



Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses

2015

der

**Wohnungsbauverwaltungs-GmbH
Gemeinde Amt Neuhaus**

Prüfer: Herr Heinrich

Inhaltsübersicht

1	Prüfungsauftrag und -verfahren, Prüfungsgegenstand	3
2	Aufbau, Gegenstand und Grundlagen der Gesellschaft	3
2.1	Rechtliche Verhältnisse	3
2.2	Gegenstand des Unternehmens	5
3	Ausführung des Wirtschaftsplans	5
4	Vorjahresabschluss	5
5	Jahresabschluss 2015	5
5.1	Grundsätzliche Feststellungen	5
5.2	Ergebnis des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung	6
5.3	Lagebericht	6
6	Vermögens- und Finanzlage	6
6.1	Bilanzaufbau	6
6.2	Erläuterungen zur Bilanz	7
6.3	Entwicklung der Liquidität	10
7	Ertragslage	12
7.1	Gewinn- und Verlustrechnung	12
7.2	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
8	Prüfungsergebnis	15
8.1	Allgemeines	15
8.2	Bewertung des Immobilienvermögens	15
8.3	Modifizierte Ausfallbürgschaften	16
8.4	Forderungsverfolgung für Mietrückstände	16
8.5	Forderungen gegen die frühere Hausverwaltung	17
8.6	Zukünftige Entwicklung	17
8.6.1	Vermietungssituation	17
8.6.2	Ertrags- und Liquiditätslage	17
9	Bestätigungsvermerk	18

Anlagen

Anlage I	Darstellung nach Vermietungsobjekten für 2015
Anlage II	Darstellung nach Vermietungsobjekten für 2014
Anlage III	Jahresabschluss zum 31.12.2015

Abkürzungsverzeichnis

DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EigBetrVO	Eigenbetriebsverordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz

1 Prüfungsauftrag und -verfahren, Prüfungsgegenstand

Der Auftrag zur Prüfung ergibt sich aus § 158 NKomVG in Verbindung mit den §§ 29 - 32 EigBetrVO (vgl. auch § 13a des Gesellschaftsvertrags).

Die Prüfung erfolgte im November und Dezember 2016 an Amtsstelle, die Schlussbearbeitung dieses Berichtes im Dezember 2016.

Zur Prüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Jahresabschluss 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang),
- Konten und Journale für das Geschäftsjahr 2015, die durch den vereidigten Buchprüfer und Steuerberater Herrn Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ unter DATEV-Rechnungswesen als Fremdbuchhaltung geführt wurden,
- Buchungsunterlagen der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH,
- Bankkontenauszüge und Belege für das Geschäftsjahr 2015,
- Protokolle, Verträge und Schriftstücke, soweit sie zur Prüfung nötig waren.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie die gegenüber der Rechnungsprüfung erteilten Auskünfte und ausgehändigten Unterlagen verantwortlich.

Die Prüfung erfolgte unter Beachtung der maßgeblichen Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung sowie des Handelsgesetzbuches und wurde in Teilbereichen stichprobenartig durchgeführt.

Die für die Prüfung des Abschlusses erforderlichen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden durch die Fremdgeschäftsführung ordnungsgemäß erbracht.

2 Aufbau, Gegenstand und Grundlagen der Gesellschaft

2.1 Rechtliche Verhältnisse

Das Unternehmen wird in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt. Grundlage ist der Gesellschaftsvertrag vom 13.02.1998 mit den Änderungen vom 26.06.1998 und 27.07.1999.

Die Gesellschaft firmiert als Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus mit Sitz in Amt Neuhaus.

Das Stammkapital in Höhe von 843.700,00 € wurde in Höhe von 96.900,00 € in Geld und in Höhe von 746.800,00 € im Wege der Sacheinlage (Einbringung zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert unter Abzug der auf dem Grundbesitz lastenden sogenannten Altlasten) erbracht. Zu den Sacheinlagen: (Hinweis: Im Wege der Änderung des Gesellschaftsvertrags vom 27.07.1999 wurden die in Euro umgerechneten Werte abgerundet.)

	Verkehrswert DM	Altlasten DM	Einlage DM	Einlage €
Amt Neuhaus, Bahnhofstr. 21	1.200.000,00	433.119,93	766.880,07	392.000,00
Amt Neuhaus, Bahnhofstr. 24	650.000,00	309.893,66	340.106,34	173.800,00
Amt Neuhaus, An der Krainke	1.000.000,00	917.679,50	82.320,50	42.000,00
Summe, Hauptstr.	410.000,00	137.919,74	272.080,26	139.000,00
	3.260.000,00	1.798.612,83	1.461.387,17	746.800,00

§ 4 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet die Gesellschaft, die Altlasten zu übernehmen und die Gemeinde Amt Neuhaus von jeglicher Inanspruchnahme daraus freizustellen. Dennoch hat die Gemeinde Amt Neuhaus modifizierte Ausfallbürgschaften gewährt.

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Lüneburg unter Abt. B Nr. 2015 eingetragen.

Die Gesellschaft hat laut § 7 des Gesellschaftsvertrages einen oder mehrere Geschäftsführer. Seit dem 03.12.2012 ist Herr Dieter Gerlach, Unternehmensberater, zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt; zum 31.12.2016 soll der Dienstvertrag beendet werden.

Die Gesellschafterversammlung findet regelmäßig einmal jährlich nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vergangene Geschäftsjahr statt (§ 10 des Gesellschaftsvertrags). Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind in den im Gesetz und im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Fällen, und wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint, einzuberufen. Die Gesellschafterversammlung hat insbesondere über nachfolgende grundlegende Angelegenheiten der Gesellschaft zu beschließen:

- Feststellung des Jahresabschlusses,
- Verwendung des Ergebnisses,
- Entlastung des Geschäftsführers (ggf. des Aufsichtsrats),
- Genehmigung des Wirtschaftsplans,
- Auflösung und Fortsetzung der Gesellschaft.

Daneben sind zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte bestimmt, insbesondere der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an fremden Unternehmen bzw. die Umwandlung oder Verschmelzung der Gesellschaft.

Von der Möglichkeit einen Aufsichtsrat einzurichten (§ 9 des Gesellschaftsvertrags) wurde kein Gebrauch gemacht.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital ist voll erbracht. Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Amt Neuhaus.

Für die Bekanntmachung über die Feststellung und die Auslegung des Jahresabschlusses sind die Regelungen der Eigenbetriebsverordnung zu beachten (§ 15 des Gesellschaftsvertrags).

2.2 Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages detailliert beschrieben:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung innerhalb des Amtes Neuhaus. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Im Eigentum der Gesellschaft stehen 104 Wohneinheiten in fünf sogenannten Plattenbauten aus der Vorwendezeit. Seit dem 01.01.2014 ist die Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH nach Ausschreibung mit der Hausverwaltung betraut.

3 Ausführung des Wirtschaftsplans

Ein Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 wurde nicht aufgestellt.

4 Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014, der den Bestätigungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Lüneburg vom 29.12.2015 trägt, wurde am 12.01.2016 festgestellt. Der Jahresfehlbetrag für 2014 mit 34.467,67 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

5 Jahresabschluss 2015

5.1 Grundsätzliche Feststellungen

Der Jahresabschluss wurde durch den vereidigten Buchprüfer und Steuerberater Herrn Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ erstellt, der auch die Bücher der Gesellschaft führte.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus den Büchern der Gesellschaft nach den Vorschriften des HGB zur Rechnungslegung kleiner Kapitalgesellschaften entwickelt. Der Anhang enthält alle für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 HGB erforderlichen Angaben.

Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen der Gesellschaft entsprechendes Bild.

Die einzelnen Posten des Vermögens, der Verbindlichkeiten, der Rückstellungen und der Rechnungsabgrenzung wurden ansonsten durch Anlagennachweise, Sachkontoauszüge, Einzelaufstellungen und Rechnungsunterlagen nachgewiesen.

Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Anschaffungskosten des Anlagevermögens sind um planmäßige Abschreibungen vermindert worden, die Forderungen und Bankguthaben sind mit den Nennwerten angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind mit Rückzahlungsbeträgen und die Rückstellungen in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bilanziert. Die von der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH zur Verfügung gestellten Buchungsunterlagen im Zusammenhang mit der Hausverwaltung wurden zutreffend in die Buchführung übernommen.

5.2 Ergebnis des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag für 2015 mit 35.300,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

5.3 Lagebericht

Ein Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 wurde entgegen der Bestimmung in § 13 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrags bisher nicht aufgestellt. Spätestens für 2016 ist dieser unumgänglich. Für kleine Kapitalgesellschaften besteht nach dem Handelsgesetzbuch keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung.

6 Vermögens- und Finanzlage

6.1 Bilanzaufbau

Die Bilanzstruktur entwickelte sich wie folgt:

Aktiva	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Unbebaute Grundstücke	44,5	1,8	44,5	1,7	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	245,0	9,8	245,0	9,3	0,0	0,0
Wohnbauten	2.062,7	82,3	2.122,5	80,7	-59,8	2,8
Einbauten in Wohnbauten	19,5	0,8	0,0	0,0	19,5	-
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	2.371,7	94,7	2.412,0	91,7	-40,3	1,7
Heizölbestand	13,7	0,5	21,8	0,8	-8,1	37,2
Mietforderungen	47,6	1,9	48,3	1,8	-0,7	1,4
Sonstige Forderungen	54,2	2,2	62,3	2,4	-8,1	13,0
Bankguthaben	16,7	0,7	86,8	3,3	-70,1	80,8
Kurzfristig gebundenes Vermögen	132,2	5,3	219,2	8,3	-87,0	39,7
Summe Aktiva	2.503,9	100,0	2.631,2	100,0	-127,3	4,8

Im Rückgang der Aktiva wirkte sich neben der abschreibungsbedingten Minderung des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens um T€ 40,3 vor allem der Abbau der liquiden Mittel mit T€ 70,1 aus.

Die um den Jahresfehlbetrag mit T€ 35,3 geminderten Eigenmittel sowie die Tilgung von Bankverbindlichkeiten mit T€ 92,2 bedingen im Wesentlichen die Minderung der Passiva.

Passiva	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	843,7	33,7	843,7	32,1	0,0	0,0
Verlustvortrag	-131,0	-5,2	-96,6	-3,7	-34,4	35,6
Jahresfehlbetrag	-35,3	-1,4	-34,4	-1,3	-0,9	2,6
Eigenmittel	677,4	27,1	712,7	27,1	-35,3	5,0
Sonstige Rückstellungen	11,4	0,5	15,3	0,6	-3,9	25,5
Bankverbindlichkeiten	1.268,2	50,6	1.360,4	51,7	-92,2	6,8
Lieferantenverbindlichkeiten	18,1	0,7	6,5	0,2	11,6	178,5
Darlehen der Gesellschafterin	486,0	19,4	486,0	18,5	0,0	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	32,5	1,3	46,8	1,8	-14,3	30,6
Passive Rechnungsabgrenzung	10,3	0,4	3,5	0,1	6,8	194,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.826,5	72,9	1.918,5	72,9	-92,0	4,8
Summe Passiva	2.503,9	100,0	2.631,2	100,0	-127,3	4,8

6.2 Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Wohnbauten stehen Zugängen mit T€ 4,0 Abschreibungen mit T€ 63,8 entgegen. Die Zugänge betreffen zwei Briefkastenanlagen in der Bahnhofstr. 21 (Nutzungsdauer zwölf Jahre).

Küchenzeilen mit Einbaugeräten werden als Einbauten in Wohnbauten aktiviert. Von den Zugängen mit T€ 20,4 entfallen auf die „Bahnhofstr. 21“ T€ 9,4, auf die „Bahnhofstr. 24“ T€ 5,1 auf „An der Krainke“ T€ 3,5 sowie auf „Kaarßen“ T€ 2,4. Die Abschreibung im ersten Jahr beläuft sich bei einer Nutzungsdauer von zehn Jahren auf insgesamt T€ 0,9.

Im leichten Rückgang der Mietforderungen um T€ 0,7 saldiert sich der Abbau des Forderungsbestands vor Wertberichtigung um T€ 4,8 mit einer Minderung der Wertberichtigung auf Forderungen um T€ 4,1. Nach Vermietungsobjekten bzw. nach der Altersstruktur ergibt sich folgendes Bild:

Forderungen nach Vermietungsobjekten	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	39,4	42,7	-3,3	7,7
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	2,4	5,5	-3,1	56,4
Neuhaus, An der Krainke	8,1	5,6	2,5	44,6
Sumte, Hauptstr.	3,2	6,6	-3,4	51,5
Kaarßen, Hauptstr.	4,2	1,7	2,5	147,1
	57,3	62,1	-4,8	7,7
abzgl. Wertberichtigung	-9,7	-13,8	4,1	29,7
	47,6	48,3	-0,7	1,4

Forderungen nach Entstehungsjahr	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus 2015	14,9	0,0	14,9	-
aus 2014	6,1	12,2	-6,1	50,0
aus 2013	19,0	26,6	-7,6	28,6
aus 2012	7,6	13,6	-6,0	44,1
aus 2011 und älter	9,7	9,7	0,0	0,0
	57,3	62,1	-4,8	7,7
abzgl. Wertberichtigung	-9,7	-13,8	4,1	29,7
	47,6	48,3	-0,7	1,4

Vom Forderungsbestand entfallen T€ 18,2 (Vorjahr: T€ 19,0) auf ein in 2015 beendetes Mietverhältnis in der „Bahnhofstr. 21“.

Nach einzelnen Vermietungsobjekten und Entstehungsjahren ergibt sich zu den Bilanzstichtagen für Mietrückstände und Nebenkostennachzahlungen (NeKo) folgendes Bild:

31.12.2015	Bahn- hofstr. 21	Bahn- hofstr. 24	An der Krainke	Summe	Kaarßen	Summe
aus	T€	T€	T€	T€	T€	T€
2015	2,4	0,9	2,7	0,0	2,1	8,1
2014	5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1
2013	12,7	0,0	0,0	1,1	0,1	13,9
2012	1,9	0,0	0,1	0,4	0,0	2,4
bis 2011	5,8	0,0	0,3	0,7	0,0	6,8
Mieten	27,9	0,9	3,1	2,2	2,2	36,3
2015	3,4	0,4	2,2	0,2	0,6	6,8
2014	0,1	0,0	0,9	0,0	0,0	1,0
2013	3,2	0,2	0,9	0,6	0,2	5,1
2012	1,9	0,9	1,0	0,2	1,2	5,2
bis 2011	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9
NeKo	11,5	1,5	5,0	1,0	2,0	21,0
Summe	39,4	2,4	8,1	3,2	4,2	57,3
						abzgl. Wertberichtigung auf Forderungen
						Stand Forderungen 31.12.2015
						-9,7
						47,6

31.12.2014	Bahn- hofstr. 21	Bahn- hofstr. 24	An der Krainke	Summe	Kaarßen	Summe
aus	T€	T€	T€	T€	T€	T€
2014	7,2	3,0	0,0	0,0	0,0	10,2
2013	12,7	0,0	0,0	1,1	0,1	13,9
2012	1,9	0,0	0,1	0,4	0,0	2,4
bis 2011	5,8	0,0	0,3	0,7	0,0	6,8
Mieten	27,6	3,0	0,4	2,2	0,1	33,3
2014	0,2	0,2	1,5	0,0	0,1	2,0
2013	7,5	0,6	2,5	1,8	0,3	12,7
2012	4,5	1,7	1,2	2,6	1,2	11,2
bis 2011	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9
NeKo	15,1	2,5	5,2	4,4	1,6	28,8
Summe	42,7	5,5	5,6	6,6	1,7	62,1
						abzgl. Wertberichtigung auf Forderungen
						Stand Forderungen 31.12.2014
						-13,8
						48,3

Bei den Nebenkostennachzahlungen (NeKo) ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erst im Folgejahr erstellt werden kann, so dass zum Bilanzstichtag jeweils noch keine Zahlungseingänge zu verzeichnen sind. Für 2013 konnten die Altforderungen aus Nebenkostenabrechnungen zu rd. 60 % und für 2012 zu rd. 55 % beigetrieben werden. In Summe ergeben sich folgende Veränderungen:

aus	Mieten T€	Neben- kosten T€	Erhöhung (+) Minderung (-) T€
2015	8,1	6,8	14,9
2014	-5,1	-1,0	-6,1
2013	0,0	-7,6	-7,6
2012	0,0	-6,0	-6,0
bis 2011	0,0	0,0	0,0
Summe	3,0	-7,8	-4,8
Minderung Wertberichtigung			4,1
Minderung Forderungsbestand			-0,7

Die sonstigen Forderungen betreffen:

Sonstige Forderungen	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Vergleich Hausverwaltung	54,0	58,5	-4,5	7,7
Vergleich Geschäftsführer	0,0	3,5	-3,5	100,0
Übrige	0,2	0,3	-0,1	33,3
	54,2	62,3	-8,1	13,0

Die Gesellschaft hat in 2014 für die Jahre 2011 bis 2013 nachträglich die Rechnungen für Grundstücks- und Gebäudepflege einvernehmlich mit der bis zum 31.12.2013 beauftragten Hausverwaltung um insgesamt 61.000,00 € gekürzt. Die Rückzahlungsvereinbarung sieht monatliche Beträge in Höhe von 500,00 € vor. Vom Jahresbetrag wurden abweichend 4.500,00 € entsprechend neun Raten geleistet. Der Ratenzahlungsplan aus dem mit dem früheren Geschäftsführer im Hinblick auf Versäumnisse in der Geschäftsführung geschlossenen Vergleich wurde eingehalten. Sonstige Forderungen im Zusammenhang mit der Zuschussgewährung durch den Landkreis Lüneburg für die Herrichtung von Wohnraum für Asylbewerber wurden vereinfachend nicht erfasst (vgl. Abschnitt 7.2). Soweit der Einbau von Küchenzeilen bezuschusst wird, werden etwaige Beträge im Folgejahr abgefordert und als nachträgliche Minderung der Anschaffungskosten erfasst.

Die Bankguthaben betreffen mit T€ 10,0 (Vorjahr: T€58,6) das eigene Girokonto bei der Sparkasse Lüneburg und mit T€ 6,7 (Vorjahr: T€28,2) das von der Hausverwaltung treuhänderisch geführte Vermieterkonto. Zur Veränderung wird auf Abschnitt 6.3 verwiesen.

Die Eigenmittel verringerten sich um den Jahresfehlbetrag mit T€ 35,3.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

Sonstige Rückstellungen	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Jahresabschlusserstellung	5,3	7,1	-1,8	25,4
Jahresabschlussprüfung	3,3	3,3	0,0	0,0
Jahresabschlussprüfung (Vj.)	0,0	1,7	-1,7	100,0
Zinsabgrenzung	2,6	2,9	-0,3	10,3
Übrige	0,2	0,3	-0,1	33,3
	11,4	15,3	-3,9	25,5

Die Bankverbindlichkeiten betreffen langfristige Darlehen, die sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 92,2 reduzierten.

Der Anstieg der Lieferantenverbindlichkeiten um T€ 11,6 resultiert mit T€ 10,3 aus der Abrechnung der Jahresabschlusskosten für 2014 Ende 2015, die im Vorjahr unter den sonstigen Rückstellungen auszuweisen waren.

Die Darlehen der Gesellschafterin betreffen unverändert zum Vorjahr mit T€ 292,6 Liquiditätszuschüsse sowie mit T€ 193,4 in die Gesellschaft umgeleiteten Mietausschüttungen für die gemeindeeigenen Wohnungen.

Von den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entfallen im Berichtsjahr T€ 29,8 auf die Einbuchung der Nebenkostenendabrechnungen für 2015 (Betriebs- und Heizkosten). Im Vorjahr waren mit T€ 33,8 die Nebenkostenendabrechnungen für 2014 sowie mit T€ 12,0 die Nebenkostenendabrechnungen für 2013 zu erfassen.

Die passive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausgezahlte Mieten für das Folgejahr.

6.3 Entwicklung der Liquidität

Über die Finanzlage und die Herkunft und Verwendung liquider Mittel gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung (in Anlehnung an DRS 2) Auskunft:

	2015		2014	
	T€	T€	T€	T€
Jahresfehlbetrag	-35,3		-34,4	
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	64,7		63,6	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-3,9		2,1	
Erträge (-) aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	-4,1		0,0	
Aufwendungen (+) aus der Bereinigung von Forderungen (Saldo)	0,0		51,8	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte	8,1		-3,8	
Mietforderungen	4,8		-15,9	
sonstigen Forderungen	8,1		-35,6	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Lieferantenverbindlichkeiten	11,6		6,5	
sonstigen Verbindlichkeiten	-14,3		34,3	
passiven RAP	6,8		3,3	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I)		46,5		71,9
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-24,4		0,0	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Investitionstätigkeit (CF II)		-24,4		0,0
Übertrag		22,1		71,9

	2015		2014	
	T€	T€	T€	T€
Übertrag (Summe CF I und CF II)		22,1		71,9
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Bankdarlehen	-92,2		-90,9	
Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit (CF II)		-92,2		-90,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-70,1		-19,0
Finanzmittelfonds 01.01.		86,8		105,8
Finanzmittelfonds 31.12.		16,7		86,8

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit liegt im Berichtsjahr mit T€ 46,5 um T€ 17,1 über einem rudimentären Cash-Flow, der sich mit T€ 29,4 aus der Summe von Jahresfehlbetrag und verdienten Abschreibungen ergibt. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Verschlechterung um T€ 25,4. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit mit T€ 24,4 konnte aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit abgedeckt werden. Der verbleibende Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ 22,1 und reichte damit um T€ 70,1 nichtaus, um den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit mit T€ 92,2 abzudecken, so dass sich insoweit einer Minderung der liquiden Mittel von T€ 86,8 auf T€ 16,7 ergab.

Die Stichtagsliquidität entwickelte sich wie folgt:

	2015	2014
	T€	T€
Liquide Mittel	16,7	86,8
Lieferantenverbindlichkeiten	-18,1	-6,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	-32,5	-46,8
Stichtagsliquidität	-33,9	33,5

Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände bleiben vereinfachend außer Ansatz, da von größeren Eingängen zeitnah zum Bilanzstichtag nicht ausgegangen werden kann. Die Stichtagsliquidität verschlechterte sich deutlich um T€ 67,4. Im Vorjahr ergab sich eine Verschlechterung um T€ 61,0, vor allem durch die Auszahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Mieterguthaben aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Jahre 2013 und 2014 (zusammen T€ 45,8).

Bei der Finanzierung des mittel- und langfristigen gebundenen Vermögens zeigt sich folgende Unterdeckung:

	2015	2014
	T€	T€
Grundstücke, Wohnbauten	2.371,7	2.412,0
Eigenmittel	-677,4	-712,7
Langfristige Darlehen	-1.268,2	-1.360,4
Unterdeckung	426,1	338,9

Die Unterdeckung wird derzeit durch Gesellschafterdarlehen abgedeckt.

7 Ertragslage

7.1 Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgende Ertragslage abgeleitet:

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Erzielte Kaltmieten	207,7	71,3	202,7	75,1	5,0	2,5
Nebenkostenvorauszahlungen	98,5	33,8	98,2	36,4	0,3	0,3
Nebenkostenendabrechnung (Saldo)	-19,5	-6,7	-32,0	-11,9	12,5	39,1
Sonstige Mieten	4,6	1,6	1,1	0,4	3,5	318,2
Erträge aus Vermietung	291,3	100,0	270,0	100,0	21,3	7,9
Abschreibungen	64,7	22,2	63,6	23,6	1,1	1,7
Instandhaltungen	70,3	24,1	39,5	14,6	30,8	78,0
Zuschuss Landkreis Lüneburg	-20,0	-6,9	0,0	0,0	-20,0	-
Umlegbare Hauskosten						
Heizung	29,7	10,2	22,8	8,5	6,9	30,3
Frisch- und Abwasser	13,2	4,5	11,9	4,4	1,3	10,9
Müllgebühren	12,3	4,2	12,4	4,6	-0,1	0,8
Grundstücks-/Gebäudepflege	12,2	4,2	10,9	4,0	1,3	11,9
Grundsteuer	11,0	3,8	7,3	2,7	3,7	50,7
Ablesedienst	10,1	3,5	8,4	3,1	1,7	20,2
Allgemeinstrom	4,3	1,5	4,7	1,7	-0,4	8,5
Miete und Wartung Rauchmelder	4,3	1,5	0,0	0,0	4,3	-
Versicherungen	3,5	1,2	9,4	3,5	-5,9	62,8
(Summe umlegbare Hauskosten)	(100,6)	(34,6)	(87,8)	(32,5)	(12,8)	(14,6)
Zinsaufwand	45,8	15,7	49,6	18,4	-3,8	7,7
Aufwendungen aus Vermietung	261,4	89,7	240,5	89,1	20,9	8,7
Überschuss zur Deckung weiterer Kosten	29,9	10,3	29,5	10,9	0,4	1,4
Verwaltungskosten						
Fremdgeschäftsführung	25,6	8,7	28,5	10,6	-2,9	10,3
Hausverwaltung	28,2	9,7	28,2	10,4	0,0	0,0
Jahresabschlusskosten	10,1	3,5	10,0	3,7	0,1	1,0
Rechts- und Beratungskosten	4,0	1,4	5,1	1,9	-1,1	21,6
Übrige	4,1	1,4	2,3	0,9	1,8	78,3
Summe Verwaltungskosten	72,0	24,7	74,1	27,5	-2,1	2,9
Abrechnungsergebnis/ Ergebnis vor Sondereffekten	-42,1	-14,4	-44,6	-16,6	2,5	5,7
Erträge aus Sondereffekten	6,8	2,3	128,1	47,4	-121,3	94,7
Aufwendungen aus Sondereffekten	0,0	0,0	117,9	43,6	-117,9	100,0
Ergebnis aus Sondereffekten	6,8	2,3	10,2	3,8	-3,4	33,3
Jahresfehlbetrag	-35,3	-12,1	-34,4	-12,8	-0,9	2,5

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten nach Vermietungsobjekten ergibt sich für 2015 aus der Anlage I und für 2014 aus der Anlage II zu diesem Bericht.

7.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten Kaltmieten erhöhten sich leicht um T€ 5,0 (2,5 %). Nach Vermietungsobjekten ergibt sich folgendes Bild:

Erzielte Kaltmieten	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	52,6	57,6	-5,0	8,7
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	40,2	42,0	-1,8	4,3
Neuhaus, An der Krainke	61,2	50,6	10,6	20,9
Sumte, Hauptstr.	29,2	28,9	0,3	1,0
Kaarßen, Hauptstr.	24,5	23,6	0,9	3,8
	207,7	202,7	5,0	2,5

Die Summe der von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten unter Berücksichtigung der Endabrechnung im Folgejahr erhöhte sich von T€ 66,2 um T€ 12,8 (19,3 %) auf T€ 79,0. Dies korrespondiert mit dem Anstieg der Summe der umlegbaren Hauskosten um T€ 12,8 (14,6 %).

Nach der Ertragslage belaufen sich die in Folge von Leerständen nicht umlegbaren Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) in beiden Jahren auf T€ 21,6. Aus der Nebenkostenendabrechnung der Hausverwaltung, ergeben sich nachstehende Kosten des Leerstands, bei denen aber zu beachten ist, dass hierbei teilweise abweichend eine Berücksichtigung nach dem Zahlungszeitpunkt erfolgt:

Kosten Leerstand	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	9,2	7,0	2,2	31,4
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	4,6	3,7	0,9	24,3
Neuhaus, An der Krainke	2,6	4,9	-2,3	46,9
Sumte, Hauptstr.	1,1	1,0	0,1	10,0
Kaarßen, Hauptstr.	3,1	2,4	0,7	29,2
	20,6	19,0	1,6	8,4

Der leichte Anstieg der Abschreibungen um T€ 1,1 (1,7 %) steht im Zusammenhang mit dem Einbau von Küchenzeilen bzw. der Aufstellung einer Briefkastenanlage.

In 2014 wurde mit Instandhaltungen an den Gebäuden begonnen, wobei T€ 10,4 auf die Erneuerung der Wasserleitungen in der „Bahnhofstr. 24“ entfielen. In 2015 wurden verstärkt Wohnungen renoviert, um eine bessere Vermietbarkeit zu erreichen. Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylbewerbern werden Ende 2015/ Anfang 2016 fünf Wohnungen in der „Bahnhofstr. 21“ sowie vier Wohnungen in der „Bahnhofstr. 24“ hergerichtet. Insoweit hat der Landkreis Lüneburg eine Kostenübernahme von 75 % (maximal 55.000,00 €) erklärt. Bis zum 31.12.2015 sind für die Renovierung der Asylbewerberwohnungen T€ 31,4 angefallen, so dass sich überschlägig ein Erstattungsanspruch an den Landkreis Lüneburg mit T€ 23,6 ergibt. Im Jahresabschluss wurde vereinfachend nur die Abschlagszahlung des Landkreises Lüneburg mit T€ 20,0 erfasst. Der Restbetrag wird erst in 2016 nach Prüfung des Verwendungsnachweises für die Gesamtmaßnahme gebucht. Daneben wurden im Hinblick auf die allgemeine Vermietbarkeit in der „Bahnhofstr. 21“ eine Wohnung und „An der Krainke“ zwei Wohnungen und ein Bad renoviert. Die Maßnahmen betreffen dabei erforderliche Elektro-, Sanitär- und Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Fußbodenbelägen. Insgesamt ergibt sich folgendes Bild:

Instandhaltungen	2015	2014	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	11,3	5,1	6,2	121,6
zzgl. Asylbewerberwohnungen.	24,5	0,0	24,5	-
zzgl. Renovierung Wohnung.	4,8	0,0	4,8	-
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	4,3	17,4	-13,1	75,3
zzgl. Asylbewerberwohnungen	6,9	0,0	6,9	-
Neuhaus, An der Krainke	3,1	6,5	-3,4	52,3
zzgl. Renovierung Wohnungen	8,9	0,0	8,9	-
Summe, Hauptstr.	6,2	7,9	-1,7	21,5
Kaarßen, Hauptstr.	0,3	2,6	-2,3	88,5
	70,3	39,5	30,8	78,0
Zuschuss Landkreis Lüneburg	-20,0	0,0	-20,0	-
	50,3	39,5	10,8	27,3

Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung fiel geringfügig höher aus als der der Aufwendungen aus der Vermietung, so dass sich der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten leicht um T€ 0,4 (1,4 %) erhöhte.

In den um T€ 2,1 (2,9 %) geringeren Verwaltungskosten wirkte sich vor allem die unterjährige Minderung der Monatspauschale für die Fremdgeschäftsführung aus.

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten reichte wie in den Vorjahren nicht aus, um die Verwaltungskosten zu decken. Das Abrechnungsergebnis vor Sondereffekten ist mit T€ 42,1 negativ. Gegenüber dem Vorjahr trat eine Verbesserung um T€ 2,5 (5,7 %) ein.

Im Vorjahr ergaben sich Sondereffekte vor allem aus der nachträglichen Rechnungskürzung für die Grundstücks- und Gebäudepflege in den Jahren 2011 bis 2013 sowie im Zusammenhang mit der Ausbuchung von Forderungen und der Korrektur von Sollstellungen für Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen in früheren Jahren. Insgesamt stellen sich die Sondereffekte wie folgt dar:

Erträge aus Sondereffekten	2015	2014
	T€	T€
Auflösung von Wertberichtigung auf Forderungen	4,1	51,8
Versicherungsentschädigungen	2,5	0,0
Auflösung von Rückstellungen	0,2	2,4
Rechnungskürzung Grundstücks-/Gebäudepflege	0,0	61,3
Ausbuchung Verbindlichkeiten gegen Mieter	0,0	12,6
	6,8	128,1
Aufwendungen aus Sondereffekten		2014
		T€
Ausbuchung uneinbringliche Forderungen		57,5
Berichtigung von Sollstellungen		45,0
Prozesskosten früherer Geschäftsführer		7,6
Gewerbesteuer für Vorjahre		7,1
Übrige		0,7
		117,9

Unter Berücksichtigung des in Summe positiven Ergebnisses aus Sondereffekten verbleibt ein Jahresfehlbetrag von T€ 35,3 nach T€34,4 im Vorjahr.

8 Prüfungsergebnis

8.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde verspätet zum 24.10.2016 aufgestellt. Die gesetzliche Frist nach § 264 Abs. 1 HGB von sechs Monaten für kleine Kapitalgesellschaften wurde überschritten.

Der vereidigte Buchprüfer und Steuerberater Herr Ernst Hildebrandt von der Partnerschaftsgesellschaft „Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte“ hat die Bücher der Gesellschaft geführt und den Jahresabschluss zum 31.12.2015 erstellt. Neben den Salden aus dem Hausverwalterprogramm der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH, die seit dem 01.01.2014 mit der Hausverwaltung betraut ist, wurden die Bewegungen auf dem eigenen Bankkonto der Gesellschaft bei der Sparkasse Lüneburg, das durch den Fremdgeschäftsführer verwaltet wird, in die Buchhaltung unter DATEV-Rechnungswesen übernommen sowie eine Anlagenbuchhaltung geführt.

Zahlungen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung wurden durch die Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH vorgenommen, die auch die Mieten vereinbart und für alle Vermietungsobjekte gemeinsam ein sogenanntes Vermieterkonto bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB) treuhänderisch führt. Zahlungen der Gesellschaft vom eigenen Bankkonto, auf dem die Mietausschüttungen der Hausverwaltung eingehen, betreffen vor allem Zinsen und Tilgungen für langfristige Bankverbindlichkeiten. Der gesamte Zahlungsverkehr wurde unbar geführt, Kassen bestanden nicht.

Die Verbuchung unter DATEV-Rechnungswesen erfolgte ordnungsgemäß, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden hieraus richtig entwickelt. Die Geschäftsvorfälle wurden nach einem den Bedürfnissen der Gesellschaft angepassten und ausreichend gegliederten Kontenplan fortlaufend, richtig und vollständig erfasst. Unregelmäßigkeiten in der Rechnungslegung wurden bei der stichprobenartigen Prüfung nicht festgestellt. Die Prüfung der Abrechnungen der Hausverwaltung beschränkte sich auf Kontendurchsichten und analytische Prüfungshandlungen sowie die richtige Übernahme der Kontensalden in die Buchhaltung.

Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Übereinstimmung der Geschäfte mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag war, soweit sich aus diesem Prüfungsbericht keine Einschränkungen ergeben, gegeben.

Gründe, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 nicht festzustellen und dem Fremdgeschäftsführer Herrn Dieter Gerlach keine Entlastung zu erteilen, sind nicht ersichtlich.

8.2 Bewertung des Immobilienvermögens

Die Bewertung der Immobilien erfolgte nach dem Going-Concern-Prinzip (Grundsatz der Unternehmensfortführung) zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. In einem stark vereinfachten Ertragswertverfahren (Restbuchwerte der Gebäude einschließlich Grundstückswerte dividiert durch die in 2015 erzielten Kaltmieten) ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,4. Der Vervielfältiger liegt in der Regel zwischen 5 und 20. Je besser Lage und Ausstattung sind, umso höher ist der Vervielfältiger. Im Falle einer Veräußerung ist ein Faktor am unteren Ende der Skala und deutlich unter den Restbuchwerten zu vermuten.

Bei einer Rückübertragung der Immobilien auf die Gesellschafterin ist vorab abschließend zu klären, ob hierbei Grunderwerbsteuer anfällt. Das Rechnungsprüfungsamt weist darauf hin, dass bei Übertragung der Immobilien auf die Gesellschaft Grunderwerbsteuer in Höhe von DM 114.100,00 (umgerechnet €58.338,40) angefallen ist (vgl. den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes Lüneburg vom 31.03.1998). Der Steuerbetrag wurde seinerzeit kreditfinanziert.

Etwasige Liquidations- oder Zerschlagungswerte sind regelmäßig deutlich unter den Restbuchwerten zu erwarten.

8.3 Modifizierte Ausfallbürgschaften

Nach Aktenlage hat die Gemeinde Amt Neuhaus für die Gesellschaft folgende modifizierte Ausfallbürgschaften übernommen:

Kreditinstitut	Vertragsnummer	Bürgschaftsbetrag		Restvaluta 31.12.2015
Name	Nr.	DM	€	€
DKB	6211510	1.912.710,00	977.953,09	653.286,67
KfW	2860055	1.600.000,00	818.067,01	289.721,60
KfW	2058776	519.000,00	265.360,49	88.445,29
KfW	4984030	-,-	186.000,00	84.542,55
DKB	6225007	250.000,00	127.822,97	84.277,02
DG HYP	3022938900	-,-	90.000,00	56.528,89
KfW	3619626	-,-	30.000,00	11.457,00
			2.495.203,56	1.268.259,02

Die Gesellschafterin steht damit zum 31.12.2015 in voller Höhe für die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft ein. Auf eine Prüfung durch die Einholung von Bankbestätigungen wurde aus Kostengründen verzichtet.

8.4 Forderungsverfolgung für Mietrückstände

Nach T€ 10,2 im Vorjahr sind im Berichtsjahr mit T€8,1 Mietrückstände (einschließlich der Vorauszahlungen zu den Betriebs- und Heizkosten) aufgelaufen. Die Mietrückstände des Vorjahres reduzierten sich bis zum 31.12.2015 um die Hälfte.

Soweit noch nicht geschehen, ist die Forderungsverfolgung zwischen der Hausverwaltung und der Geschäftsführung verbindlich zu regeln. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Mahnungen der Hausverwaltung erfolglos bleiben und sich über mehrere Monate hinweg Mietrückstände aufbauen.

Zum 31.12.2015 bestehen noch erhebliche Mietrückstände und nicht beglichene Nachzahlungen aus der Nebenkostenendabrechnungen der Jahre bis 2013 mit zusammen T€ 36,3. Auf ein in 2015 beendetes Mietverhältnis entfallen dabei T€ 18,2. **Durch die Geschäftsführung ist unverändert zu klären, inwieweit eine weitere Forderungsverfolgung noch wirtschaftlich ist.** Nach Prüfung sind handelsrechtlich ggf. Ausbuchungen bzw. eine Erhöhung der Wertberichtigung auf Forderungen vorzunehmen. Das handelsrechtliche Vorgehen schließt dabei eine weitere Verfolgung ausgebuchter bzw. wertberechtigter Forderungen nicht aus. Einer Verjährung von Forderungen ist, soweit diese noch wirtschaftlich begetrieben werden können, grundsätzlich entgegenzuwirken.

8.5 Forderungen gegen die frühere Hausverwaltung

Nach Auskunft des Geschäftsführers ist die bis 2013 beauftragte Hausverwaltung in 2016 dem Ratenzahlungsplan in Hinblick auf die nachträgliche Kürzung der Rechnungen für die Grundstücks- und Gebäudepflege im Wesentlichen nachgekommen. Angesichts der Länge des Ratenzahlungsplans von rd. zehn Jahren ist das Ausfallrisiko jährlich erneut zu prüfen und ggf. eine Wertberichtigung zu bilden. Das Angebot des Schuldners eine Einmalzahlung gegen Teilerlass des Gesamtbetrags zu leisten, hat die Gesellschafterversammlung abgelehnt.

8.6 Zukünftige Entwicklung

8.6.1 Vermietungssituation

Bezogen auf die erzielten Kaltmieten mit T€ 207,7 in 2015 bzw. T€ 202,7 in 2014 ergeben sich bezogen auf das Mietsoll bei Vollvermietung mit T€ 305,0 (Stand 2015) nachstehende durchschnittliche Leerstandsquoten:

	Mietsoll Jahr T€	Kaltmiete Ist 2015 T€	Anteil Leerstand in 2015	Kaltmiete Ist 2014 T€	Anteil Leerstand in 2014
Bahnhofstr. 21	93,0	52,6	43,4%	57,6	38,1%
Bahnhofstr. 24	63,1	40,2	36,3%	42	33,4%
An der Krainke	76,5	61,2	20,0%	50,6	33,9%
Sumte	34,8	29,2	16,1%	28,9	17,0%
Kaarßen	37,6	24,5	34,8%	23,6	37,2%
	305,0	207,7	31,9%	202,7	33,5%

Für Dezember 2015 ergibt sich bereits eine Leerstandsquote, die deutlich unter dem Jahresdurchschnitt liegt:

	Mietsoll Monat T€	Kaltmiete Ist T€	Anteil Leerstand Dezember
Bahnhofstr. 21	7,7	5,4	29,9%
Bahnhofstr. 24	5,3	3,4	35,8%
An der Krainke	6,4	5,5	14,1%
Sumte	2,9	2,7	6,9%
Kaarßen	3,1	2,2	29,0%
	25,4	19,2	24,4%

Nach Auskunft der Geschäftsführung ist die Leerstandsquote zwischenzeitlich unter 20,0 % gesunken.

8.6.2 Ertrags- und Liquiditätslage

Soweit dies noch nicht regelmäßig erfolgt, sollte die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung zumindest quartalsweise über die Entwicklung der erzielten Kaltmieten, der Mietrückstände, der übrigen Forderungen, der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Liquidität unterrichten. Für 2017 ist noch zeitnah ein Wirtschaftsplan einschließlich Liquiditätsplan aufzustellen.

Bezogen auf die Erträge und Aufwendungen des Jahres 2015 ergibt sich vor Sonder-
effekten nachstehender freier Cash-Flow, der für die Darlehenstilgung nicht ausreicht:

	T€
Erträge aus Vermietung	291,3
Aufwendungen aus Vermietung	-261,4
Hinzurechnung Abschreibungen	64,7
Liquiditätsüberschuss zur Deckung weiterer Kosten	94,6
Verwaltungskosten	-72,0
Freier Cash-Flow	22,6

Um die Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft zu verbessern bedarf es daher einer
Verbesserung der Vermietungssituation sowie Kosteneinsparungen vor allem im Be-
reich der Verwaltungskosten. Zur Aufrechterhaltung der Liquidität sind die seitens der
Gesellschafterin gewährten Darlehen voraussichtlich auch zukünftig erforderlich. Die
Tilgung von Bankverbindlichkeiten übersteigt die Höhe der Abschreibungen deutlich.
Eine seitens der Geschäftsführung angedachte Tilgungstreckung hat in der Gesell-
schafterversammlung keine Zustimmung gefunden.

Vor allem durch die Vermietung von Wohnraum für die Unterbringung von Asylbewer-
bern zeichnet sich in 2016 eine weitere Verbesserung der Vermietungssituation ab,
die sich auch günstig auf die Aufrechterhaltung der Liquidität der Gesellschaft aus-
wirkt. Ein Zukunftskonzept für die Gesellschaft kann diese Entwicklung jedoch nicht
ersetzen.

Die Werthaltigkeit der an die Gesellschaft ausgereichten Darlehen ist im doppelten
Abschluss der Gemeinde Amt Neuhaus zu prüfen.

9 Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss und die Buchführung der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus
für das Geschäftsjahr 2015

entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsfüh-
rung erfolgt ordnungsgemäß. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt. Die Vermö-
gens-, Finanz- und Ertragslage ist als äußerst angespannt anzusehen. Die Liquidität
konnte nur durch Darlehen der Gesellschafterin aufrechterhalten werden. Bedingt
durch Leerstände und ausstattungsbedingt geringe Kaltmieten ist die Rentabilität des
Immobilienbestandes zu gering. Der Cashflow der Gesellschaft reichte wie in den Vor-
jahren nicht aus, um die Tilgung der Bankdarlehen zu bedienen.

LANDKREIS LÜNEBURG
Rechnungsprüfungsamt

Lüneburg, den 29. Dezember 2016

gez. Heinrich

ANLAGEN

2015	Bahnhof- str. 21 T€	Bahnhof- str. 24 T€	An der Krainke T€	Summe T€	Kaarßen T€	Gesamt T€
Erzielte Kaltmieten	52,6	40,2	61,2	29,2	24,5	207,7
Nebenkostenvorauszahlungen	24,2	22,2	27,3	15,7	9,1	98,5
Nebenkostenendabrechnung	-2,7	-7,2	-5,9	-3,4	-0,3	-19,5
Summe Erträge	74,1	55,2	82,6	41,5	33,3	286,7
Heizung, Ablesedienst, Miete u. Wartung Rauchmelder	12,9	8,0	11,7	6,7	4,8	44,1
Frisch- und Abwasser	3,3	3,0	3,0	1,8	2,1	13,2
Müllgebühren	5,1	3,1	2,1	1,1	0,9	12,3
Gründstückspflege	3,8	2,9	2,9	1,1	1,5	12,2
Grundsteuer	3,1	2,6	2,3	1,4	1,6	11,0
Allgemeinstrom	1,7	0,2	1,1	0,5	0,8	4,3
Versicherungen	1,1	0,8	0,8	0,4	0,4	3,5
Summe umlegbare Hauskosten	31,0	20,6	23,9	13,0	12,1	100,6
<i>(rechnerische Kosten Leerstand)</i>	<i>(9,5)</i>	<i>(5,6)</i>	<i>(2,5)</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(3,3)</i>	<i>(21,6)</i>
Erträge abzgl. Hauskosten	43,1	34,6	58,7	28,5	21,2	186,1
Abschreibungen	19,6	14,9	16,0	8,2	6,0	64,7
Instandhaltungen	40,6	11,2	12,0	6,2	0,3	70,3
Zuschuss Landkreis Lüneburg ¹	-15,6	-4,4	0,0	0,0	0,0	-20,0
Zinsaufwand ²	13,6	10,8	11,2	5,8	4,4	45,8
Überschuss zur Deckung weiterer Kosten ³	-15,1	2,1	19,5	8,3	10,5	25,3

Erläuterungen:¹ T€ 20,0 verteilt nach angefallenen Aufwendungen² verteilt im Verhältnis der ursprünglichen Anschaffungskosten³ ohne sonstige Mieten mit T€ 4,6

2014	Bahnhof- str. 21 T€	Bahnhof- str. 24 T€	An der Krainke T€	Summe T€	Kaarßen T€	Gesamt T€
Erzielte Kaltmieten	57,6	42,0	50,6	28,9	23,6	202,7
Nebenkostenzahlungen Mieter	17,9	14,2	17,3	9,2	7,6	66,2
Summe Erträge	75,5	56,2	67,9	38,1	31,2	268,9
Summe umlegbare Hauskosten <i>(rechnerische Kosten Leerstand)</i>	27,3	19,2	21,2	10,0	10,1	87,8
	<i>(9,4)</i>	<i>(5,0)</i>	<i>(3,9)</i>	<i>(0,8)</i>	<i>(2,5)</i>	<i>(21,6)</i>
Erträge abzgl. Hauskosten	48,2	37,0	46,7	28,1	21,1	181,1
Abschreibungen	19,0	14,8	15,7	8,2	5,9	63,6
Instandhaltungen	5,2	17,3	6,5	7,9	2,6	39,5
Zinsaufwand ¹	14,7	11,7	12,1	6,3	4,8	49,6
Überschuss zur Deckung weiterer Kosten ²	9,3	-6,8	12,4	5,7	7,8	28,4

Erläuterungen:¹ verteilt im Verhältnis der ursprünglichen Anschaffungskosten² ohne sonstige Mieten mit T€ 1,1

Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH Gemeinde Amt Neuhaus

Bilanz
ZUM
31.12.2015

AKTIVA		PASSIVA	
	Geschäfts- jahr Euro	Vorjahr Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.371.684,50	2.411.967,50	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	1,00	
	<u>2.371.685,50</u>	<u>2.411.968,50</u>	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.682,24	21.810,27	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.586,02	48.333,63	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	54.229,32	62.321,28	
	<u>101.815,34</u>	<u>110.654,91</u>	
III. Guthaben bei Kreditinstituten	16.750,52	86.755,56	
	<u>2.503.933,60</u>	<u>2.631.189,24</u>	
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	843.700,00	843.700,00	
II. Verlustvortrag	-131.044,34	-96.576,67	
III. Jahresfehlbetrag	-35.300,75	-34.467,67	
	<u>677.354,91</u>	<u>712.655,66</u>	
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	11.375,10	15.355,60	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.268.259,02	1.360.411,02	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.150,48	6.463,68	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	518.480,73	532.802,41	
	<u>1.804.890,23</u>	<u>1.899.677,11</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	10.313,36	3.500,87	
	<u>2.503.933,60</u>	<u>2.631.189,24</u>	

Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH Gemeinde Amt Neuhaus

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	<u>Geschäfts-</u> <u>jahr</u> Euro	<u>Vorjahr</u> Euro
1. Umsatzerlöse	291.238,42	272.499,19
2. Sonstige betriebliche Erträge	26.850,79	65.543,85
3. Personalaufwand	1.594,55	0,00
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	64.726,06	63.563,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	230.304,22	204.978,76
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41,51	76,25
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>45.821,91</u>	<u>49.589,58</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-24.316,02	19.987,95
9. Außerordentliche Erträge	0,00	62.588,08
10. Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>102.580,50</u>
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-39.992,42
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	7.140,97
13. Sonstige Steuern	10.984,73	7.322,23
14. Jahresfehlbetrag	<u><u>-35.300,75</u></u>	<u><u>-34.467,67</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und ggf. den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthalten entsprechend § 265 Abs. 2 HGB die Vergleichsbeträge des Vorjahres.

Von den Erleichterungsmöglichkeiten der §§ 266 Abs. 1, 274 a, 276 und 288 HGB für kleine Kapitalgesellschaften wurde bei der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in eingeschränktem Umfang Gebrauch gemacht.

Ein Lagebericht wurde gemäß § 264 Abs. 1 HGB nicht aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer angesetzt.

Die **Vorräte** wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich wurden Abschläge zur Berücksichtigung des Niederstwertprinzips vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten bewertet. Das Forderungsausfallrisiko im Bereich der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wird durch die Bildung von ausreichenden Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Ungewisse Verbindlichkeiten und Risiken wurden in angemessener Höhe berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zum Bilanzstichtag mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Forderungen und Verbindlichkeiten in **Fremdwährung** bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden nur solche vor dem Bilanzstichtag geleisteten Einnahmen passiviert, die Ertrag für eine kalendermäßig bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist im folgenden Anlagenpiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungskosten		Abschreibungen		Buchwerte						
	01.01.2015 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2015 Euro	01.01.2015 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	3.437.254,98	24.443,06	0,00	0,00	3.461.698,04	0,00	0,00	1.025.287,48	64.726,06	2.371.684,50	2.411.967,50
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300,32	0,00	0,00	0,00	1.300,32	1.299,32	0,00	1.299,32	0,00	1,00	1,00
	<u>3.438.555,30</u>	<u>24.443,06</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.462.998,36</u>	<u>1.026.586,80</u>	<u>64.726,06</u>	<u>1.026.586,80</u>	<u>64.726,06</u>	<u>2.371.685,50</u>	<u>2.411.968,50</u>
	<u>3.438.555,30</u>	<u>24.443,06</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.462.998,36</u>	<u>1.026.586,80</u>	<u>64.726,06</u>	<u>1.026.586,80</u>	<u>64.726,06</u>	<u>2.371.685,50</u>	<u>2.411.968,50</u>

I. Sachanlagen

Vom Gesamtbetrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Euro 0,00 (im Vorjahr: Euro 0,00).

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 0,00 (im Vorjahr: Euro 0,00) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 0,00 (im Vorjahr: Euro 0,00) enthalten.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen, Vorjahreszahlen in Klammern:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	1 bis 5 J.	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.268.259,02 (1.360.411,02)	91.688,88 (101.057,82)	96.227,04 (61.601,84)	1.080.343,10 (1.197.751,36)
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	18.150,48 (6.463,68)	18.150,48 (6.463,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	518.480,73 (532.802,41)	518.480,73 (532.802,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>1.804.890,23</u> (1.899.677,11)	<u>628.320,09</u> (640.323,91)	<u>96.227,04</u> (61.601,84)	<u>1.080.343,10</u> (1.197.751,36)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind Euro 1.268.259,02 gesichert durch Bürgschaften der Gemeinde Amt Neuhaus.

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gelten die branchenüblichen Eigentumsvorbehalte.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von Euro 486.005,17 (im Vorjahr: Euro 486.005,17).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

V. Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag beträgt Euro 35.300,75. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 35.300,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

VI. Sonstige Angaben

Angaben der Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:
Geschäftsführer:

Dieter Gerlach, Kaufmann

Neuhaus/OT Neuhaus, 24. Oktober 2016

.....
(Dieter Gerlach)