

3. Ausfertigung

Kurzbericht

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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	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	7
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	11

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
- II. Lagebericht 2016
- 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 2. Dezember 2016 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 41 und Anlage VI.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten An-gaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprü-fung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jah-resabschluss 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 vorge-schriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unter-nehmen.

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 Auftragsbedin-gungen 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 2016 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 2016 als außerordentlich robust. Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen die Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieten sind.

Der Kernkompetenz und den Markterfordernissen angepasst, richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, der Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf die Vorbereitung von Neubauprojekten.

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. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung.

Mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2016 erfolgte ein Grundstücksankauf zu einem Kaufpreis von Tsd. € 1.200,0 und ein Grundstücksverkauf zu einem Kaufpreis von Tsd. € 60,0.

Der Neubau Karl-Marx-Straße 12 in Kleinmachnow wurde im Sommer 2016 beendet. Die Investitionen im Berichtsjahr betragen Tsd. € 870,2.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt. Es wurde ein Darlehen in Höhe von Mio. € 1,0 für den Ankauf der Kita „Zwergenvilla“ in Nuthetal aufgenommen. Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden unter Ausnutzung des 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 bzw. 2029 vereinbart. Die ersparten Zinsen werden zum Teil für höhere Tilgungssätze genutzt. Insgesamt wurde und wird mit diesen Umschuldungen die Gesamtkreditlast gesenkt.

Die Eigenkapitalquote beträgt am 31. Dezember 2016 bezogen auf das Bilanzvolumen 38,7 % nach 38,1 % im Vorjahr. Die Vermögens- und Finanzlage ist ausgeglichen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet. Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von Tsd. € 548,8 (Vorjahr: Tsd. € 308,3).

Für die Standorte Nuthetal und Kleinmachnow wurden Altanschließergebühren durch die Abwasserzweckverbände „Der Teltow“ und „Mittelgraben“ erhoben. Auf der Grundlage der Bescheide wurden bisher ca. Tsd. € 550,0 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. Rechtskräftige Entscheidungen stehen 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 zukünftiger Neubauvorhaben wird diese Basis weiter stärken. 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 2017 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 31. März 2017 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2016 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, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, auf 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.

Wir haben im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat oder wir Auftraggeber waren, verwertet.

- 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 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software Wodis Sigma der Aareon AG in der Version 7.0 (Vorjahr: Version 6.0).

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 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2016 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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 31.12.2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.488,00	4.278,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.407.728,06		92.565.255,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.349.417,96		3.229.231,69
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	101.953,00		133.310,00
6. Anlagen im Bau	0,00		444.996,71
7. Bauvorbereitungskosten	7.629,70		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	97.739.551,76	1.209.905,32
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.070,74	2.070,74
Anlagevermögen insgesamt		97.763.110,50	98.461.871,14
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.350.931,61	2.439.293,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	158.840,85		119.347,63
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.548,00		31.713,43
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.657,61		1.185,98
5. Sonstige Vermögensgegenstände	169.120,68	414.167,14	270.604,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.693.128,32	4.090.909,05
Bilanzsumme Aktiva		105.221.337,57	105.414.924,89
Nachrichtlich: Treuhandvermögen			
1. Kautionsguthaben		1.339.036,16	1.265.182,94
2. Treuhandvermögen Fremdverwaltung		5.154.109,58	4.668.468,06
Summe Treuhandvermögen		6.493.145,74	5.933.651,00



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Bilanz zum 31.12.2016

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. Bauemuerungsrücklage	96.631,31		96.631,31
3. Andere Gewinnrücklage	1.480.492,34	2.026.923,65	1.172.147,35
		<u>548.819,97</u>	<u>308.344,99</u>
IV. Jahresüberschuss		548.819,97	308.344,99
Eigenkapital insgesamt		<u>39.777.159,01</u>	<u>39.228.339,04</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	42.857,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	627.675,75	670.532,75	672.093,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.027.701,07		56.521.506,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.696.112,06		5.993.717,60
3. Erhaltene Anzahlungen	2.557.194,29		2.459.914,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.730,21		92.001,55
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	444,90		1.062,36
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.582,62		419.224,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	23.880,66	64.773.645,81	27.065,37
davon aus Steuern	9.869,85 € (20.717,36 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	341,10 € (142,00 €)		
		<u>105.221.337,57</u>	<u>105.414.924,89</u>
Bilanzsumme Passiva		<u>105.221.337,57</u>	<u>105.414.924,89</u>
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten			
1. Kautionsverbindlichkeiten		1.339.036,16	1.265.182,94
2. Treuhandverbindlichkeiten aus Fremdverwaltung		5.154.109,58	4.688.468,06
Summe Treuhandverbindlichkeiten		<u>6.493.145,74</u>	<u>5.953.651,00</u>



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	G e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.363.340,41		9.013.834,54
b) aus Betreuungstätigkeit	326.180,38		332.821,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>106.813,80</u>	9.796.334,59	100.270,71
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-88.361,77	181.557,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		473.010,30	747.620,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.878.678,16		4.379.250,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>40.560,00</u>	<u>3.919.238,16</u>	<u>0,00</u>
5. Rohergebnis		6.261.744,96	5.996.853,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.113.021,47		1.147.101,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>213.845,51</u>	<u>1.326.866,98</u>	<u>215.460,88</u>
davon für Altersversorgung	2.880,00 € (2.880,00 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.114.885,99	1.947.426,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.191,58	652.233,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.804,63	64.413,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.706.178,47	1.765.522,88
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>115.248,60</u>	<u>24.590,71</u>
12. Ergebnis nach Steuern		550.177,97	308.929,99
13. Sonstige Steuern		<u>1.358,00</u>	<u>585,00</u>
14. Jahresüberschuss		<u>548.819,97</u>	<u>308.344,99</u>

Anhang

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016

A Allgemeine Angaben zur Gliederung der Bilanz

Die gewog Kleinmachnow mbH hat ihren Sitz in Kleinmachnow und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam (HRB 1574 P) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), 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.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten werden seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 unterhalb der Bilanz dargestellt. Im Vorjahr waren diese Positionen in den Flüssigen Mitteln sowie in den Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen ausgewiesen. Aufgrund einer besseren Vergleichbarkeit wurde die Vorjahresspalte angepasst.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 9.500.944,50 Euro ergeben.

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.

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.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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 Umfanges 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	158.840,85	890,33
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60.000,00	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.548,00	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.657,61	-
Sonstige Vermögensgegenstände	169.120,68	157.734,20
	<u>414.167,14</u>	<u>158.624,53</u>

Rücklagen

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage umfasste per 31.12.2016 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 2015 wurde in Höhe von 308.344,99 Euro in Andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Einstellung beruht auf dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 09. Dezember 2016.

Rückstellungen

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

Für das laufende Kalenderjahr 2016 ist mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von 109.250,00 Euro zu rechnen. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen von 66.393,00 Euro wurde eine Rückstellung zur Gewerbesteuer in Höhe von 42.857,00 Euro gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Euro
Kosten der Hausbewirtschaftung	300.000,00
Unterl. Instandhaltung bis 3 Mon.	241.000,00
Wirtschaftsprüfung	23.000,00
Steuerberatung	19.036,90
Jahresabschlusskosten	17.530,64
Urlaubsverpflichtung	12.108,21
Berufsgenossenschaft	10.000,00
Ausstehende Rechnungen	5.000,00
	<u>627.675,75</u>

Verbindlichkeiten

Zu den Fristigkeiten sowie Sicherungen der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund erstmaliger Anwendung des § 277 Abs. HGB (neue Fassung) wurden die Umsatzerlöse wie folgt neu gegliedert.

Pachterlöse für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1,2 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1,2 Tsd. Euro).

Erträge aus weiterberechneten Hauswartkosten in Höhe von 16,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 16,0 Tsd. Euro).

Erträge aus Waschmarken in Höhe von 3,8 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,9 Tsd. Euro).

Erträge aus Erbbauzinsen in Höhe von 9,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 9,6 Tsd. Euro).

Erträge aus Servicegebühren in Höhe von 40,6 Tsd. Euro wurden unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 40,6 Tsd. Euro).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag in Höhe von 260.000,00 Euro aus einem Schuldnachlass der KfW enthalten.

Aufwand aus der Zahlung der Servicepauschale in Höhe von 40,6 Tsd. Euro wurden unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (Vorjahr: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 40,6 Tsd. Euro.)

Vor dem Hintergrund, dass Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten nicht mehr in der Bilanz der gewog Kleinmachnow mbH dargestellt werden, sind im Jahresabschluss zum 31.12.2016 erstmalig keine Erträge und Aufwendungen aus Kautionszinsen gebucht (Vorjahr: jeweils 1,2 Tsd. Euro).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Gewerbesteuervorauszahlungen für das Kalenderjahr 2016 in Höhe von 66,4 Tsd. Euro, die Zuführung zur Gewerbesteuerrückstellung für 2016 in Höhe von 42,9 Tsd. Euro sowie Gewerbesteuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 6,0 Tsd. Euro.

Die Grundsteuer für die Geschäftsräume der gewog Kleinmachnow mbH ist in Höhe von 868,00 Euro unter der Position Sonstige Steuern ausgewiesen. In 2015 wurde sie in Höhe von 868,00 Euro unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erfasst.

D Sonstige Angaben

Der Geschäftsführer Carsten Fischer ist am 30.06.2016 in den Ruhestand gegangen. Seit dem 01.07.2016 ist Katja Schmidt alleinige Geschäftsführerin. Neben der Geschäftsführung betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer in 2016

	Beschäftigte	darunter Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	17	4
Technische Angestellte	4	1
Hausmeister, Reinigungspersonal	15	5
	<u>36</u>	<u>10</u>

Daneben beschäftigte die Gesellschaft in 2016 zwei Auszubildende.

Mitglieder der Geschäftsführung

Carsten Fischer	-	Geschäftsführer	bis 30.06.2016
Katja Schmidt	-	Geschäftsführerin	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maximilian Tauscher (- Vorsitzender -)	Kreisordnungsdezernent i. R.
Herr Klaus-Jürgen Warnick (- stellvertr. Vorsitzender -)	Wahlkreismitarbeiter i. R.
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 Dr. Uda Bastians-Osthaus	Referentin
Herr Jörg-Arnold Ernsting	Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow

Für 2016 wurden Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat in Höhe von 843,51 Euro gezahlt.

Nachtragsbericht

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

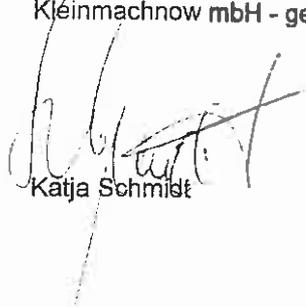
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr 2016 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 548.819,97 Euro.

Die Geschäftsführerin der gewog Kleinmachnow mbH schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresüberschuss in Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Kleinmachnow, 28.03.2017

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH - gewog -



Katja Schmidt

Entwicklung des Anlagevermögens											
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.18 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.18 EURO	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 EURO	Buchwert 31.12.2018 EURO	Buchwert 31.12.2015 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.219,80	19.549,81	82.010,87	0,00	78.758,94	136.941,80	2.339,81	82.010,87	57.270,94	21.488,00	4.278,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.577.837,30	1.348.759,47	58.249,58	444.996,71	135.315.343,90	41.012.581,86	1.885.085,18	31,00	42.807.615,84	82.407.728,06	92.565.255,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	6.370.192,06	80.130,00	0,00	1.209.905,32	7.660.227,38	3.140.860,37	189.849,05	0,00	3.310.809,42	4.348.417,98	3.229.231,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	668.639,73	0,00	0,00	0,00	668.639,73	24.881,44	0,00	0,00	24.881,44	841.978,29	841.878,28
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	375.781,12	16.274,95	0,00	0,00	392.056,07	242.471,12	47.851,95	0,00	290.103,07	101.853,00	133.310,00
Anlagen im Bau	444.998,71	0,00	0,00	-444.998,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	444.998,71
Bauvorbereitungskosten	0,00	7.628,70	0,00	0,00	7.628,70	0,00	0,00	0,00	0,00	7.628,70	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.208.905,32	0,00	0,00	-1.208.905,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.905,32
Summe Sachanlagen	142.876.196,88	1.452.794,12	58.249,58	0,00	144.272.741,53	44.420.674,59	2.112.548,18	31,00	46.533.189,77	97.739.551,76	98.455.522,40
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	143.019.487,53	1.472.343,93	138.280,25	0,00	144.353.571,21	44.557.616,39	2.114.885,99	82.041,67	46.590.480,71	97.763.110,50	98.461.871,14

Verbindlichkeitspiegel 2016

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.027.701,07 <i>56.521.506,70</i>	1.454.981,74 <i>1.275.685,40</i>	5.962.985,46 <i>5.850.538,50</i>	48.609.733,87 <i>49.395.282,80</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.696.112,06 <i>5.993.717,60</i>	256.884,85 <i>313.677,76</i>	1.134.628,17 <i>1.405.175,71</i>	4.304.599,04 <i>4.274.864,13</i>
Erhaltene Anzahlungen	2.557.194,29 <i>2.459.914,96</i>	2.557.194,29 <i>2.459.914,96</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.730,21 <i>92.001,55</i>	289.730,21 <i>92.001,55</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	444,90 <i>1.062,36</i>	444,90 <i>1.062,36</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.582,62 <i>419.224,11</i>	178.582,62 <i>419.224,11</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	23.880,66 <i>27.065,37</i>	23.880,66 <i>27.065,37</i>		
	64.773.645,81 <i>65.514.492,65</i>	4.761.899,27 <i>4.588.631,51</i>	7.097.613,63 <i>7.255.714,21</i>	52.914.332,91 <i>53.670.146,93</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 2016

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtgesellschaftliche- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch im Jahr 2016 als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation sehr niedrig. 2016 lag diese mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsmieten konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %).

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfremden Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und –standards ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 Prozent. Im ersten Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 0,3 Prozent ist die Inflationsrate 2016 im Jahresvergleich etwas gestiegen (2015: 0,1 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 2,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent (2015: 8,7 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen entgegengesetzt dar. Für diese Landesteile sagt

das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um über ein Fünftel voraus.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Der Kernkompetenz und den Markterfordernissen angepasst, richtete die Gesellschaft ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, der Verwaltung von Wohnungen und Gewerbe für Dritte und von Wohnungseigentumsanlagen aus. Darüber hinaus richtete die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf die Vorbereitung von Neubauvorhaben.

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.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug:

	per 31.12.2016	per 31.12.2015
- Wohnungen:	1.343 (davon 13 angemietet)	1.341 (davon 13 angemietet)
- Gewerbeeinheiten:	57	56
- Unbebaute Grundstücke:	4	8
- Stellplätze:	927 (davon 262 angemietet)	919 (davon 262 angemietet)

Durch den Neubau in der Karl-Marx-Straße 12 / Birkenschlag 1 in Kleinmachnow von 6 Wohneinheiten und dem Verkauf der Potsdamer Straße 34 in Saarmund von 4 Wohneinheiten beträgt der Wohnungsbestand 1.343 Einheiten.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 1.069, die Gemeinde Nuthetal mit 238 und die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 Einheiten.

Der Bestand im Bereich der Verwaltung für Dritte betrug:

	per 31.12.2016	per 31.12.2015
- Wohnungen:	1.039 (davon 850 in WEG)	1.063 (davon 850 in WEG)
- Gewerbeeinheiten:	27	26
- Unbebaute Grundstücke:	61	53
- Stellplätze:	579	588

Noch immer verwaltet die Gesellschaft 40 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 Pflegschaft bzw. Bestallung gestellte Grundstücke.

Der nach dem BAB ermittelte Verwaltungskostensatz beträgt für den Bereich der Verwaltung für Dritte 171,38 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Für den eigenen Wohnungsbestand beträgt der Verwaltungskostensatz 250,94 € pro Verwaltungseinheit und Jahr. Unter

Hinzurechnung des Instandhaltungsaufwandes im Verwaltungsbereich ergeben sich Verwaltungskostensätze von 302,98 €/Jahr für den Drittverwaltungsbereich und 420,14 €/Jahr für den eigenen Bestand pro Verwaltungseinheit.

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt sowie das Neubauvorhaben in der Karl-Marx-Straße 12 / Birkenschlag 1 in Kleinmachnow abgeschlossen. Auch im Berichtsjahr wurden Teilsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung durchgeführt.

Eine 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 2016 kein nennenswerter vermietungsbedingter Leerstand zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Wohnungswechsel bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 2016 79,2 Tsd. €, im Vorjahr 80,1 Tsd. €.

Für den im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungsbestand besteht am Wohnungsmarkt unverändert eine ausreichende Nachfrage. Die zu erzielenden Wohnungsmieten erlauben auch in Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung. Die Mieterfluktuation am Standort Kleinmachnow hält sich in Grenzen und ist damit wesentlich geringer 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.

Der Grundstücksverkehr für das Jahr 2016 stellt sich wie folgt dar:

- | | | |
|------------------------|--|----------------|
| - Grundstücksankäufe : | Arthur-Scheunert-Allee 135, 14558 Nuthetal
Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.01.2016 | 1.200.000,00 € |
| - Grundstücksverkäufe: | Potsdamer Straße 34, 14558 Nuthetal
Nutzen-Lasten-Wechsel zum 31.12.2016 | 60.000,00 € |

3. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Neubau

Der Neubau „Karl-Marx-Straße“ wurde im Sommer 2016 beendet, die Wohnungen am 15.07.2016 an die Mieter übergeben. Errichtet wurden 527,48 m² Wohnfläche, vollunterkellert, in Energiestandard KfW 100. Die Investitionen im Berichtsjahr betragen 870,2 Tsd. €.

Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung standen 2016 Finanzmittel in Höhe von 533,3 Tsd. € zur Verfügung. Darin enthalten sind Maßnahmen für die Beauftragung und Realisierung von laufendem Reparaturbedarf und spiegeln den notwendigen Erhaltungsaufwand wider.

Auch im Zusammenhang mit Neuvermietungen von Wohnungen sind regelmäßig Instandhaltungsarbeiten notwendig. Neben den kleineren Instandsetzungen, welche bei der Mehrheit der Wohnungswechsel anfallen, sind oftmals grundsätzliche Baumaßnahmen zur Herstellung der allgemeinen Vermietbarkeit umzusetzen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bisher weder saniert noch modernisiert wurden oder deren Zustand nicht mehr den heutigen technischen Bedingungen und Ansprüchen entsprechen.

Es wurden 2.415 Aufträge im Bereich der laufenden Instandhaltung erteilt.

Spiegelt die laufende Instandhaltung den nicht en détail planbaren, aber notwendigen Instandhaltungsaufwand wider, umfasst die geplante außerordentliche Instandhaltung Maßnahmen, die auf Grund von Abnutzung, zum Schutz vor Wittereinflüssen, der Energieeinsparung oder zur optischen Aufwertung von Fassaden, Treppenhäusern und Eingangsbereichen notwendig werden.

Für die außerordentlich Instandhaltung standen Finanzmittel in Höhe von 1.009,9 Tsd. € zur Verfügung. Die Mittel wurden vorwiegend für die Modernisierung von Wohnungen, für die Keller- und Gebäudetrockenlegung, die Erneuerung von Dächern, Gauben und Fassaden, Strangsanierungen, die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, Austausch von Fenstern, Sanierung von Treppenanlagen und Eingangspodesten, Spielplatzsanierung und Instandsetzung von Zäunen verwandt. Auch umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt von Holzbauerelementen in der August-Bebel-Siedlung, wie z. B. Fenster, Fensterläden und Gauben sind darin enthalten.

Der Erhalt der Betriebsbereitschaft und Funktion technischer Anlagen im Gebäudebestand nimmt immer mehr Raum ein, wird aufwendiger durch zunehmende Technisierung, sich ständig verschärfende Vorschriften und Anforderungen, stellvertretend sind die ENEC, die Elektroveisionen, die Verkehrssicherungspflichten oder Verordnungen zum aktiven und passiven Brandschutz genannt. Für die Aufrechterhaltung der Anlagen und durch erhöhte Anforderungen an Überwachungspflichten und Kontrollen steigen die Aufwendungen.

4. Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2016 hat die Gesellschaft die notwendigen Darlehensprolongationen umgesetzt.

Es wurde ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € für den Ankauf der Kita „Zwergenvilla“ in Nuthetal aufgenommen.

Die hohe Ertragskraft der Gesellschaft sicherte 2016 alle planmäßigen Darlehenstilgungen. Diese betragen 1,6 Mio. €.

Für Darlehen, deren Zinsbindungsfristen in den kommenden Jahren auslaufen, werden unter Ausnutzung des 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.

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

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich stichtagsbezogen zum 31. Dezember wie folgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Geschäftsführung	1	2
kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	17 (5)	17 (5)
technische Angestellte (davon Teilzeit)	4 (1)	4 (1)
Hauswarte u. Reinigungspersonal (davon Teilzeit)	15 (5)	15 (5)
Auszubildende	2	2
Summe	39	40

Der Anteil der weiblichen Beschäftigten am Gesamtpersonalbestand beträgt 51,3 %. Das Durchschnittsalter der Angestellten einschließlich Geschäftsführung liegt bei 48,8 Jahren (Vorjahr: 47,4 Jahren). Das Unternehmen bildet nach wie vor Immobilienfachleute aus. Für die nächsten Jahre sind entsprechende Ausbildungsplätze vorgesehen. Der Weiterbildung der Mitarbeiter wurde eine hohe Bedeutung beigemessen, dabei wurden primär die Angebote der BBA, der BBT und der Aareon Wodis GmbH genutzt.

6. Umweltschutz und Klimaschutz

Im Berichtsjahr bemühte sich die Gesellschaft, wie bereits in den Vorjahren, um eine möglichst ökologische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Neben der Verwendung von natürlichen, baubiologisch günstigen Baustoffen wurden eine ganze Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen in den Bereichen Dach, Fassade und Heizung nach der EnEV 2016 mit dem Ziel der Einsparung von Heizenergie vorgenommen, um weiter den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

7. Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das den Erfordernissen angepasst fortgeschrieben und 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 Überwachung des Darlehensportfolios
- regelmäßige Berichterstattung im Aufsichtsrat, insbesondere über die aktuelle Liquiditätslage
- systematisches innerbetriebliches Berichtswesen, insbesondere zu Wohnungswirtschaft, Vermietungsstatus, Budgetkontrollen, Zinsentwicklung, Liquiditätsstatus
- jährliche Überprüfung und Bewertung der Versicherungen nach Inhalt und Umfang
- laufende Kontrolle und Auswertung der Systemprotokolle der EDV

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

8. Wesentliche 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. Rechtskräftige Entscheidungen stehen noch aus.

Am 30.06.2016 ist der Geschäftsführer Carsten Fischer in den Ruhestand gegangen. Seit 01.07.2016 ist Frau Schmidt alleinige Geschäftsführerin.

II. Vermögenslage

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

	2016		31. Dezember 2015		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21,5	0,0	4,3	0,0	+ 17,2
Sachanlagen	97.739,6	95,0	98.455,5	95,6	- 715,9
Finanzanlagen	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	<u>2,1</u>	<u>0,0</u>	0,0
	<u>97.763,2</u>	<u>95,0</u>	<u>98.461,9</u>	<u>95,6</u>	<u>- 698,7</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	414,1	0,4	422,8	0,4	- 8,7
Flüssige Mittel	<u>4.693,1</u>	<u>4,6</u>	<u>4.090,9</u>	<u>4,0</u>	+ 602,2
	<u>5.107,2</u>	<u>5,0</u>	<u>4.513,7</u>	<u>4,4</u>	<u>593,5</u>
Bilanzvolumen	<u>102.870,4</u>	<u>100,0</u>	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>- 105,2</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	39.777,2	38,7	39.228,3	38,1	+ 548,9
Fremdkapital	<u>61.642,2</u>	<u>59,9</u>	<u>62.515,2</u>	<u>60,7</u>	<u>- 873,0</u>
	<u>101.419,4</u>	<u>98,6</u>	<u>101.743,5</u>	<u>98,8</u>	<u>- 324,1</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	670,5	0,7	672,1	0,7	- 1,6
Verbindlichkeiten	<u>780,5</u>	<u>0,7</u>	<u>560,0</u>	<u>0,5</u>	+ 220,5
	<u>1.451,0</u>	<u>1,4</u>	<u>1.232,1</u>	<u>1,2</u>	<u>+ 218,9</u>
Bilanzvolumen	<u>102.870,4</u>	<u>100,0</u>	<u>102.975,6</u>	<u>100,0</u>	<u>- 105,2</u>

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt für das Jahr 2016 38,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (38,1 %) gestiegen.

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzvolumen (Mio. €) (bereinigt)	102,9	103,0	98,5	95,1	93,3
Eigenkapital (Mio. €)					
- wirtschaftlich	39,8	39,2	38,9	38,8	38,3
- Quote (%)	38,7	38,1	39,5	40,8	41,1
Langfristiges Vermögen (Mio. €)	97,8	98,5	94,7	90,6	89,3

III. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2016 ausgeglichen und geordnet. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Zum 31.12.2016 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 4,7 Mio. €. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Stand 1. Januar	4.090,9	3.546,7
Veränderung des Liquiditätssaldo	<u>602,2</u>	<u>544,2</u>
Stand 31. Dezember	<u>4.693,1</u>	<u>4.090,9</u>

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit gegenüber dem Stand des Vorjahres um 602,2 Tsd. €. Diese Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Nach der vereinfachten Kapitalflussrechnung beträgt der Cashflow:

	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	548,8	308,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.114,9	1.947,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-44,4	205,9
Abnahme (+) / Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	52,4	-97,2
Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	302,1	336,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,8	-349,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-243,7	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.704,4	1.751,3
Ertragssteueraufwand	115,2	24,6
Ertragssteuerzahlungen	<u>-72,4</u>	<u>-55,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>4.473,5</u>	<u>4.072,1</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.472,3	-6.014,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	650,0
Erhaltene Zinsen	<u>1,8</u>	<u>10,7</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.470,5</u>	<u>-5.354,0</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1.608,8	-1.418,9
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-4,2	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.000,0	5.007,0
Gezahlte Zinsen	<u>-1.787,8</u>	<u>-1.762,0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-2.400,8</u>	<u>1.826,1</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>602,2</u>	<u>544,2</u>
Finanzmittel am Ende der Periode	<u>4.693,1</u>	<u>4.090,9</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,6 Mio. € planmäßig zu tilgen.

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

Liquide Mittel	2016	2015	2014	2013	2012
per 31.12. (Tsd. €)	4.693,1	4.090,9	3.546,7	4.231,5	3.734,3

IV. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>		Veränderungen Tsd.€
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.363,3	92,0	9.013,8	86,9	+ 349,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	906,0	8,9	1.180,7	11,4	- 274,7
Bestandsveränderungen	<u>- 88,4</u>	<u>- 0,9</u>	<u>181,6</u>	<u>1,7</u>	<u>- 270,0</u>
	<u>10.180,9</u>	<u>100,0</u>	<u>10.376,1</u>	<u>100,0</u>	<u>- 195,2</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	- 2.080,7	-20,4	-2.256,2	-21,8	175,5
Instandhaltungsaufwand	- 1.671,9	-16,4	-1.964,3	-18,9	292,4
Personalaufwendungen	- 1.326,9	-13,0	-1.362,6	-13,1	35,7
Abschreibungen	- 2.114,9	-20,8	-1.947,4	-18,8	- 167,5
Zinsaufwand	- 1.706,2	-16,8	-1.762,0	-17,0	55,8
Übrige Aufwendungen	<u>- 618,2</u>	<u>- 6,1</u>	<u>- 811,6</u>	<u>- 7,8</u>	<u>193,4</u>
	<u>- 9.518,8</u>	<u>- 93,5</u>	<u>- 10.104,1</u>	<u>- 97,4</u>	<u>585,3</u>
<u>Geschäftsergebnis</u>	662,1	6,5	272,0	2,6	390,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>1,9</u>	<u>0,0</u>	<u>60,9</u>	<u>0,6</u>	<u>- 59,0</u>
Ergebnis vor Steuern	664,0	6,5	332,9	3,2	331,1
<u>Steuern</u>	<u>- 115,2</u>	<u>- 1,1</u>	<u>- 24,6</u>	<u>- 0,2</u>	<u>- 90,6</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>548,8</u>	<u>5,4</u>	<u>308,3</u>	<u>3,0</u>	<u>240,5</u>

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 548,8 Tsd. € ab.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultierten im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Neubauten „Barrierefreies Wohnen Zum Springbruch“ und „Karl-Marx-Straße“. Insgesamt können die Leerstandszahlen und der Vermietungsgrad der Gesellschaft als erfreulich bezeichnet werden. Der niedrige Stand an Fluktuation ist ein Zeichen für die Bindung und Zufriedenheit der Mieter.

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.

Die Ausfallrisiken der Mieten werden als gering eingeschätzt. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 1,7 % der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung, wobei die monatlichen Gesamtmieten überwiegend im Rahmen von Einzugsermächtigungen zufließen.

Das Zinsänderungsrisiko wird durch das Risikomanagement der Gesellschaft erfasst und unterliegt der ständigen Beobachtung. Die Zinsbindungen und Tilgungsleistungen für die Förderdarlehen wurden nach Angeboten der ILB bis 2023 bzw. 2029 festgeschrieben. Die finanzielle Belastung der Gesellschaft bleibt diesbezüglich auf gleichem Niveau. 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 2016 und der darauf basierenden 10-Jahresplanung werden ebenfalls Steuerprognosen für die nächsten Jahre berücksichtigt. Aufgrund der aufgezeigten positiven Betriebsergebnisse des Berichtsjahres sowie der aufgebrauchten Verlustvträge ergeben sich Verpflichtungen zur Gewerbesteuerzahlung.

Gegenwärtig sind aus der Kernkompetenz sowie den Bestandserweiterungen keine wirtschaftlichen Risiken zu erkennen, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Die Fortschreibung der Finanz- und Unternehmensplanung erfolgte bis 2026. Soweit erkennbare Risiken die Ertrags- und Finanzlage belasten können, werden bzw. wurden diese in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Die Unternehmensliquidität wird langfristig gesichert sein.

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

Basierend auf dem soliden, zu fast 100% vermieteten Eigenbestand an Wohn- und Gewerberaum wird sich die Gesellschaft auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die Realisierungen zukünftiger Neubauvorhaben werden diese Basis weiter stärken. Der Standortvorteil wird es auch in Zukunft ermöglichen, Mieterträge zu steigern.

Die effiziente Verwaltung und die kontinuierliche Weiterentwicklung, betriebswirtschaftlich wie auch technisch, werden auch in den kommenden Jahren Priorität besitzen und sind ein wichtiger Aspekt der Arbeit. Instandhaltungen und Modernisierungen werden auch künftig realisiert und im Interesse der Gesellschaft nachhaltig und attraktiv an die Wohnbedürfnisse angepasst.

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 der Verwaltungen von weiteren Eigentumsanlagen betraut werden.

Für die Zukunft gehen wir von geringfügig steigenden Mieten bei gleichbleibendem Vermietungsgrad und einer leicht zunehmenden altersbedingten Fluktuation aus. 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 Nachfrage über dem Angebot nach Wohnraum wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, ihre Wohnungen vollständig zu vermieten.

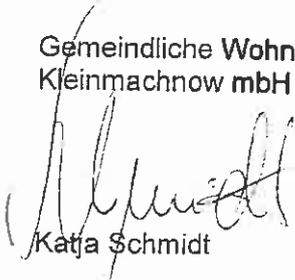
Der Wohnungsbedarf in Kleinmachnow und Nuthetal speziell für ältere Bürger, für junge Menschen, die nach Ausbildung und Studium an ihren Heimatort zurückkehren wollen und junge Familien ist ungebrochen. Auf dieser Basis planen die Gesellschafter der gewog Kleinmachnow mbH, weitere Baufelder für Wohnungsneubau 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 Bauvorhaben – die bisher in der 10-Jahresplanung keine Berücksichtigung fanden, realisiert werden, ist mit einem Neubauzuwachs an eigenen Beständen von bis zu 170 Wohnungen zu rechnen.

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 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.

Für die Jahre 2017 bis 2026 hat die Gesellschaft einen Finanz- und Erfolgsplan erstellt. Danach liegen alle Jahresergebnisse für diesen Zeitraum im positiven Bereich. Für das Jahr 2017 ist ein Jahresüberschuss von 542,2 Tsd. € geplant. Im Jahr 2018 werden 552,4 Tsd. € prognostiziert. Die Liquidität der Gesellschaft ist auch für die folgenden Jahre gesichert.

Kleinmachnow, 28.03.2017

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH


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. Sie entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung bestand bis zum 30. Juni 2016, dem Tag des Ausscheidens des zweiten Geschäftsführers.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden drei Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung durchgeführt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 9. Dezember 2016 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, Frau Katja Schmidt und Herr Carsten Fischer (bis 30. Juni 2016), 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 2016 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 2016 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?**

Die Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2016 befasste sich mit den Regularien des Geschäftsjahres 2015. Wir verweisen auf die Regelungen des § 42a Abs. 2 GmbHG.

Im Übrigen stimmen die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans überein.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Vorgaben des § 96 BgkVerf durch die Gesellschafter der gewog nach wie vor aussteht.

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: Vergaberegulungen

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

Anhaltspunkte für offenkundige Verstöße gegen Vergaberegulungen haben sich nicht ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen 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 2016 bezogen auf das Bilanzvolumen 38,7 %. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Dem langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögen (Tsd. € 97.763,2) steht am Bilanzstichtag langfristiges Kapital von Tsd. € 101.419,4 gegenüber (Überdeckung: Tsd. € 3.656,2). Von dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital entfallen Tsd. € 61.642,2 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 2016 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. € 662,1) setzt sich aus den Ergebnissen der Sparten Vermietung (Tsd. € 1.081,3), Eigentumsmaßnahmen/Verkäufe Immobilien (Tsd. € 3,7), Verwaltungsbetreuung (Tsd. € -25,9) und Bau- und Modernisierungstätigkeit (Tsd. € -397,0) zusammen.

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

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von Tsd. € 548,8 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 2016 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 2016 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 in Folgejahren geplant.

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

9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

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

(3) Ausschlussfristen

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

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

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, 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 Vermögenssteuererklärungen, 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.