
	20.333.961,39	21.200.178,87

		Passiva	
		31.12.2014	31.12.2013
		EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		3.742.360,89	3.742.360,89
III. Bilanzverlust		-599.166,12	-438,35
		3.643.194,77	4.241.922,54
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		105.003,05	159.486,85
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.315.373,95	14.731.998,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon gegenüber Gesellschaftern EUR 923.155,23; Vorjahr EUR 759.765,63)		923.155,23	759.765,63
3. Erhaltene Anzahlungen		1.139.952,08	1.115.125,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		56.401,56	80.201,36
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (davon gegenüber Gesellschaftern EUR 13.755,06; Vorjahr EUR 2.465,04)		14.580,45	2.472,13
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.515,04	18.324,32
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 1.666,89; Vorjahr EUR 468,58; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 235,36; Vorjahr EUR 107,22)		1.902,25	575,80
		16.474.880,56	16.708.462,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten		110.883,01	90.306,93
		20.333.961,39	21.200.178,87

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Elbe-Parey

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.065.654,41	3.167.437,34
b) aus Betreuungstätigkeit	5.585,65	5.635,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.187,50	2.558,43
	3.074.427,56	3.175.631,12
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-24.658,38	-75.885,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	41.977,04	25.196,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.286.622,85	1.263.982,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	107.457,04	0,00
	1.394.079,89	1.263.982,42
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	139.598,97	254.092,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 6.276,35; Vorjahr EUR 13.211,52)	39.984,06	81.864,30
	179.583,03	335.956,45
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.270.394,65	632.155,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	335.044,47	227.330,03
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.127,76	2.959,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	466.177,04	621.021,37
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-550.405,10	47.456,20
11. Sonstige Steuern	48.322,67	47.894,55
12. Jahresfehlbetrag	-598.727,77	-438,35
13. Verlustvortrag	438,35	3.603.258,61
14. Entnahme aus satzungsmäßiger Rücklage	0,00	224.500,00
15. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	784.819,50
16. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	0,00	2.593.939,11
17. Bilanzverlust	-599.166,12	-438,35

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Bergstraße 2
39317 Elbe-Parey, OT Parey

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

A Allgemeine Angaben

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft. Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 wurde beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig linear mit 33,3 % bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen. Die Abschreibungssätze betragen für Wohngebäude 2 %, für das Verwaltungsgebäude 4 %, für Garagen und Außenanlagen 10 % und für Stellplätze 5,3 %.

Die Abschreibungen auf Zugänge von Modernisierungskosten sind entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohngebäude vorgenommen worden.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung auf Grundstücke und Gebäude im Berichtsjahr in Höhe von 631 TEUR und im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 3.376 TEUR vorgenommen worden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist zu den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Abschreibungssätze betragen zwischen 5 % und 33 %.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Wirtschaftsgüter wird handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von bis zu 410,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang behandelt.

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.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Für Ausfallrisiken sind Wertberichtigungen abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die unter dem Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten für ein in 2007 und zwei in 2010 aufgenommene Darlehen werden bei einer Zinsbindungsfrist von 5 und 10 Jahren mit 10 % bis 20 % pro Jahr abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel (Anlage I zum Anhang) verwiesen.

In dem Posten unfertige Leistungen sind ausschließlich Vorleistungen der Gesellschaft auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern in Höhe von 1.114,6 TEUR enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Im Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten werden mit 14,6 TEUR Guthaben für betreute Grundstücke ausgewiesen.

Zur Einräumung eines Kontokorrentkredites ist ein Bausparvertrag mit einer Ansparsumme zum Bilanzstichtag in Höhe von 175,0 TEUR mit einem Teilbetrag von 170,0 TEUR abgetreten.

Im Rahmen der Aufnahme eines Modernisierungsdarlehens ist ein Bausparvertrag mit einer Ansparsumme zum Bilanzstichtag in Höhe von 125,4 TEUR abgetreten.

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio von 1,3 TEUR (Vorjahr 1,5 TEUR) enthalten. Die Abschreibung wird entsprechend der Darlehenslaufzeit vorgenommen.

Die Kapitalrücklage wurde im Ergebnis der vereinfachten Kapitalherabsetzung gebildet. Mit notariell beurkundetem Gesellschafterbeschluss vom 31. März 2014 wurde eine vereinfachte Kapitalherabsetzung des Stammkapitals (6.836 TEUR) gemäß § 58a GmbHG nach vorheriger Verrechnung des Bilanzverlustes (3.603 TEUR) mit den Gewinnrücklagen (1.009 TEUR) auf 500 TEUR beschlossen. Der verbleibende Betrag von 3.742 TEUR wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalherabsetzung und die Änderung des Gesellschaftsvertrages wurden am 16. April 2014 im Handelsregister eingetragen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:	<u>TEUR</u>
Betriebskosten	76,0
Personalaufwendungen	6,6
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	15,0
Kosten für Veröffentlichungen und Archivierung	<u>7,4</u>
	105,0

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfanges, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage II zum Anhang) verwiesen.

Die Gesellschaft verwahrt Treuhandguthaben im Rahmen der Verwaltung fremder Mieteinheiten mit einem Gesamtwert von 14,6 TEUR. In gleicher Höhe besteht eine Herausgabeverpflichtung unter den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge (42,0 TEUR) beinhalten folgende periodenfremde bzw. betriebsleistungsfremde Erträge aus:

	<u>TEUR</u>
Auflösungen von Rückstellungen	1,2
Versicherungsentschädigungen	0,6
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	5,3

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (335,0 TEUR) beinhalten u.a. folgende periodenfremde bzw. betriebsleistungsfremde Aufwendungen aus:

	<u>TEUR</u>
Abschreibungen und Ausbuchung von Forderungen	169,0

Unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Grundstücke mit Wohnbauten (527,3 TEUR i. Vj. 0 TEUR) und Grundstücke mit Geschäftsbauten (103,5 TEUR i. Vj. 0 TEUR) erfasst.

D Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie dem Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung bestehen in Höhe von 169 TEUR.

E Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
kaufmännische/technische Angestellte	4	5
Geringfügig Beschäftigte	3	7

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 aufwandswirksam erfasste Gesamthonorar beträgt T€ 10; es betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Geschäftsführung:

Frau Diplom-Kauffrau Christina Müller, Elbe-Parey, OT Parey (bis 30. April 2014)
Herr Diplom-Ingenieur Gerald Köhler, Loburg, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH, Möckern und der Wohnungsbaugesellschaft Loburg mbH, Möckern OT Loburg (ab 1. Mai 2014)

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

Frau Jutta Mannewitz, Elbe-Parey, OT Ferchland (Vorsitzende, bis 30. September 2014)	Bürgermeisterin der Gemeinde Elbe-Parey
Herr Joachim Böhl, Stadt Genthin, OT Tuchem (stellvertretender Vorsitzender, bis 30. September 2014)	Berufsschullehrer i.R. Ortsbürgermeister der Stadt Genthin, OT Tuchem
Herr Bernd Franke, Stadt Jerichow, OT Karow (bis 30. September 2014)	Ortsbürgermeister der Stadt Jerichow, OT Karow

Mit Ende der Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder beschloss die Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2014 den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen.

Sitzungsgelder für Aufsichtsratsmitglieder und Gesellschaftervertreter wurden 2014 nicht gezahlt.

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag 2014 in Höhe von 598.727,77 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Möckern, den 17.11.2015

Gerald Köhler
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2014

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	36.843,42	5.712,00	36.843,42	5.712,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.956.727,54	0,00	724,43	34.956.003,11
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	419.131,84	0,00	0,00	419.131,84
3. Grundstücke ohne Bauten	83.386,59	0,00	0,00	83.386,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.483,00	13.333,36	186.611,20	33.205,16
	35.665.728,97	13.333,36	187.335,63	35.491.726,70
	35.702.572,39	19.045,36	224.179,05	35.497.438,70

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
36.714,53	1.269,33	36.714,53	1.269,33	4.442,67	128,89
15.978.975,53	1.148.735,20	0,00	17.127.710,73	17.828.292,38	18.977.752,01
173.757,83	115.374,01	0,00	289.131,84	130.000,00	245.374,01
0,00	0,00	0,00	0,00	83.386,59	83.386,59
205.908,17	5.016,11	186.168,87	24.755,41	8.449,75	574,83
16.358.641,53	1.269.125,32	186.168,87	17.441.597,98	18.050.128,72	19.307.087,44
16.395.356,06	1.270.394,65	222.883,40	17.442.867,31	18.054.571,39	19.307.216,33

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2014

	Gesamtbetrag	b i s 1 Jahr	über 1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechtl. gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.315.373,95 (14.731.998,25)	764.935,34 (523.001,05)	2.408.326,32 (2.651.170,97)	11.142.112,29 (11.557.826,23)	12.520.530,76 (12.862.533,62)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	923.155,23 (759.765,63)	0,00 (0,00)	527.064,72 (327.966,60)	396.090,51 (431.769,03)	0,00 (0,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	1.139.952,08 (1.115.125,06)	1.139.952,08 (1.115.125,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.401,56 (80.201,36)	56.401,56 (80.201,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.580,45 (2.472,13)	14.580,45 (2.472,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.515,04 (18.324,32)	23.515,04 (18.324,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.902,25 (575,80)	1.902,25 (575,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
(Vorjahr)	16.474.880,56 (16.708.462,55)	2.001.286,72 (1.739.699,72)	2.935.391,04 (2.979.167,57)	11.538.202,80 (11.989.595,26)	12.520.530,76 (12.862.533,62)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 1.792.685,11 EUR aus Altschulden sind durch Schuldanerkenntnisse der Gesellschafterkommunen gesichert.

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?

Die aktuelle Fassung des Gesellschaftsvertrages datiert vom 2. März 1992 mit letzter Änderung vom 31. März 2014.

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages sind die Organe der PWG die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Geschäftsordnungen und Geschäftsverteilungspläne für die Organe bestehen nicht.

Die Beschlussfassung sowie die Aufgaben der Gesellschafterversammlung sind in den §§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Die Zusammensetzung, Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung des Aufsichtsrates der Gesellschaft richten sich nach den §§ 10 bis 14 des Gesellschaftsvertrages. Rechtsgeschäfte, welche die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, sind in § 14 des Gesellschaftsvertrages festgelegt.

Mit Ende der Amtsdauer der von der Gesellschafterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder beschloss die Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2014 den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen.

Die Tätigkeit der Geschäftsführung regelt sich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag (§§ 7 bis 9). 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 drei ordentlichen Sitzungen (am 21. März, 28. April und 28. Oktober 2014) zusammen.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu einer Sitzung zusammen (21. März 2014); Ausschüsse sind nicht gebildet worden. Mit Ende der Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder beschloss die Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2014 den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen.

Zu den Gesellschafterversammlungen und der Sitzung des Aufsichtsrates wurden Niederschriften gefertigt; diese haben uns vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer Herr Köhler ist Aufsichtsratsmitglied der Heidewasser GmbH, Magdeburg. Die Geschäftsführerin Frau Müller (bis 30. April 2014) 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 Mitglieder der Gesellschafterversammlung erhielten im Berichtsjahr keine Bezüge.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

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?

Es gibt keinen Organisationsplan. Den Mitarbeitern sind über Stellenbeschreibungen abgegrenzte Arbeitsbereiche zugeordnet; die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind dabei festgelegt.

Mit Wirkung vom 1. November 2013 hat die PWG mit der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH, Möckern, einen Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung inklusive Geschäftsführung abgeschlossen. Danach verpflichtet sich die Wohnungsbaugesellschaft Möckern zur umfassenden Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung der PWG, insbesondere zur wohnungswirtschaftlichen und organisatorischen Leitung.

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

Soweit wir dies im Rahmen der Abschlussprüfung festgestellt haben, haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach den getroffenen Festlegungen verfahren wird.

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

Die Geschäftsführung überwacht im Rahmen ihrer Tätigkeit eine Vielzahl der in der Gesellschaft ablaufenden Geschäftsvorfälle und sichert damit eine Korruptionsprävention. Schriftliche Dokumentationen bestehen nicht.

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.

Schriftliche Richtlinien bestehen insbesondere für die Auftragsvergabe. Es liegen Stellenbeschreibungen vor. Zudem erhalten die Mitarbeiter im Rahmen regelmäßiger Dienstberatungen mündliche Anweisungen.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass die Mitarbeiter nicht danach verfahren.

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

Die Dokumentation der Verträge ist ordnungsgemäß. Wichtige Verträge sind bei der Geschäftsführung abgelegt; die übrigen Verträge sind 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?**

In der Vergangenheit erstellte die Gesellschaft jährlich einen Finanz- und Erfolgsplan für einen Fünf-Jahreszeitraum. Der Finanz- und Erfolgsplan 2010 bis 2014 wurde in der Gesellschafterversammlung vom 15. November 2010 besprochen.

Für die sich anschließenden Geschäftsjahre wurden keine Finanz- und Erfolgspläne durch die Organe der Gesellschaft genehmigt.

Aufgrund der angespannten Liquidität wurden seit dem Geschäftsjahr 2012 vorrangig Liquiditätspläne im Rahmen der Sanierungs- und Restrukturierungsphase erstellt.

Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit und zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft hat die PWG Ende 2012 einen Restrukturierungsplan für die Jahre 2012 bis 2016 erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Restrukturierungsplanes ist im November 2013 eine Vereinbarung zur Begrenzung des zu leistenden Kapitaldienstes für den Zeitraum 1. Oktober 2013 bis 30. Juni 2017 mit den die PWG finanzierenden Banken abgeschlossen worden. Im Rahmen dieser Vereinbarung war ein Unternehmenskonzept zu erstellen, das durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam, erarbeitet wurde. Die Gesellschafterversammlung nahm das Sanierungskonzept in ihrer Sitzung am 28. April 2014 zur Kenntnis. Das Konzept beinhaltet einen Erfolgs- und Finanzplan sowie eine Planbilanz für den Zeitraum 2014 bis 2023.

Wir empfehlen die jährliche Aufstellung eines Wirtschaftsplanes (Fünf-Jahreszeitraum) und dessen Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Plan-Ist-Vergleiche wurden für die Gewinn- und Verlustrechnung durchgeführt. Zudem erfolgen regelmäßig Leerstandsanalysen der Wohneinheiten. Im Rahmen von Gesellschafterversammlungen berichtet die Geschäftsführung.

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.

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

Durch die Geschäftsführung und die Abteilung Rechnungswesen werden eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet. Mit Hilfe von Finanzplänen werden ständige Liquiditätskontrollen durchgeführt.

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

Ein zentrales Cash-Management 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 PWG zieht die vertraglichen Miet- und Betriebskostenzahlungen zum überwiegenden Teil im Lastschriftverfahren bzw. durch Daueraufträge ein; gesonderte Rechnungen hierfür werden nicht gestellt. Mietzahlungen durch das Jobcenter Jerichower Land werden in der Regel durch Abtretungserklärungen sichergestellt. Angemessene Abschlagszahlungen werden für noch nicht abgerechnete Betriebskosten eingefordert.

Die Überwachung ausstehender Beträge erfolgt im Mahn- und Klagewesen. Die ausstehenden Forderungen werden zeitnah und effektiv eingezogen.

- 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?**

Schwerpunkt des Risikofrüherkennungssystems ist gegenwärtig die ständige Überwachung der Zahlungsfähigkeit und der Leerstandsentwicklung. Darüber hinaus wurden bisher keine Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen.

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

Die Maßnahmen zur Überwachung der Zahlungsfähigkeit und der Leerstandsentwicklung sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden. Weitere Risikoindikatoren wurden bisher nicht ermittelt. Wir empfehlen, die konkretisierende Ermittlung von Risikoindikatoren und deren Bewertung sowie die Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems.

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

Die Maßnahmen Überwachung der Zahlungsfähigkeit und monatliche Erstellung einer Leerstandsstatistik (objektweise und nach Portfoliogruppen) werden dokumentiert.

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

Siehe Frage 4a) und 4b).

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?**

Ab dem Geschäftsjahr 2011 wurden keine Finanz- und Erfolgspläne durch die Organe der Gesellschaft genehmigt (siehe Frage 3a). Somit werden Investitionen seit diesem Zeitpunkt nicht mehr angemessen geplant.

Aufgrund der angespannten Liquidität sind Investitionen kaum mehr möglich. Das Sanierungskonzept 2014 bis 2023 sieht keine Investitionen vor. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft geringfügige Investitionen in Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung (zusammen T€ 19) durchgeführt.

- 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)?**

Auf der Grundlage einzuholender Angebote ist eine Beurteilung der Angemessenheit der Preise möglich. Die Entscheidung soll nach sachgerechter Prüfung das günstigste Angebot berücksichtigen.

Festlegungen zur Vergabe von Instandhaltungsmaßnahmen sind in einer Geschäftsanweisung dokumentiert.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft lediglich Ersatzinvestitionen (siehe Frage 8a) und neben Verschrottungen geringfügige Veräußerungen von Anlagevermögen durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Siehe Frage 8a).

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

Siehe Frage 8a).

- 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?**

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?**

Abhängig vom Wertumfang werden bei Anschaffungen Konkurrenzangebote eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat wurden in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in mündlicher und schriftlicher Form von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft, u.a. Leerstandsanalysen, unterrichtet.

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

Die Berichterstattung in den Gesellschafterversammlungen - 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?**

Das Überwachungsorgan wird entsprechend den Vorgaben im Gesellschaftsvertrag und auf Nachfrage angemessen unterrichtet.

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

- 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?**

Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung im Berichtsjahr sind uns nicht 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?**

Seit dem 1. August 2015 sind die Organe der Gesellschaft auf der Grundlage der Geschäftsbesorgung durch die WBG Möckern über die D&O-Versicherung der WBG Möckern mitversichert. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

- 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?**

Über offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang – mit Ausnahme des zur Veräußerung stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes - verfügt die Gesellschaft nicht.

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

Wir haben nichts Ungewöhnliches festgestellt. Materialbestände werden nicht geführt. Es erfolgt eine auftragsbezogene Beschaffung von Material.

- 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?**

Der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft gemessen an der Bilanzsumme beträgt ca.18 % (Vorjahresstichtag ca. 20,0 %). Damit liegt der Anteil der externen Finanzierungsquellen bei 82 % (Vorjahresstichtag 80,0 %). Zum 31. Dezember 2014 stehen langfristig gebundenen Vermögenswerten von T€ 18.055 lang- und mittelfristig verfügbare Mittel von T€ 18.116 gegenüber. Danach besteht eine Überdeckung von T€ 61. Die Regel, nach der langfristig gebundene Vermögenswerte auch langfristig finanziert sein sollen, wurde damit eingehalten.

Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit und zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft hat die PWG Ende 2012 einen Restrukturierungsplan für die Jahre 2012 bis 2016 erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Restrukturierungsplanes ist im November 2013 eine Vereinbarung mit allen die PWG finanzierenden Banken zur Verringerung des zu leistenden Kapitaldienstes abgeschlossen worden. Wir verweisen hierzu auf Punkt B.II. unseres Berichtes.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

- 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 PWG hat im Berichtsjahr keine Zuschüsse erhalten.

Auf der Grundlage der seit dem 1. Oktober 2013 laufenden Vereinbarung mit den die PWG finanzierenden Banken, erfüllten die Gesellschafter Gemeinde Elbe-Parey, Stadt Jerichow und Stadt Genthin den zu leistenden Kapitaldienst aus Altschulden gegenüber der DKB im Berichtsjahr in Höhe von T€ 191. Die hieraus gegenüber den Gesellschaftern resultierenden Verbindlichkeiten werden unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag 18 % (Vorjahresstichtag 20,0 %). Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zum 31. Dezember 2014 nicht ersichtlich; allerdings bestehen sie weiterhin aufgrund der angespannten Liquiditätssituation.

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

Der Jahresfehlbetrag 2014 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Jahresergebnis der Gesellschaft besteht im Wesentlichen 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 beeinflussen haben, vor allem die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude aufgrund des strukturellen Leerstandes (T€ 527) sowie auf Gewerbegebäude (T€ 103) aufgrund des unter dem Buchwert liegenden voraussichtlichen Veräußerungserlöses zu nennen. Zudem haben Ausbuchungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Vermietung (zusammen T€ 169) das Jahresergebnis geprägt.

Darüber hinaus ist das Jahresergebnis 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 112 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?**

Punktuell und in Abhängigkeit von der Nachfrage und den Finanzierungsmöglichkeiten der PWG 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 außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohn- und Gewerbegebäude sowie Ausbuchungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Vermietung zurückzuführen. Auch der strukturelle Leerstand (per 31. Dezember 2014 15,3 %) trug zum Jahresfehlbetrag bei.

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

Der Gesellschaft drohte Ende 2012 aufgrund des im Verhältnis zu den Erlösen sehr hohen Kapitaldienstes die Zahlungsunfähigkeit. Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit und zur Verbesserung der Liquidität der Gesellschaft hat die PWG Ende 2012 einen Restrukturierungsplan für die Jahre 2012 bis 2016 erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Restrukturierungsplanes ist im November 2013 eine Vereinbarung mit allen die PWG finanzierenden Banken abgeschlossen worden. Nach der Vereinbarung wird der durch PWG jährlich an die Gläubigerbanken - mit Ausnahme der DKB und der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG - zu leistende Kapitaldienst für den Zeitraum 1. Oktober 2013 bis 30. Juni 2017 auf 6,7 % p.a. begrenzt. Die Gesellschafter der PWG, die Gemeinden Elbe-Parey, Genthin und Jerichow, erfüllen während der Laufzeit der Vereinbarung den Kapitaldienst für die Verbindlichkeiten der PWG gegenüber der DKB. Die Vereinbarung dient der mittelfristigen Wiederherstellung der Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft und soll eine langfristige Neuausrichtung der PWG ermöglichen.

Im Rahmen dieser Vereinbarung war ein Unternehmenskonzept zu erstellen, das durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam, erarbeitet wurde. Das Konzept beinhaltet eine Unternehmensanalyse sowie eine betriebswirtschaftliche Planungsrechnung unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen bezüglich des Objektbestandes der PWG.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist weitgehend von der Mieten- und Kostenentwicklung abhängig; sie ist aufgrund der vorgegebenen miethpreisrechtlichen Vorschriften sowie der nur begrenzt abschätzbaren Entwicklung der Bewirtschaftungskosten in eingeschränktem Umfang beeinflussbar.

Wir verweisen zudem auf die Angaben im Lagebericht (Anlage I).

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Firma	Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Sitz	Elbe-Parey
Handelsregister	Eingetragen unter HRB 776 im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal.
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der Fassung vom 2. März 1992 mit letzter Änderung vom 31. März 2014
Geschäftsjahr	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Stammkapital	<p>Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2014 € 500.000,00.</p> <p>Mit notariell beurkundeten Gesellschafterbeschluss vom 31. März 2014 wurde eine vereinfachte Kapitalherabsetzung gemäß § 58a GmbHG beschlossen. Die Kapitalherabsetzung wurde gemäß § 58e GmbHG dabei auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 zurückbezogen. Die Durchführung und die Eintragung der vereinfachten Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgten am 16. April 2014.</p> <p>Gesellschafter sind die Gemeinde Elbe-Parey (54,05 %), die Stadt Jerichow (28,93 %), die Stadt Genthin (14,78 %) und die Stadt Möckern (2,24 %).</p>
Geschäftstätigkeit	Gegenstand des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Einwohner der beteiligten Gemeinden. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
Organe der Gesellschaft	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführung
Gesellschafterversammlung	Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung der Gesellschafterversammlung richten sich nach den §§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrages.
Aufsichtsrat	Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Mit Ende der Amtsdauer der von der Gesellschafterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder beschloss die Gesellschafterversammlung am 28. Oktober 2014 den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen.

	<p>Bis zum 30. September 2014 war Frau Jutta Mannewitz, Elbe-Parey, OT Ferchland, zur Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder (ebenfalls bis 30. September 2014) sind namentlich im Anhang (Anlage II) genannt.</p> <p>Zusammensetzung, Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung des Aufsichtsrates der Gesellschaft richten sich nach den §§ 10 bis 14 des Gesellschaftsvertrages.</p>
Geschäftsführung	<p>Frau Diplom-Kauffrau Christina Müller, Elbe-Parey, OT Parey (bis 30. April 2014)</p> <p>Herr Diplom-Ingenieur Gerald Köhler, Loburg, (ab 1. Mai 2014)</p> <p>Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.</p> <p>Jedem Geschäftsführer kann durch Gesellschafterbeschluss Alleinvertretungsbefugnis und/ oder Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.</p> <p>Aufgaben, Befugnisse und Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft richten sich nach den §§ 7 bis 9 des Gesellschaftsvertrages.</p>
Wichtige Unternehmensverträge	<p>Mit Datum vom 11. November 2013 ist eine Vereinbarung mit allen die PWG finanzierenden Banken abgeschlossen worden. Nach der Vereinbarung wird der durch PWG jährlich an die Gläubigerbanken - mit Ausnahme der DKB und der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG - zu leistende Kapitaldienst für den Zeitraum 1. Oktober 2013 bis 30. Juni 2017 auf 6,7 % p.a. begrenzt. Die Vereinbarung dient der mittelfristigen Wiederherstellung der Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft und soll eine langfristige Neuausrichtung der PWG ermöglichen.</p> <p>Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung inklusive Geschäftsführung mit der WBG Möckern, vom 1. November 2013. Der Vertrag regelt die umfassende Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung der PWG durch die WBG Möckern, insbesondere die wohnungswirtschaftliche und organisatorische Leitung. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt wird.</p> <p>Vertrag über den Betrieb einer Heizzentrale incl. Grundstück und Gebäude und Wärmeverteilungen mit der HASTRA Aktiengesellschaft, Hannover, (jetzt Avacon Natur GmbH, Sarstedt) vom 13. August 1998. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn er nicht jeweils neun Monate vor Ablauf gekündigt wird.</p>

	<p>Vertrag über die Lieferung von Wärme mit der HASTRA Aktiengesellschaft, Hannover, (jetzt Avacon Natur GmbH, Sarstedt) vom 17. Februar 1997 mit Wirkung vom 1. Februar 1997 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn er nicht jeweils neun Monate vor Ablauf gekündigt wird.</p> <p>Vertrag über die Wärmeversorgung mit einer erdgasbetriebenen Wärmeerzeugungsanlage mit der E. ON Avacon AG, Helmstedt, vom 11. August 2003. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung und hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn er nicht jeweils neun Monate vor Ablauf gekündigt wird.</p> <p>Verträge für einzelne Wohnobjekte mit der Techem Energy Service GmbH, Eschborn, über Erfassungs- und Abrechnungsservice für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser.</p>
Steuerliche Verhältnisse	<p>Finanzamt Genthin Steuernummer 103/106/03231</p> <p>Körperschaftsteuerlich ist die Gesellschaft bis einschließlich 2013 und gewerbesteuerlich bis einschließlich 2012 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt.</p>

1. Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. August 2015 wurde der **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013** in der von uns geprüften und mit Datum vom 20. Juli 2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Form **festgestellt**.

Wirtschaftliche Verhältnisse

2. **Hauptbetätigungsfeld** der PWG 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 ²	Anzahl	m ²
Anlagevermögen	732	40.597	732	40.597

Zum Ende des Berichtsjahres standen nach Angaben der PWG 112 WE (am Vorjahresstichtag 92 WE) leer.

3. Der **Wohnungsbestand** und die **Leerstandsquote** haben sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt entwickelt:

	2010	2011	2012	2013	2014
Wohneinheiten Gesamt	732	732	732	732	732
Wohneinheiten Leerstand	66	65	79	92	112
Jahresdurchschnittliche Leerstandsquote	9,0%	8,9%	10,8%	12,6%	15,3%

Die leer stehenden WE verursachten - Vermietung unterstellt - im Jahr 2014 Erlösschmälerungen von T€ 301 (Vorjahr T€ 254).

4. Des Weiteren vermietet die PWG 25 **Garagen** (Vorjahresstichtag 23 Garagen).

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 Fehlschlägen 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) Offensiblere 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.

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

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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- 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.

