

1. Ausfertigung

Kurzbericht

**Gemeindliche Wohnungs-
gesellschaft Kleinmachnow mbH
- gewog -,
Kleinmachnow**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	4
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
Lage der Gesellschaft	5
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	5
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11
ANLAGEN	
I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015	
II. Lagebericht 2015	
III. Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze- gesetz (HGrG)	
IV. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002	

A. PRÜFUNGSauftrag

1 Der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbh
- gewog -,
Kleinmachnow**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder gewog genannt), hat uns mit Schreiben vom 22. Februar 2016 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 42 und Anlage VI.

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

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards PS 450 erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, die innerbetriebliche Kostenrechnung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

- 3 Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte auch im Jahr 2015 als eine Schlüsselbranche der deutschen Wirtschaft von der positiven Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen die Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

Den Markterfordernissen angepasst, richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes sowie auf die Verwaltung von Wohnungen für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen aus. Daneben richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen.

Im Vermietungsbereich macht sich für die Gesellschaft der Standort der eigenen Bestände wirtschaftlich positiv bemerkbar. Nach wie vor gibt es eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in Kleinmachnow, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Im Bereich der Sozialwohnungen liegt die Nachfrage über dem Angebot. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Aufgrund der in den vergangenen Jahren in großem Umfang durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie umfangreicher Neubaumaßnahmen verfügt die gewog über einen zeitgemäßen und überwiegend modern ausgestatteten Wohnungsbestand.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten ein Grundstücksankauf (Geleistete Anzahlungen) mit Nutzen-/Lastenwechsel in 2016 zu einem Kaufpreis von Tsd. € 1.200,0 und zwei Grundstücksverkäufe zu Kaufpreisen von insgesamt Tsd. € 650,0.

Die Investitionen konzentrierten sich 2015 mit Mio. € 3,5 auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke, mit Mio. € 0,44 auf den Neubau in der Karl-Marx-Straße 12 in Kleinmachnow, mit Mio. € 0,5 auf aktivierte Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Zehlendorfer Damm 52 und Förster-Funke-Allee 71 sowie mit Mio. € 1,8 auf die laufende und außerordentliche Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Für den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke wurden insgesamt Darlehen in einer Gesamthöhe von Mio. € 6,6, darunter Mio. € 2,8 als KfW-Darlehen, und für das Neubaugrundstück Karl-Marx-Straße 12 in Kleinmachnow Mio. € 0,8 aufgenommen.

Des Weiteren wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von Mio. € 3,1 prolongiert bzw. umgeschuldet. Für Kredite, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für neu aufgenommene Darlehen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben. Mit der ILB wurden für die Förderdarlehen und Aufwendungsdarlehen Zinsbindungen und Tilgungssätze bis zu den Jahren 2023 bzw. 2029 vereinbart. Die ersparten Zinsen werden zum Teil für höhere Tilgungssätze genutzt. Insgesamt wurde und wird mit diesen Umschuldungen die Gesamtkreditlast gesenkt. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist nicht zu befürchten.

Die Eigenkapitalquote beträgt am 31. Dezember 2015 bezogen auf das Bilanzvolumen 38,1 % nach 39,5 % im Vorjahr. Die Vermögens- und Finanzlage ist ausgeglichen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet. Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von Tsd. € 308,3 (Vorjahr: Tsd. € 97,1).

Gegen die Bescheide zu den Altanschließergebühren, die zu Zahlungen von Beiträgen von rund Tsd. € 550,0 führten, wurde Widerspruch eingelegt und Klage erhoben bzw. die Wiederaufnahme des Verfahrens beantragt. Eine Entscheidung hierzu steht noch aus.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100 % vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die Realisierung der Neubauvorhaben von insgesamt 109 Wohnungen in Kleinmachnow und Bergholz-Rehbrücke haben diese Basis weiter gestärkt. Weitere Neubauvorhaben werden auch zukünftig den Eigenbestand erhöhen. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch künftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes und die Verwaltung für Dritte beziehen. Gegenwärtig sieht die Geschäftsführung keine erheblichen Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand haben könnten.

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

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

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

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

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

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im März 2016 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Kleinmachnow vorgenommen. Abschließende Prüfungshandlungen erfolgten in unseren Geschäftsräumen in Potsdam.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 24. März 2016 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2015 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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

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

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

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

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

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 8 Seit dem 1. Januar 2015 verwendet die Gesellschaft für ihre Buchführung die Software Wodis Sigma der Aareon AG in der Version 6.0.21.

Für die Umstellung wurde ein Datenübernahmekonzept mit der Aareon AG ausgearbeitet. Die erfolgreiche Datenmigration wird durch das Unternehmen mit Schreiben vom 17. Dezember 2015 bestätigt.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

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

2. Jahresabschluss

- 9 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

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

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

3. Lagebericht

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

Anlagen



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.278,00	12.241,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.565.255,64		85.446.678,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	3.229.231,69		3.365.227,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	641.978,29		641.978,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75		230.844,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.310,00		144.853,00
6. Anlagen im Bau	444.996,71		4.850.978,75
7. Geleistete Anzahlungen	<u>1.209.905,32</u>	98.455.522,40	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>2.070,74</u>	<u>2.070,74</u>
Anlagevermögen insgesamt		98.461.871,14	94.694.872,42
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.439.293,38	2.257.735,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	119.347,63		80.920,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.713,43		5.722,84
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.185,98		23.798,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>270.604,28</u>	422.851,32	84.292,29
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.024.560,05	9.135.543,31
davon Treuhandvermögen	5.933.651,00 € (5.588.845,79 €)		
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>100.072,09</u>
Bilanzsumme Aktiva		<u>111.348.575,89</u>	<u>106.382.957,76</u>



Bilanz zum 31.12.2015

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

PASSIVA

	G e s c h ä f t s j a h r		V o r j a h r
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		899.600,00	899.600,00
II. Kapitalrücklage		36.301.815,39	36.301.815,39
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	449.800,00		449.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	<u>1.172.147,35</u>	1.718.578,66	1.075.047,83
IV. Jahresüberschuss		<u>308.344,99</u>	<u>97.099,52</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>39.228.339,04</u>	<u>38.919.994,05</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		960,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>672.093,20</u>	672.093,20	465.226,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.521.506,70		52.650.830,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.993.717,60		6.287.513,03
3. Erhaltene Anzahlungen	2.459.914,96		2.348.673,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.001,55		1.170.005,38
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.062,36		248,40
6. Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	5.933.651,00		4.453.206,06
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.224,11		84.683,23
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>27.065,37</u>	71.448.143,65	1.617,12
davon aus Steuern	20.717,36 €		
	(0,00 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	142,00 €		
	(138,00 €)		
Bilanzsumme Passiva		<u><u>111.348.575,89</u></u>	<u><u>106.382.957,76</u></u>



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.013.834,54		8.754.062,97
b) aus Betreuungstätigkeit	332.821,07		341.505,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>100.270,71</u>	9.446.926,32	74.155,88
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		181.557,39	96.045,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		747.620,34	310.936,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>4.379.250,86</u>	<u>3.452.370,76</u>
5. Rohergebnis		5.996.853,19	6.124.335,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.147.101,58		1.089.970,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>215.460,88</u>	1.362.562,46	198.966,96
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.947.426,84	1.801.340,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		652.233,97	1.043.973,15
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.413,66	20.526,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.765.522,88</u>	<u>1.677.369,46</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		333.520,70	333.241,29
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		24.590,71	66.535,22
13. Sonstige Steuern		<u>585,00</u>	<u>169.606,55</u>
14. Jahresüberschuss		<u>308.344,99</u>	<u>97.099,52</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), des GmbHG und des Gesellschaftervertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

Die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurden bei der Darstellung und Bezeichnung der Abschlussposten berücksichtigt.

Abweichungen zur Vorjahresdarstellung werden im Nachfolgenden einzeln erläutert.

B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

	<u>Nutzungsdauer/Jahre</u>
Wohnbauten	50
Geschäftsbauten	25 - 50
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 20
Photovoltaikanlage	20
PKW-Stellplätze	19
Außenanlagen	10
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Forderungen aus der Stromeinspeisung in Höhe von 1,2 Tsd. Euro sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Ausweis unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 0,7 Tsd. Euro).

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Die Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen beinhaltet in 2015 u. a. die Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1.265,2 Tsd. Euro. Im Vorjahr waren diese unter der Bilanzposition Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 1.132,8 Tsd. Euro ausgewiesen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. (Anlage II)

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	119.347,63	14.620,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.713,43	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.185,98	-
Sonstige Vermögensgegenstände	270.604,28	-
	<u>422.851,32</u>	<u>14.620,52</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2015 unverändert einen Wert in Höhe von 449.800,00 Euro und hat die Hälfte des Stammkapitals erreicht.

Die Bauerneuerungsrücklage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der Jahresüberschuss des Jahres 2014 wurde in Höhe von 97.099,52 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01. Oktober 2015.

Rückstellungen

Aufgrund der Verrechnung mit Verlustvorträgen ist keine Festsetzung von Körperschaftsteuer oder Solidaritätszuschlag zu erwarten. Es wurde keine Rückstellung gebildet.

Für das laufende Kalenderjahr ergibt sich aufgrund der geleisteten Gewerbesteuervorauszahlungen keine Gewerbesteuerrückstellung, sondern eine Forderung aus zurückzuerstattender Gewerbesteuer i. H. v. 30,8 Tsd. Euro.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	350.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	135.000,00
Mehrerlösabführung	107.500,00
Wirtschaftsprüfung	25.000,00
Jahresabschlusskosten	25.000,00
Steuerberatung	10.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Urlaubsverpflichtung	9.593,20
	<u>672.093,20</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Photovoltaikanlagen in Höhe von 26,1 Tsd. Euro sind im Jahr 2015 unter den Erträgen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Ausweis unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 141,9 Tsd. Euro aus der erstmaligen Aktivierung der Anteile an Instandhaltungsrücklagen für eigene WEG-Wohnungen und 71,0 Tsd. Euro aus der Erstattung von Umsatzsteuer 2004 nach Einspruchsentscheidung durch das Finanzamt enthalten. Weiterhin beinhaltet die Position Buchgewinne in Höhe von 356,8 Tsd. Euro und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14,4 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Kosten für Coaching und Schulung im Zusammenhang mit der Einführung der Software Wodis Sigma in Höhe von 134,2 Tsd. Euro, Aufwand für die Zuführung zur Rückstellung für Mehrerlösabführung in Höhe von 107,5 Tsd. Euro und Forderungsabschreibungen von 7,9 Tsd. Euro.

Die Steueraufwendungen enthalten Nachzahlungen für das Jahr 2013 zur Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) in Höhe von 1,5 Tsd. Euro. Nach abgeschlossener Betriebsprüfung erhielt die gewog für die Jahre 2007, 2009, 2010 und 2011 Gewerbesteuererstattungen in Höhe von 57,1 Tsd. Euro; für die Jahre 2011 und 2012 waren 13,8 Tsd. Euro nachzuzahlen. Für das laufende Jahr 2015 wurden die geleisteten Gewerbesteuervorauszahlungen in Höhe von 97,2 Tsd. Euro mit der erwarteten Erstattung in Höhe von 30,8 Tsd. Euro saldiert.

D Sonstige Angaben

Neben zwei Geschäftsführern betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2015

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	5
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	15	5
	<u>36</u>	<u>11</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2015 durchschnittlich zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer	-	Geschäftsführer
Katja Schmidt	-	Geschäftsführerin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Ludwig Burkhardt (- Vorsitzender -	Rechtsanwalt i. R., Landtagsabgeordneter)	bis 30.05.2015
Herr Maximilian Tauscher (- Vorsitzender -	Kreisordnungsdezernent i. R.	ab 16.07.2015)
Herr Klaus-Jürgen Warnick (- stellvertr. Vorsitzender -	Wahlkreismitarbeiter	ab 16.07.2015)
Herr Michael Grubert	Bürgermeister	
Herr Elmar Prost	Geschäftsführer	
Frau Ute Hustig	Bürgermeisterin	
Frau Renate Lepping-Spliesgart	Verwaltungsjuristin	
Frau Andrea Schwarzkopf	Kunsthistorikerin	
Herr John Christall	Rechtsanwalt	
Herr Bernd Bültermann	Direktor i. R.	
Frau Birgit Rüscher	Dezernentin für Bau- und Wohnungswesen	vom 01.01.2015 bis 30.11.2015
Frau Dr. Uda Bastians-Osthaus	Referentin	ab 01.07.2015

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat (Sitzungsgelder) betragen in 2015 1,1 Tsd. Euro.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2015 endet mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 308.344,99 Euro.

Die Geschäftsführer der gewog Kleinmachnow mbH schlagen den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 23.03.2016

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -


Carsten Fischer


Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.15		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.15	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.219,80	0,00	0,00	0,00	0,00	141.219,80	128.978,80	7.963,00	0,00	136.941,80	4.278,00	12.241,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.934.637,89	4.326.182,04	533.961,38	4.850.978,75	133.577.837,30	39.487.959,23	1.758.552,35	233.929,92	41.012.581,66	92.565.255,64	85.446.678,66	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.370.192,06	0,00	0,00	0,00	6.370.192,06	3.004.964,83	135.995,54	0,00	3.140.960,37	3.229.231,69	3.365.227,23	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	666.639,73	0,00	0,00	0,00	666.639,73	24.661,44	0,00	0,00	24.661,44	641.978,29	641.978,29	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	230.844,75	0,00	0,00	0,00	230.844,75	0,00	0,00	0,00	0,00	230.844,75	230.844,75	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.097,96	33.664,95	6.981,79	0,00	375.781,12	204.244,96	44.915,95	6.689,79	242.471,12	133.310,00	144.853,00	
Anlagen im Bau	4.850.978,75	444.996,71	0,00	-4.850.978,75	444.996,71	0,00	0,00	0,00	0,00	444.996,71	4.850.978,75	
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.209.905,32	0,00	0,00	1.209.905,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.209.905,32	0,00	
Summe Sachanlagen	137.402.391,14	6.014.749,02	540.943,17	0,00	142.876.196,99	42.721.830,46	1.939.463,84	240.619,71	44.420.674,59	98.455.522,40	94.680.560,68	
Beteiligungen	2.070,74	0,00	0,00	0,00	2.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,74	2.070,74	
Anlagevermögen insgesamt	137.545.681,68	6.014.749,02	540.943,17	0,00	143.019.487,53	42.850.809,26	1.947.426,84	240.619,71	44.557.616,39	98.461.871,14	94.694.872,42	

Verbindlichkeitspiegel 2015

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.521.506,70 <i>52.650.830,97</i>	1.275.685,40 <i>1.208.119,30</i>	5.850.538,50 <i>5.231.955,25</i>	49.395.282,80 <i>46.210.756,42</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.993.717,60 <i>6.287.513,03</i>	313.677,76 <i>297.152,78</i>	1.405.175,71 <i>1.075.032,28</i>	4.274.864,13 <i>4.915.327,97</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.459.914,96 <i>2.348.673,21</i>	2.459.914,96 <i>2.348.673,21</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.001,55 <i>34.358,75</i>	92.001,55 <i>34.358,75</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.062,36 <i>248,40</i>	1.062,36 <i>248,40</i>		
Verbindlichkeiten aus Treuhandverpflichtungen	5.933.651,00 <i>5.588.852,69</i>	5.933.651,00 <i>5.588.852,69</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.224,11 <i>84.683,23</i>	419.224,11 <i>84.683,23</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	27.065,37 <i>1.617,12</i>	27.065,37 <i>1.617,12</i>		
	71.448.143,65 <i>66.996.777,40</i>	10.522.282,51 <i>9.563.705,48</i>	7.255.714,21 <i>6.306.987,53</i>	53.670.146,93 <i>51.126.084,39</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind alle durch Grundpfandrechte sowie teilweise durch Abtretung von Mietforderungen gesichert.

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche - und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: 1,6 %). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2 %).

Trotz der wirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter auf nur noch 0,3 % im Jahr 2015. Sie lag damit nochmal deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,9 %. Der Rückgang der Teuerungsrate ist im Wesentlichen auf die rückläufigen Energiepreise zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte weiterhin von der guten konjunkturellen Entwicklung. Die Arbeitslosenquote lag 2015 bei durchschnittlich 6,4 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Jahr 2015 auf den Rekordwert von 43,3 Millionen erhöht. Für die Zukunft wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung bei der Konjunktur des Arbeitsmarktes gerechnet. Die Preisentwicklung wird weiterhin schwach bleiben.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte auch im Jahr 2015 als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen die Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Es bleibt abzuwarten, wie die Einführung der „Mietpreisbremse“ die weitere Entwicklung der Nettomieten beeinflussen wird.

In den ländlichen Räumen konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und langfristig wird sich an der hier grundsätzlich negativen Bevölkerungsentwicklung nichts ändern.

In allen Regionen steigt der Bedarf an neu gebauten Wohnungen. Während in den Ballungsräumen und Metropolen der zusätzliche Wohnungsbedarf, verstärkt durch die Migrationsströme, gedeckt werden muss, stehen in den metropolfernen Gebieten der Ersatzneubau und die Befriedigung spezieller Bedürfnisse für Nachfragegruppen wie junger Familien oder Senioren im Mittelpunkt.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im ersten Halbjahr 2015 um 1,5 %. 2014 waren es noch 0,9 %. Die positive Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts wurde im Wesentlichen vom Dienstleistungsbereich getragen.

Der Anstieg der Inflationsrate betrug 2015 0,1 % und ist weiter deutlich gesunken. Auch hier waren die rückläufigen Energiepreise die wesentliche Ursache.

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg um 9,4 % im Jahr 2014 auf 8,7 % im Jahr 2015 weiter ab.

Die Nettokaltmieten nahmen im Jahr 2015 um 0,4 % zu und lagen damit nur leicht oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während in den berlinnahen Regionen der Zuzug weiterhin anhält und hier mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu erwarten sind, entwickeln sich die berlinfernen Regionen genau entgegengesetzt. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um ca. 22 % voraus.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Den Markterfordernissen angepasst richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestands sowie auf die Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen. Daneben richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen.

Im Vermietungsbereich macht sich für die Gesellschaft der Standort der eigenen Bestände wirtschaftlich positiv stark bemerkbar. Nach wie vor gibt es eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in Kleinmachnow, sowohl aus dem Ort selbst als auch aus dem Umland.

Eine zum Teil relativ hohe Fluktuation in den eigenen und verwalteten Mietbeständen führte zu einem hohen Aufwand bei der Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerberaum.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug per 31.12.2015 1.341 Wohneinheiten. Weiterhin gehören zum Bestand 56 Gewerbeeinheiten, 8 unbebaute Grundstücke sowie 919 Stellplätze, von denen 262 Stellplätze von der Gemeinde Kleinmachnow im Entwicklungsgebiet Stolperweg angemietet wurden. Zusätzlich wurden 13 Wohnungen von Investoren durch die Gesellschaft angemietet und zu marktüblichen Nettomieten vorwiegend an Kleinmachnower Bürger weiter vermietet.

Im Bereich der Verwaltung für Dritte hat sich der Schwerpunkt in den letzten Jahren immer mehr in den WEG-Bereich verlagert. Insgesamt verwaltet die Gesellschaft 1063 Wohnungen, darunter 850 Wohnungseinheiten in Wohnungseigentumsanlagen, die zum Teil durch die Gesellschaft selbst errichtet wurden. Daneben verwaltet die Gesellschaft in diesem Bereich 26 Gewerbeeinheiten, 588 Stellplätze und 53 unbebaute Grundstücke.

Eine Steigerung der Verwaltungsobjekte insgesamt erfolgt 2015 durch Neubau von eigenen Wohnungen in Nuthetal.

Noch immer verwaltet die Gesellschaft Wohnungen und unbebaute Grundstücke im Auftrag der Gemeinde Kleinmachnow für die Bereiche „ehemaliges Volkseigentum“, ehemalige staatliche Verwaltung gemäß § 6 der VO vom 10.07.1952 und für unter Pflugschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 165,38 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 232,59 € pro Verwaltungseinheit

und Jahr. Unter Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 282,50 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 392,16 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt sowie umfangreiche Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Auch im Berichtsjahr wurden Teilsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung durchgeführt. Eine erarbeitete Portfolioliste gibt Auskunft über den energetischen Sanierungsstand des Immobilienbestandes. Im Ergebnis verfügt die Gesellschaft über einen zeitgemäßen und überwiegend modern ausgestatteten Wohnungsbestand, der bislang ausreichend nachgefragt wird.

Aufgrund dieser konkreten Rahmenbedingungen und dem bereits erwähnten Standortvorteil war im Geschäftsjahr 2015 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2015 80,1 Tsd. €.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Im Bereich der Sozialwohnungen liegt die Nachfrage über dem Angebot. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben voraussichtlich auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich in Grenzen und ist damit wesentlich besser als an vielen anderen Standorten. Im Bereich der Verwaltung für Dritte an Standorten wie Falkensee, Blankenfelde oder auch Ruhlsdorf ist ein stärkeres Ansteigen der Mieterfluktuation zu verzeichnen. Daraus resultieren höhere Verwaltungsaufwendungen für Wohnungsabnahmen, Abrechnungen und Neuvermietungen.

Mit der P & E mbH Kleinmachnow schloss die Gesellschaft einen Vertrag über Projektsteuerungsaufgaben für das Entwicklungsgebiet "Wohnen und Arbeiten", wofür die Gesellschaft entsprechende Honorare erhält. Der Vertrag wurde bis zum 31.12.2015 verlängert. Eine weitere Verlängerung wurde von Seiten der P & E mbH nicht gewünscht.

Der Grundstücksverkehr für das Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

Grundstücksankäufe (geleistete Anzahlung)

Arthur-Scheunert-Allee 135 Nuthetal (Nutzen-, Lastenwechsel 01.01.2016)	1.200.000,00 €
--	----------------

Grundstücksverkäufe

Auf der Breite 16	200.000,00 €
Kapuzinerweg 16	450.000,00 €
	<u>650.000,00 €</u>

3. Laufende Investitionen

Die Investitionen im Berichtsjahr konzentrierten sich mit 3,5 Mio. € auf den Neubau „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke und mit 0,44 Mio. € auf den Neubau in der Karl-Marx-Straße 12 in Kleinmachnow.

Weiterhin investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr 0,5 Mio. € in Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Zehlendorfer Damm 52 und Förster-Funke-Allee 71. Darüber hinaus wurden Investitionen im Bereich der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung. In Höhe von 1,8 Mio. € getätigt. Darin enthalten sind Maßnahmen von erheblichem Umfang für die Modernisierung von Wohnungen bei Neuvermietung, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung, die Erneuerung von Dächern, Gauben und Fassaden. Auch umfangreiche Maßnahmen zur Behandlung von Holzelementen in der August-Bebel-Siedlung, wie z. B. Fenster, Fensterläden und Gauben sind darin enthalten

4. Finanzierungsmaßnahmen

Für das Neubauvorhaben „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke wurden insgesamt Darlehen in einer Gesamthöhe von 6,6 Mio. € aufgenommen, darunter 2,8 Mio. € als KfW-Darlehen. Für das Bauvorhaben Karl-Marx-Straße in Kleinmachnow wurden 0,8 Mio. Darlehen aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 3,1 Mio. € prolongiert bzw. umgeschuldet.

Die planmäßige Tilgung betrug 2015 1,4 Mio. €.

Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, wurden unter Ausnutzung des historischen Zinstiefs Umschuldungen in Form von Forward-Darlehen vorgenommen. Für neu aufgenommene Darlehen wurde und wird die Zinsbindung, wenn möglich, auf 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben.

Mit der ILB wurden für die Förderdarlehen und Aufwendungsdarlehen Zinsbindungen und Tilgungssätze bis zu den Jahren 2023 und 2029 vereinbart. Die ersparten Zinsen werden zum Teil für höhere Tilgungssätze genutzt. Insgesamt wurde und wird mit diesen Umschuldungen die Gesamtkreditlast gesenkt.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens ist nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und es sind Forward-Darlehen abgeschlossen worden. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um mögliche Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wird mit Hilfe des Risikomanagements der Gesellschaft der Bereich Finanzierung kontrolliert.

Kurzfristige Kredite für den laufenden Geschäftsbetrieb wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	<u>per 31.12.2015</u>	<u>per 31.12.2014</u>
Geschäftsführung	2	2
kaufmännische Angestellte	17	16
(davon Teilzeit beschäftigt)	(5)	(8)
technische Angestellte	4	4
(davon Teilzeit beschäftigt)	(1)	(1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal	15	14
(davon Teilzeit beschäftigt)	(5)	(5)
Auszubildende	<u>2</u>	<u>1</u>
Summe	<u>40</u>	<u>37</u>

Im Berichtsjahr wurden zwei weitere Hauswarte eingestellt, die Anzahl der Auszubildenden wurde wieder auf zwei Auszubildende erhöht.

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 52,6 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 47,4 Jahren.

6. Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. So erfolgten eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2014 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie.

Im Bereich der Neubauvorhaben wurde ein Energieeffizienzstandard 55 für die Wohnanlage Zum Springbruch in Bergholz-Rehbrücke erreicht.

7. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das über die Jahre und mit den Erfordernissen immer weiter ausgebaut wurde.

Die wichtigsten Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikohandbuch
- Risikoerfassung und Risikobewertung mit dem Instrumentarium Handbuch
- Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten und quartalsweise Auswertung
- 10-jährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter den sich verändernden Bedingungen analysiert und fortgeschrieben werden
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben. Auf der Grundlage der Bescheide wurden bisher ca. 550 Tsd. € gezahlt. Gegen alle Bescheide wurde Widerspruch eingelegt. Gegen jeweils einen Bescheid des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ für Kleinmachnow und „Mittelgraben“ für Nuthetal wurde Klage gegen die Erhebung dieser Gebühren erhoben.

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 25. Oktober 2013 wurden die Bescheide des WAZV „Der Teltow“ aufgehoben. Auf der Grundlage der neu gefassten Satzung über die Erhebung von Anschlussbeiträgen (BKGS) wurde ein neuer Beitragsbescheid erlassen. Gegen diesen Bescheid wurde nach abschlägigem Widerspruchsbescheid Klage eingereicht. Das Verfahren ist noch nicht beendet, eine Entscheidung des Gerichtes steht noch aus.

In dem Verfahren gegen die Bescheide des WAZV „Mittelgraben“ wurde die Satzung durch das Verwaltungsgericht Potsdam für rechtmäßig erklärt. Der Berufungsantrag der gewog wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 28. August 2015 abgelehnt. Die beantragte Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen, da es sich bei der gewog „um eine juristische Person des Privatrechts handelt (...), welches von der öffentlichen Hand gehalten oder jedenfalls beherrscht wird“. Es fehlte der gewog Kleinmachnow mbH an der Grundrechts- und Beschwerdefähigkeit der gerügten Grundrechte aus Art. 3 Abs. 1 GG sowie aus Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 GG i. V. m. Art. 20 GG.

Die Verfassungsbeschwerde einer natürlichen Person wurde angenommen und hatte Erfolg. Die Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg wurden in diesem Fall aufgehoben und zurückverwiesen. Die Anwendung der seit dem 01.02.2004 gültigen Neufassung des Gesetzes entfalte eine verfassungsrechtlich unzulässige Rückwirkung.

Mit Datum vom 08.01.2016 hat die gewog Kleinmachnow mbH vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bei dem WAZV „Mittelgraben“ einen Antrag auf Wiederaufgreifen des Verfahrens und Rücknahme des rechtswidrigen Beitragsbescheides beantragt. Dieser teilte mit, dass eine abschließende Entscheidung über den Antrag und ggfs. Rückzahlung der Beiträge erst nach Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zu erwarten sei.

Zum 01.01.2015 hat die Gesellschaft die von ihr genutzte wohnungswirtschaftliche Software GES aus dem Hause Aareon durch die Software Wodis-Sigma aus dem gleichen Haus abgelöst. Dies war mit umfangreichen Schulungs- und Einführungsmaßnahmen verbunden. Erstmals wird der Jahresabschluss für das Berichtsjahr mit der neuen Software erstellt.

II. Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2015		2014		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,3	0,0	12,2	0,0	-7,9
Sachanlagen	98.455,5	95,6	94.680,6	96,1	3.774,9
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>98.461,9</u>	<u>95,6</u>	<u>94.694,9</u>	<u>96,1</u>	3.767,0
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	422,8	0,4	294,8	0,3	128,0
Flüssige Mittel	<u>4.090,9</u>	<u>4,0</u>	<u>3.546,7</u>	<u>3,6</u>	544,2
	<u>4.513,7</u>	<u>4,4</u>	<u>3.841,5</u>	<u>3,9</u>	672,2
Bilanzvolumen	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	4.439,2
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	39.228,3	38,1	38.920,0	39,5	308,3
Fremdkapital	<u>62.515,2</u>	<u>60,7</u>	<u>58.938,3</u>	<u>59,8</u>	3.576,9
	<u>101.743,5</u>	<u>98,8</u>	<u>97.858,3</u>	<u>99,3</u>	3.885,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	672,1	0,7	466,2	0,5	205,9
Verbindlichkeiten	<u>560,0</u>	<u>0,5</u>	<u>211,9</u>	<u>0,2</u>	348,1
	<u>1.232,1</u>	<u>1,2</u>	<u>678,1</u>	<u>0,7</u>	554,0
Bilanzvolumen	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>98.536,4</u>	<u>100,0</u>	4.439,2

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2015 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2015 38,1 % und ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals, des langfristigen Vermögens und des Bilanzvolumens stellen sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	103,0	98,5	95,1	93,3	94,2
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	39,2	38,9	38,8	38,3	37,4
- Quote (%)	38,1	39,5	40,8	41,1	39,7
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	98,5	94,7	90,6	89,3	91,5

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2015 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Entwicklung des Finanzmittelbestandes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Stand 1. Januar	3.546,7	4.231,5
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>544,2</u>	<u>- 684,8</u>
Stand 31. Dezember	<u>4.090,9</u>	<u>3.546,7</u>

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	308,3	97,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.947,4	1.801,3
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	205,9	-403,9
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-97,2	-13,1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	336,9	-445,9
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-349,7	497,7
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.751,3	1.645,2
Ertragsteueraufwand	24,6	66,5
Ertragsteuerzahlungen	<u>-55,4</u>	<u>-191,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>4.072,1</u>	<u>3.053,5</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.014,7	-7.766,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	650,0	1.350,0
Erhaltene Zinsen	<u>10,7</u>	<u>20,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-5.354,0</u>	<u>-6.395,5</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.418,9	-1.239,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.007,0	5.562,6
Gezahlte Zinsen	<u>-1.762,0</u>	<u>-1.665,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.826,1</u>	<u>2.657,2</u>
	=====	=====
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>544,2</u>	<u>684,8</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.090,9</u>	<u>3.546,7</u>

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit (Kreditaufnahmen).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von Mio. € 1,4 planmäßig zu tilgen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel stellt sich im 5-Jahresvergleich folgendermaßen dar:

Liquide Mittel	2015	2014	2013	2012	2011
per 31.12. (Tsd. €)	4.090,9	3.546,7	4.231,5	3.734,3	2.309,1

IV. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	<u>2 0 1 5</u>		<u>2 0 1 4</u>		Veränderungen Tsd.€
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.013,8	86,9	8.754,1	91,4	259,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.180,7	11,4	726,6	7,6	454,1
Bestandsveränderungen	<u>181,6</u>	<u>1,7</u>	<u>96,0</u>	<u>1,0</u>	85,6
	<u>10.376,1</u>	<u>100,0</u>	<u>9.576,7</u>	<u>100,0</u>	799,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-2.256,2	-21,8	-2.343,7	-24,5	87,5
Instandhaltungsaufwand	-1.964,3	-18,9	-1.142,5	-11,9	-821,8
Personalaufwendungen	-1.362,6	-13,1	-1.288,9	-13,5	-73,7
Abschreibungen	-1.947,4	-18,8	-1.801,3	-18,8	-146,1
Zinsaufwand	-1.762,0	-17,0	-1.665,7	-17,4	-96,3
Übrige Aufwendungen	<u>-811,6</u>	<u>-7,8</u>	<u>-1.179,8</u>	<u>-12,3</u>	368,2
	<u>-10.104,1</u>	<u>-97,4</u>	<u>-9.421,9</u>	<u>-98,4</u>	-682,2
<u>Geschäftsergebnis</u>	272,0	<u>2,6</u>	154,8	<u>1,6</u>	117,2
<u>Zinsergebnis</u>	<u>60,9</u>		<u>8,8</u>		52,1
Ergebnis vor Steuern	332,9		163,6		169,3
<u>Steuern</u>	<u>-24,6</u>		<u>-66,5</u>		41,9
<u>Jahresergebnis</u>	<u>308,3</u>		<u>97,1</u>		211,2

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Erstvermietung von Neubauten.

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes und die Verwaltung für Dritte beziehen. Gegenwärtig sind keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

Seit dem Jahr 2009 sind die Bindungsfristen für den sozialen Wohnungsbau ausgelaufen. Die Zinsbindungen und Tilgungsleistungen für die Förderdarlehen wurden nach Angeboten der ILB bis 2023 bzw. 2029 festgeschrieben. Die finanzielle Belastung der Gesellschaft bleibt daher auf gleichem Niveau. Die bislang erwartete Zinssteigerung durch die Verzinsung der Förderdarlehen ist damit ausgeblieben, ein Liquiditätsabschwung hat nicht stattgefunden. Insgesamt hat die Gesellschaft in den letzten Jahren dank des anhaltenden Zinstiefs die Zinsbelastung gesenkt. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen und zinsgünstige Prolongationen besteht in diesem Bereich eine Ausgabensicherheit bis 2019 und darüber hinaus.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2015 und der darauf basierenden 10-Jahres-Planung wird eine Steuerprognose für die nächsten Jahre erstellt. Aufgrund der aufgezeigten positiven Betriebsergebnisse der Folgejahre und des Berichtsjahres sowie der aufgebrauchten Verlustvorträge ergeben sich Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung.

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln.

Die Realisierung der Neubauvorhaben von insgesamt 109 Wohnungen in Kleinmachnow und Bergholz-Rehbrücke haben diese Basis weiter gestärkt. Weitere Neubauvorhaben werden auch zukünftig den Eigenbestand erhöhen.

Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

VII. Voraussichtliche Entwicklung

Der verwaltete Wohnungsbestand an restitutionsbehafteten und privat verwalteten Objekten in Kleinmachnow an Ein- und Zweifamilienhäusern wird in den nächsten Jahren weiter zurückgehen und hat für die Gesellschaft kaum noch Bedeutung. Dafür wird die Gesellschaft voraussichtlich mit weiteren Verwaltungen von Eigentumsanlagen betraut werden.

Im März 2014 begann die Gesellschaft mit dem Bau von 57 barrierefreien Wohnungen in Bergholz-Rehbrücke. Auf zwei Grundstücken entlang der Straße Zum Springbruch entstanden 2 Gebäude. Die Gesamtbaukosten des Bauvorhabens betragen 7,4 Mio. €. Finanziert wurde das Bauvorhaben mit 2,8 Mio. € KfW-Darlehen, 3,8 Mio. € Bankdarlehen und Eigenmitteln.

Im Juli 2015 wurden die Wohnungen der Wohnanlage „Barrierefreies Wohnen“ Zum Springbruch, Nuthetal an die Mieter übergeben. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet.

Im März 2015 hat die Gesellschaft einen Architektenvertrag zur Bebauung des im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücks Karl-Marx-Straße 12 geschlossen. Das Grundstück wurde geteilt und auf beiden Teilflächen wird jeweils ein 3-WE-Haus entstehen. Im März wurden die Unterlagen zum Bauantrag eingereicht. Baubeginn war Juli 2015.

Im Herbst 2014 wurde mit der Gestaltung der angrenzenden Grünanlage der Wohnanlage „Barrierefreies Wohnen“ Heinrich-Heine-Straße begonnen. Die Arbeiten wurden im Herbst 2015 endgültig abgeschlossen.

Im Bereich der Vermietung wird eine stabile Lage prognostiziert.

Die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen liegen überwiegend in Kleinmachnow und im so genannten Speckgürtel von Berlin. Durch diesen Standortvorteil und die daraus resultierende ausreichende Nachfrage nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

In den fast vollständig neu gebauten und sanierten Beständen der Gesellschaft sind Mieterhöhungen nur bedingt durchsetzbar. Vertragliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind ausgelaufen.

Gesetzlich mögliche Mieterhöhungen sind wirksam nur im Altbaubestand durchsetzbar und führen zukünftig zu keinen erheblichen Umsatzsteigerungen. Umfangreiche Umsatzsteigerungen sind nur durch den Zugang weiterer Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwarten, wie z. B. durch Neubau und Ankauf.

Der Wohnungsbedarf in Kleinmachnow und Nuthetal speziell für ältere Bürger, die ihre Häuser verlassen wollen oder müssen, als auch für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen, ist ungebrochen. Auf dieser Basis planen die Gesellschafter der gewog Kleinmachnow mbH, weitere Baufelder für Wohnungsneubau in ihren Kommunen zu erschließen und entsprechende Bebauungspläne zu ändern bzw. neu aufzustellen. Die Gesellschaft wird voraussichtlich in den nächsten Jahren damit betraut werden, die entsprechenden Wohnungen zu errichten. Sollten alle geplanten Vorhaben realisiert werden, ist mit einem Neubauzuwachs an eigenen Beständen von ca. 250 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren zu rechnen.

Durch den hohen Einsatz von Fremdkapital beim Neubau und der Sanierung der Bestände ergeben sich relativ hohe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft wird sich nur unwesentlich verändern. Der Zinsaufwand wird durch Darlehensaufnahme für zukünftige Bauvorhaben planmäßig steigen.

Für die Jahre 2016 bis 2025 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen die Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2016 ist ein Jahresüberschuss von 567,0 Tsd. € geplant. Im Jahr 2017 werden 551,5 Tsd. € prognostiziert.

In den Folgejahren werden die Instandhaltungskosten steigen. Die Gesellschaft wird auch weiterhin in die Instandhaltung älterer Gebäude investieren, gleichzeitig werden bereits sanierte bzw. neu gebaute Objekte einen ansteigenden Instandhaltungsaufwand verursachen.

Die Entwicklung der liquiden Mittel ist in Abhängigkeit des jeweiligen Instandhaltungs- und Bauvolumens, den sich verändernden Zins- und Tilgungsaufwendungen zu sehen und dem Zufluss durch die voraussichtliche Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens. Darüber hinaus erwirtschaftet die Gesellschaft liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Insgesamt ist die Liquidität der Gesellschaft auch für die folgenden Jahre gesichert.

Kleinmachnow, 23.03.2016

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH



Carsten Fischer



Katja Schmidt

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

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

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

Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat liegen vor. Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung besteht ebenfalls. Sie entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung durchgeführt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 1. Oktober 2015 stattgefunden.

Über die Sitzungen der Organe haben uns Niederschriften vorgelegen.

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung Herr Carsten Fischer und Frau Katja Schmidt sind auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat bzw. anderen Kontrollgremien 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?**

Nein; die Gesellschaft ist gemäß § 288 HGB als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB von der Angabepflicht nach § 285 Nr. 9 HGB befreit.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechender Organisationsplan liegt vor. Der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sind ersichtlich. Nach unseren Feststellungen wird auf der Grundlage dieser Regelungen, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen, verfahren. Eine regelmäßige Überprüfung erfolgt durch die Geschäftsführung. In einer internen Geschäftsordnung sind zudem Vertretungsberechtigte, Handlungsbevollmächtigte und Beauftragte benannt sowie Sondervollmachten, Abzeichnungsregelungen und Unterschriftsbefugnisse geregelt.

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

Nein, solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Internen Kontrollsystems sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden (Formblätter, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, eingerichtetes Risikofrüherkennungssystem).

- 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?**

Im Rahmen des Organisationsplanes, der Stellenbeschreibungen und der Geschäftsordnung der gewog sind Entscheidungsprozesse geregelt. Auf die Einhaltung wird geachtet.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen liegt vor.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen entspricht - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten - den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planungsabweichungen werden untersucht. Anpassungen in der Planungsrechnung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen werden dabei regelmäßig vorgenommen.

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

Ja, das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht der Größe und den Anforderungen des Unternehmens.

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

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht über die Liquidität erstattet. Die Kreditüberwachung erfolgt monatlich anhand der EDV-gestützten Hypothekenbuchhaltung.

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 Cash-Management ist nicht eingerichtet.

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?

Ja, durch monatliche Sollmietstellung. Verwaltergebühren werden monatlich eingefordert. Durch das Mahnwesen wird ein zeitnaher Einzug der Forderungen gewährleistet.

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

Die Aufgaben des Controllings werden von der Geschäftsführung und den Bereichsleitern wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht, existieren nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Gesellschaft hat ein Frühwarnsystem auf der Basis eines langfristigen Wirtschaftsplans verbunden mit der Ermittlung von Kennzahlen und der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen erarbeitet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Ein Handbuch zum Risikomanagement legt den Risikomanagementprozess in seinem Ablauf (Risikoerfassung, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikoüberwachung) fest.

Quartalsweise werden die definierten Kennzahlen ermittelt und durch die Gesellschaft analysiert.

- 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 reichen unseres Erachtens aus und erfüllen ihren Zweck.

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

Die Maßnahmen sind dokumentiert. Die Beachtung und Durchführung ist sichergestellt.

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

Ja, die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen abgestimmt und fortlaufend angepasst.

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)?**

Finanzierungsinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate kamen im Berichtsjahr 2015 nicht zum Einsatz. Festlegungen bezüglich einzusetzender Finanzierungsinstrumente, möglicher Partner, Betragsgrenzen, Bewertungseinheiten und Hedgestrategien wurden daher von der Geschäftsführung nicht getroffen.

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

Siehe Frage 5a).

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?**

Da derartige Finanzinstrumente im Geschäftsjahr 2015 nicht zum Einsatz kamen, wurden auch keine Festlegungen zu Instrumentarien der Erfassung, Risikoanalyse, Bewertung und Kontrolle, zu Erfolgskontrollen nicht der Risikoabsicherung dienender Derivatgeschäfte, zu Arbeitsanweisungen und zum Berichtswesen an die Geschäftsführung getroffen.

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

Siehe Frage 5c).

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

Siehe Frage 5c).

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

Siehe Frage 5c).

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?**

Es besteht keine Interne Revision als eigenständige Abteilung/Stelle. Dies erscheint in Anbetracht der Größe des Unternehmens nicht erforderlich. Die Aufgaben der Internen Revision werden von der Geschäftsführung wahrgenommen.

- 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 wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

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).

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?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass erforderliche vorherige Zustimmungen des Überwachungsorgans nicht eingeholt wurden.

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

Solche Kredite wurden nicht gewährt.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte oder Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte und Maßnahmen getätigt bzw. getroffen worden sind.

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

Nein. Die Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans überein. Gegenteiliges haben wir nicht festgestellt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Vorgaben des § 96 BbgKVerf durch die Gesellschafter der gewog nach wie vor aussteht. Die Anpassung sollte nach § 96 Abs. 2 BbgKVerf bereits zum 31. Dezember 2013 erfolgen.

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?**

Investitionen werden angemessen durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Finanzierbarkeit, Rentabilität, Wirtschaftlichkeit und Risiken geprüft.

- 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)?**

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es erfolgt ein projektbegleitendes Kosten- und Baufortschrittscontrolling anhand von Baubüchern und verabschiedeten Bauplänen. Veränderungen, wie z. B. Verzögerungen im Bauablauf oder eventuelle Erhöhungen der Baukosten, werden überwacht und auf ihre Auswirkungen geprüft. Sofern erforderlich, werden entsprechende Entscheidungen durch die Geschäftsführung (gegebenenfalls unter Einbeziehung der Aufsichtsgremien) getroffen.

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

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine wesentlichen Überschreitungen festgestellt.

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

Anhaltspunkte hierfür haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben sich nicht ergeben.

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

Konkurrenzangebote werden eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat der gewog wird regelmäßig in schriftlicher und mündlicher Form von der Geschäftsführung unterrichtet. Entsprechende Protokolle liegen vor. Die im Rahmen des Risikofrühwarnsystems quartalsweise ermittelten Kennzahlen werden dem Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen vorgelegt.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage 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?**

Über wesentliche Vorgänge wurde angemessen und zeitnah berichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen liegen nicht vor.

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

Eine besondere Berichterstattung über die übliche Berichterstattung hinaus wurde im Berichtsjahr vom Aufsichtsrat nach unseren Feststellungen nicht angefordert.

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

Anhaltspunkte für nicht ausreichende Berichterstattung gab es nicht.

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

Die Gesellschaft hat - nach vorheriger Erörterung mit dem Aufsichtsrat - im Jahr 2009 eine D&O-Versicherung für Organe und leitende Angestellte abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Es wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig in wesentlichem Umfang nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände existieren nicht.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2015 bezogen auf das Bilanzvolumen 38,1 %. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Dem langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögen (Tsd. € 98.461,9) steht am Bilanzstichtag langfristiges Kapital von Tsd. € 101.743,5 gegenüber (Überdeckung: Tsd. € 3.281,6). Von dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital entfallen Tsd. € 62.515,2 auf Darlehen von Banken und Versicherungen. Bestehende Investitionsverpflichtungen aus Neubaumaßnahmen werden im Wesentlichen kreditfinanziert.

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

Es handelt sich nicht um einen Konzern bzw. ein Konzernunternehmen.

- 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?**

Im Geschäftsjahr 2015 erhielt die Gesellschaft keine Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis/Geschäftsergebnis (Tsd. € 272,0) setzt sich aus den Ergebnissen der Sparten Vermietung (Tsd. € 406,2), Eigentumsmaßnahmen/Verkäufe Immobilien (Tsd. € 249,3), Verwaltungsbetreuung (Tsd. € -1,4), Bau- und Modernisierungstätigkeit (Tsd. € -380,7) und der Projektsteuerungstätigkeit (Tsd. € -1,4) zusammen.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von Tsd. € 308,3 ist nicht entscheidend durch einmalige Vorgänge geprägt.

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

Nein, derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es wurden keine Konzessionsabgaben geleistet.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, ergaben sich nicht.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Als Maßnahme ist im Wesentlichen die Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen im Bereich der Hausbewirtschaftung beabsichtigt.

Zudem sind Umsatzsteigerungen im Bereich der Sollmieten durch den Neubau weiterer Wohnungen im Folgejahr geplant (Neubaumaßnahme, die im Jahr 2016 fertig gestellt sein soll).

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

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

9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist 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.

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.