



# Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses

**2016**

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 2016	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	16
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	18
9	Bestätigungsvermerk	18

## Anlagen

Anlage I	Darstellung nach Vermietungsobjekten für 2016
Anlage II	Darstellung nach Vermietungsobjekten für 2015
Anlage III	Jahresabschluss zum 31.12.2016

## 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 Ende Februar 2018 in den Geschäftsräumen der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH und im Übrigen einschließlich der Schlussbearbeitung im März 2018 an Amtsstelle.

Zur Prüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Jahresabschluss 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang),
- Konten und Journale für das Geschäftsjahr 2016, 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 2016,
- 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. Vom 03.12.2012 bis zum 31.12.2016 war Herr Dieter Gerlach, Unternehmensberater, zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt, der mit Wirkung zum 01.01.2017 abberufen wurde. Mit Datum vom 01.12.2016 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Geschäftsführung auf Herrn Sebastian Schweder, Mitinhaber der Hausverwaltung Schweder-Söhne & Co. GmbH, Schwerin zum Geschäftsführer bestellt. Die Anmeldung zum Handelsregister erfolgte verspätet am 19.12.2017, die Eintragung der Änderung in das Handelsregister am 29.01.2018.

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 Wohnungsversorgung 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 2016 wurde nicht aufgestellt.

## **4 Vorjahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015, der den Bestätigungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Lüneburg vom 29.12.2016 trägt, wurde am 18.01.2017 festgestellt. Der Jahresfehlbetrag für 2015 mit 35.300,75 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

## **5 Jahresabschluss 2016**

### **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 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. Soweit erforderlich wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gebildet. 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 2016 mit 5.056,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## 5.3 Lagebericht

Ein Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurde entgegen der Bestimmung in § 13 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrags bisher nicht aufgestellt. Spätestens für 2017 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	2016		2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Unbebaute Grundstücke	44,5	1,8	44,5	1,8	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	245,0	10,1	245,0	9,8	0,0	0,0
Wohnbauten	1.998,8	82,7	2.062,7	82,3	-63,9	3,1
Einbauten in Wohnbauten	20,7	0,9	19,5	0,8	1,2	6,2
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>2.309,0</b>	<b>95,5</b>	<b>2.371,7</b>	<b>94,7</b>	<b>-62,7</b>	<b>2,6</b>
Heizölbestand	11,4	0,5	13,7	0,5	-2,3	16,8
Mietforderungen	19,2	0,8	47,6	1,9	-28,4	59,7
Sonstige Forderungen	51,4	2,1	54,2	2,2	-2,8	5,2
Bankguthaben	27,2	1,1	16,7	0,7	10,5	62,9
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>109,2</b>	<b>4,5</b>	<b>132,2</b>	<b>5,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>17,4</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.418,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.503,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-85,7</b>	<b>3,4</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich um T€ 85,7 (3,4 %). Im Rückgang der Aktiva wirkte sich vor allem die abschreibungsbedingte Minderung des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens um T€ 62,7 aus. In Folge von Ausbuchungen reduzierte sich zudem der Forderungsbestand um T€ 28,4.

Im Bereich der Passiva verkürzte sich die Bilanzsumme im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung von Bankverbindlichkeiten mit T€ 93,4.

Passiva	2016		2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	843,7	34,9	843,7	33,7	0,0	0,0
Verlustvortrag	-166,3	-6,9	-131,0	-5,2	-35,3	27,0
Jahresfehlbetrag	-5,1	-0,2	-35,3	-1,4	30,2	85,6
<b>Eigenmittel</b>	<b>672,3</b>	<b>27,8</b>	<b>677,4</b>	<b>27,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>0,8</b>
Sonstige Rückstellungen	11,9	0,5	11,4	0,5	0,5	4,4
Bankverbindlichkeiten	1.174,8	48,6	1.268,2	50,6	-93,4	7,4
Lieferantenverbindlichkeiten	34,0	1,4	18,1	0,7	15,9	87,5
Darlehen der Gesellschafterin	486,0	20,1	486,0	19,4	0,0	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	36,4	1,5	32,5	1,3	3,9	12,0
Passive Rechnungsabgrenzung	2,8	0,1	10,3	0,4	-7,5	72,8
<b>Fremdmittel</b>	<b>1.745,9</b>	<b>72,2</b>	<b>1.826,5</b>	<b>72,9</b>	<b>-80,6</b>	<b>4,4</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.418,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.503,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-85,7</b>	<b>3,4</b>

## 6.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Wohnbauten wurden planmäßig abgeschrieben.

Die Einbauten in Wohnbauten betreffen Küchenzeilen mit Elektrogeräten, die sich wie folgt entwickelten ((FU) = Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung):

Einbauten in Wohnbauten	T€
Stand 01.01,	19,5
Neuhaus, Bahnhofstr. 21 (2 X)	2,8
Neuhaus, Bahnhofstr. 21 (1 X), (FU)	1,4
Neuhaus, Bahnhofstr. 24 (2 X), (FU)	2,8
Neuhaus, Bahnhofstr. 24 (1 X)	1,0
Neuhaus, An der Krainke (4 X)	6,4
Zugänge	14,4
Zuschüsse	-9,8
Abschreibungen	-3,4
Stand 31.12.	20,7

In 2015 wurden für T€ 8,8 und in 2016 für T€ 4,2 Küchenzeilen in Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung eingebaut. Auf den Gesamtbetrag von T€ 13,0 hat der Landkreis Lüneburg einen Zuschuss von 75 % entsprechend T€ 9,8 gewährt. Die Anschaffungskostenminderung wurde vereinfachend in voller Höhe im Berichtsjahr erfasst.

Bei den Mietforderungen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Entwicklung Mietforderungen	Stand 01.01.	Zahlungs- eingänge	Ausbuch- ungen	Zugänge	Stand 31.12.
	T€	T€	T€	T€	T€
Mieten 2016	0,0	0,0	0,0	7,6	7,6
Mieten 2015	13,2	-3,0	0,0	0,0	10,2
Mieten bis 2013	23,1	-2,4	-20,7	0,0	0,0
Nebenkostenendabrechnung 2016	0,0	0,0	0,0	13,9	13,9
Nebenkostenendabrechnung 2015	6,8	-4,8	0,0	0,0	2,0
Nebenkostenendabrechnung bis 2014	14,2	-1,4	-12,8	0,0	0,0
Mietforderungen	57,3	-11,6	-33,5	21,5	33,7
Wertberichtigung auf Forderungen	-9,7	0,0	0,0	-4,8	-14,5
	47,6	-11,6	-33,5	16,7	19,2

Die offenen Mieten umfassen auch die Vorauszahlungen zu den Betriebs- und Heizkosten. Die Ausbuchung von Forderungen mit T€ 33,5 wegen Uneinbringlichkeit hat im Wesentlichen zur Reduzierung des Forderungsbestands um T€ 28,4 beigetragen. Auf ein einzelnes Mietverhältnis entfallen dabei T€ 14,2. Ausgewiesen werden damit noch Mietrückstände, die ab 2015 entstanden sind sowie noch zu leistende Nachzahlungen aus der Nebenkostenendabrechnung für die Jahre ab 2015.

Soweit erforderlich wurden auf den verbleibenden Forderungsbestand pauschalierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von 50 % oder 90 % gebildet, die sich wie folgt verteilen:

Forderungsbestand	vor Wert- berichtigung T€	Wert- berichtigung T€	nach Wert- berichtigung T€	Anteil Wert- berichtigung T€
Mieten 2014 bis 2016	17,8	-11,7	6,1	65,7%
Nebenkostenendabrechnung 2016	13,9	-1,1	12,8	7,9%
Nebenkostenendabrechnung 2015	2,0	-1,7	0,3	85,0%
	33,7	-14,5	19,2	43,0%

Die Nachzahlungsbeträge aus der Nebenkostenendabrechnung der Hausverwaltung vor Zahlungseingängen verteilen sich wie folgt:

Nachzahlung Nebenkostenendabrechnung	2016 T€	2015 T€
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	9,1	3,4
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	2,9	0,4
Neuhaus, An der Krainke	1,2	2,2
Sumte, Hauptstr.	0,1	0,2
Kaarßen, Hauptstr.	0,6	0,6
	13,9	6,8

Bei der Nebenkostenendabrechnung ist zu beachten, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erst im Folgejahr erstellt werden kann, so dass zum jeweiligen Bilanzstichtag noch keine Zahlungseingänge zu verzeichnen sind. Im Berichtsjahr sind die Nachzahlungsbeträge für 2015 bis auf T€ 2,0 (29,4 %) eingegangen.

Die sonstigen Forderungen betreffen mit T€ 50,5 (Vorjahr: T€ 54,0) den Vergleich mit dem bis zum 31.12.2013 beauftragten Hausverwalter. Einvernehmlich vereinbart wurde die nachträgliche Kürzung der in den Jahren 2011 bis 2013 ausgestellten Rechnungen für die Grundstücks- und Gebäudepflege um 61.000,00 €. Die Rückzahlungsvereinbarung sieht monatliche Beträge in Höhe von 500,00 € vor. Vom Jahresbetrag wurden im Berichtsjahr abweichend 3.500,00 € entsprechend sieben Raten geleistet. Im Vorjahr wurden abweichend 4.500,00 € statt der vereinbarten 6.000,00 € gezahlt.

Die Bankguthaben betreffen mit T€ 10,3 (Vorjahr: T€ 10,0) das eigene Girokonto bei der Sparkasse Lüneburg und mit T€ 16,9 (Vorjahr: T€ 6,7) das von der Hausverwaltung treuhänderisch geführte Vermieterkonto. Zur Veränderung wird auf Abschnitt 6.3 verwiesen.

Die Eigenmittel verringerten sich um den Jahresfehlbetrag mit T€ 5,1.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

Sonstige Rückstellungen	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Jahresabschlusserstellung	5,3	5,3	0,0	0,0
Jahresabschlussprüfung	4,2	3,3	0,9	27,3
Zinsabgrenzung	2,2	2,6	-0,4	15,4
Übrige	0,2	0,2	0,0	0,0
	11,9	11,4	0,5	4,4

Die unter den Bankverbindlichkeiten ausgewiesenen langfristigen Darlehen verringerten sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 93,4.

Der Anstieg der Lieferantenverbindlichkeiten um T€ 15,9 resultiert im Wesentlichen aus der Endabrechnung des Wasserbeschaffungsverbandes für die Bahnhofstr. 21 mit T€ 11,9 und die Bahnhofstr. 24 mit T€ 4,6 (Frisch- und Abwasser).

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

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten zeigt sich nachstehende Entwicklung:

Sonstige Verbindlichkeiten	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Nebenkostenendabrechnung	30,5	28,9	1,6	5,5
Überzahlungen der Mieter	3,0	3,6	-0,6	16,7
Kauttionen	2,9	0,0	2,9	-
	36,4	32,5	3,9	12,0

Die Guthaben der Mieter aus der Nebenkostenendabrechnung (Betriebs- und Heizkosten), die jeweils erst im Folgejahr erstellt werden kann, verteilen sich dabei wie folgt:

Guthaben Nebenkostenendabrechnung	2016	2015
	T€	T€
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	5,7	5,9
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	8,1	8,5
Neuhaus, An der Krainke	8,5	9,6
Sumte, Hauptstr.	6,9	4,1
Kaarßen, Hauptstr.	1,3	0,8
	30,5	28,9

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 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) 21 Auskunft:

	2016		2015	
	T€	T€	T€	T€
Jahresfehlbetrag (-)	-5,1		-35,3	
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	67,3		64,7	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0,5		-3,9	
Erträge (-) aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	0,6		0,0	
der Minderung von Wertberichtigungen	0,0		-4,1	
Aufwendungen (+) aus der Ausbuchung von Forderungen	33,5		0,0	
der Erhöhung von Wertberichtigungen	4,8		0,0	
Zinsaufwendungen	42,3		45,8	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte	2,3		8,1	
Mietforderungen	-10,5		4,8	
sonstigen Forderungen	2,8		8,1	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Lieferantenverbindlichkeiten	15,9		11,6	
sonstigen Verbindlichkeiten	3,9		-14,3	
passiven RAP	-7,5		6,8	
<b>Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I)</b>		<b>150,8</b>		<b>92,3</b>
Einzahlungen (+) aus Investitionszuschüssen	9,8		0,0	
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-14,4		-24,4	
<b>Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Investitionstätigkeit (CF II)</b>		<b>-4,6</b>		<b>-24,4</b>
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Bankdarlehen	-93,4		-92,2	
Auszahlungen (-) für Zinsaufwendungen	-42,3		-45,8	
<b>Mittelzufluss (+) / -abfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit (CF III)</b>		<b>-135,7</b>		<b>-138,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>10,5</b>		<b>-70,1</b>
Finanzmittelfonds 01.01.		16,7		86,8
<b>Finanzmittelfonds 31.12.</b>		<b>27,2</b>		<b>16,7</b>

Bisher erfolgte die Darstellung in Anlehnung an den DRS 2. Abweichend sind nun die Auszahlungen für Zinsen dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I) erhöhte sich um T€ 58,5. Ursächlich hierfür ist mit T€ 58,0 die Summe aus höheren Mieteinnahmen (T€ 47,3) und gestiegenen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten (T€ 18,3), die für Zwecke der Kapitalflussrechnung um den dazugehörigen Forderungsaufbau (T€ 7,6) zu kürzen ist.

Soweit die Zuschüsse des Landkreises Lüneburg für die Herrichtung von Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung auf den Einbau von Küchenzeilen entfallen, erfolgt die Kürzung beim Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II). Vereinfachend erfolgte die Zuordnung ausschließlich im Berichtsjahr.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (CF III), der sich leicht um T€ 2,3 verringerte, konnte nach mehreren Jahren erstmals wieder durch den Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (CF I) abgedeckt werden, der auch ausreichte, um zusätzlich den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (CF II) abzudecken.

Die Stichtagsliquidität entwickelte sich wie folgt:

	2016 T€	2015 T€
Liquide Mittel	27,2	16,7
Nachzahlungen Mieter aus Nebenkostenendabrechnung	13,9	6,8
Lieferantenverbindlichkeiten	-34,0	-18,1
Guthaben Mieter aus Nebenkostenendabrechnung	-30,5	-28,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (ohne Kautionen)	-3,0	-3,6
Stichtagsliquidität	-26,4	-27,1

Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände bleiben vereinfachend außer Ansatz, da von größeren Eingängen zeitnah zum Bilanzstichtag nicht ausgegangen werden kann. Die Stichtagsliquidität verbesserte sich leicht um T€ 0,7, bleibt aber weiterhin deutlich negativ.

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

	2016 T€	2015 T€
Grundstücke, Wohnbauten	2.309,0	2.371,7
Eigenmittel	-672,3	-677,4
Langfristige Darlehen	-1.174,8	-1.268,2
Unterdeckung	461,9	426,1

Die Unterdeckung wird derzeit durch Gesellschafterdarlehen abgedeckt. Ursächlich bleibt hier vor allem die im Vergleich zu den Abschreibungen zu hohe Tilgung der Bankdarlehen.

## 7 Ertragslage

### 7.1 Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgende Ertragslage abgeleitet:

	2016		2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Erzielte Kaltmieten	255,0	71,0	207,7	71,3	47,3	22,8
Nebenkostenvorauszahlungen	116,8	32,5	98,5	33,8	18,3	18,6
Nebenkostenendabrechnung (Saldo)	-16,6	-4,6	-19,5	-6,7	2,9	14,9
Sonstige Mieten	3,9	1,1	4,6	1,6	-0,7	15,2
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>359,1</b>	<b>100,0</b>	<b>291,3</b>	<b>100,0</b>	<b>67,8</b>	<b>23,3</b>
Abschreibungen	67,3	18,7	64,7	22,2	2,6	4,0
Instandhaltungen	50,1	13,9	70,3	24,1	-20,2	28,7
Zuschuss Landkreis Lüneburg	-15,2	-4,2	-20,0	-6,9	4,8	24,0
Umlegbare Hauskosten						
Frisch- und Abwasser	29,9	8,3	13,2	4,5	16,7	126,5
Heizung	26,5	7,4	29,7	10,2	-3,2	10,8
Müllgebühren	13,1	3,7	12,3	4,2	0,8	6,5
Grundstücks-/Gebäudepflege	11,6	3,2	12,2	4,2	-0,6	4,9
Grundsteuer, Deichverband	10,0	2,8	11,0	3,8	-1,0	9,1
Ablesedienst	8,4	2,3	10,1	3,5	-1,7	16,8
Allgemeinstrom	4,9	1,4	4,3	1,5	0,6	14,0
Miete und Wartung Rauchmelder	4,4	1,2	4,3	1,5	0,1	2,3
Versicherungen	3,5	1,0	3,5	1,2	0,0	0,0
(Summe umlegbare Hauskosten)	(112,3)	(31,3)	(100,6)	(34,6)	(11,7)	(11,6)
Zinsaufwand	42,3	11,8	45,8	15,7	-3,5	7,6
<b>Aufwendungen aus Vermietung</b>	<b>256,8</b>	<b>71,5</b>	<b>261,4</b>	<b>89,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>1,8</b>
<b>Überschuss zur Deckung weiterer Kosten</b>	<b>102,3</b>	<b>28,5</b>	<b>29,9</b>	<b>10,3</b>	<b>72,4</b>	<b>242,1</b>
Verwaltungskosten						
Hausverwaltung	27,9	7,8	28,2	9,7	-0,3	1,1
Fremdgeschäftsführung	21,4	6,0	25,6	8,7	-4,2	16,4
Jahresabschlusskosten	10,4	2,9	10,1	3,5	0,3	3,0
Rechts- und Beratungskosten	4,3	1,2	4,0	1,4	0,3	7,5
Übrige	7,7	2,1	4,1	1,4	3,6	87,8
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>71,7</b>	<b>20,0</b>	<b>72,0</b>	<b>24,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Abrechnungsergebnis/ Ergebnis vor Sondereffekten</b>	<b>30,6</b>	<b>8,5</b>	<b>-42,1</b>	<b>-14,4</b>	<b>72,7</b>	<b>172,7</b>
Erträge aus Sondereffekten	2,6	0,7	6,8	2,3	-4,2	61,8
Aufwendungen aus Sondereffekten	38,3	10,6	0,0	0,0	38,3	-
<b>Ergebnis aus Sondereffekten</b>	<b>-35,7</b>	<b>-9,9</b>	<b>6,8</b>	<b>2,3</b>	<b>-42,5</b>	<b>625,0</b>
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-5,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-35,3</b>	<b>-12,1</b>	<b>30,2</b>	<b>85,6</b>

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten nach Vermietungsobjekten ergibt sich für 2016 aus der Anlage I und für 2015 aus der Anlage II zu diesem Bericht.

## 7.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten Kaltmieten erhöhten sich deutlich um T€ 47,3 (22,8 %). Nach Vermietungsobjekten ergibt sich folgendes Bild:

Erzielte Kaltmieten	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	78,4	52,6	25,8	49,1
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	61,1	40,2	20,9	52,0
Neuhaus, An der Krainke	61,5	61,2	0,3	0,5
Sumte, Hauptstr.	31,6	29,2	2,4	8,2
Kaarßen, Hauptstr.	22,4	24,5	-2,1	8,6
	255,0	207,7	47,3	22,8

Die Mehreinnahmen resultieren dabei vor allem aus der zusätzlichen Vermietung von fünf Wohnungen in der Bahnhofstr. 21 sowie vier Wohnungen in der Bahnhofstr. 24 zur Unterbringung von Flüchtlingen, die Ende 2015/ Anfang 2016 bezogen wurden.

Die Summe der von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten unter Berücksichtigung der Endabrechnung im Folgejahr erhöhte sich von T€ 79,0 um T€ 21,2 (26,8 %) auf T€ 100,2. Dies korrespondiert mit dem Anstieg der Summe der umlegbaren Hauskosten um T€ 11,7 (11,6 %) von T€ 100,6 auf T€ 112,3 und mit Übrigen mit dem höheren Vermietungsstand.

Nach der Ertragslage belaufen sich die in Folge von Leerständen nicht umlegbaren Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) im Berichtsjahr auf T€ 12,1 und für das Vorjahr auf T€ 21,6. Aus der Nebenkostenendabrechnung der Hausverwaltung, ergeben sich nachstehende Kosten des Leerstands, bei denen aber zu beachten ist, dass teilweise eine abweichende Berücksichtigung von Kosten nach dem Zahlungszeitpunkt erfolgt:

Kosten Leerstand	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	4,0	9,2	-5,2	56,5
Neuhaus, Bahnhofstr. 24	1,9	4,6	-2,7	58,7
Neuhaus, An der Krainke	2,8	2,6	0,2	7,7
Sumte, Hauptstr.	0,6	1,1	-0,5	45,5
Kaarßen, Hauptstr.	2,9	3,1	-0,2	6,5
	12,2	20,6	-8,4	40,8

Der leichte Anstieg der Abschreibungen um T€ 2,6 (4,0 %) steht im Zusammenhang mit dem Einbau von Küchenzeilen.

Die Instandhaltungen betreffen wie im Vorjahr vor allem die Renovierung von Wohnungen um die Vermietbarkeit zu erhöhen bzw. wiederherzustellen (Malerarbeiten, Erneuerung Fußbodenbeläge, Badsanierungen, Reparaturen Innentüren und Fenster etc.). Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen wurden dabei 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. Für 2015 wurde vereinfachend die Abschlagszahlung des Landkreises Lüneburg mit T€ 20,0 als Kürzung der Aufwendungen erfasst (rechnerisch hätten sich T€ 23,6 ergeben). Zusammen mit dem anteiligen Zuschuss für den Einbau von Küchenzeilen in Höhe von T€ 9,8 wurden insgesamt T€ 45,0 der Fördermittel abgerufen. Nach Vermietungsobjekten ergibt sich folgende Verteilung:

Instandhaltungen	2016	2015	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Neuhaus, Bahnhofstr. 21 (Summe)	(5,5)	(40,6)	(-35,1)	(86,5)
- Flüchtlingsunterbringung	2,9	24,5	-21,6	88,2
- sonstige Wohnungsrenovierungen	0,0	4,8	-4,8	100,0
- allgemein	2,6	11,3	-8,7	77,0
Neuhaus, Bahnhofstr. 24 (Summe)	(16,8)	(11,2)	(5,6)	(50,0)
- Flüchtlingsunterbringung	13,0	6,9	6,1	88,4
- allgemein	3,8	4,3	-0,5	11,6
Neuhaus, An der Krainke (Summe)	(15,3)	(12,0)	(3,3)	(27,5)
- sonstige Wohnungsrenovierungen	9,2	8,9	0,3	3,4
- allgemein	6,1	3,1	3,0	96,8
Sumte, Hauptstr. (Summe)	(9,5)	(6,2)	(3,3)	(53,2)
- sonstige Wohnungsrenovierungen	6,0	0,0	6,0	-
- allgemein	3,5	6,2	-2,7	43,6
Kaarßen, Hauptstr. (Summe)	(3,0)	(0,3)	(2,7)	(900,0)
- sonstige Wohnungsrenovierungen	1,6	0,0	1,6	-
- allgemein	1,4	0,3	1,1	366,7
	50,1	70,3	-20,2	28,7
Zuschuss Landkreis Lüneburg	-15,2	-20,0	4,8	24,0
	34,9	50,3	-15,4	30,6

Im Vorjahr sind im Vermietungsobjekt in Sumte im Rahmen der allgemeinen Instandhaltung für Malerarbeiten an den Fenstern T€ 5,0 angefallen.

Der Überschuss zur Deckung weiterer Kosten erhöhte sich um T€ 72,4 (242,1 %). Zum deutlichen Anstieg haben beigetragen:

	T€
Höhere Kaltmieten	+ 47,3
Höhere Nebenkostenerstattungen	+ 21,2
Anstieg der Aufwendungen aus umzulegenden Nebenkosten	./ 11,7
Geringere Instandhaltungen (nach Abzug der Zuschüsse)	+ 15,4
Übrige Veränderungen (Saldo)	+ 0,2
	+ 72,4

Die Verwaltungskosten reduzierten sich leicht um T€ 0,3 (0,4 %) auf T€ 71,7:

Das Ergebnis nach Verwaltungskosten und vor Sondereffekten war im Vorjahr mit T€ 42,1 negativ. Für das Berichtsjahr ist dagegen ein positives Ergebnis mit T€ 30,6 zu verzeichnen.

Die Erträge aus Sondereffekten betreffen:

Erträge aus Sondereffekten	2016	2015
	T€	T€
Berichtigung der Buchungen hinsichtlich der Nebenkostenendabrechnung für das Vorjahr	2,0	0,0
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	0,6	0,0
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	0,0	4,1
Versicherungsentschädigungen	0,0	2,5
Auflösung von Rückstellungen	0,0	0,2
	2,6	6,8

Die Aufwendungen aus Sondereffekten betreffen im Berichtsjahr mit T€ 33,5 die Ausbuchung von Forderungen für Vorjahre und mit T€ 4,8 die Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen (vgl. jeweils Blatt 7).

Bedingt durch das mit T€ 35,7 deutlich negative Ergebnis aus Sondereffekten, stellte sich trotz des wesentlich verbesserten Ergebnisbeitrags aus der Vermietung bei nahezu unveränderten Verwaltungskosten ein geringer Jahresfehlbetrag ein, der sich auf T€ 5,1 beläuft.

## **8 Prüfungsergebnis**

### **8.1 Allgemeines**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde verspätet zum 09.01.2018 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 31.12.2016 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. Prüfungshinweise zur Abgrenzung der Nebenkostenendabrechnung für 2016, zur Erhöhung der Wertberichtigung auf Forderungen sowie zur Erfassung von Zuschüssen als Anschaffungskostenminderung führten zu Umbuchungen, die in der beigefügten Endfassung des Jahresabschlusses berücksichtigt sind. Die Prüfung der Abrechnungen der Hausverwaltung beschränkte sich auf Kontendurchsichten und analytische Prüfungshandlungen sowie die richtige Übernahme der Kontensalden in die Buchhaltung.

Der beigefügte 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 31.12.2016 nicht festzustellen und dem Fremdgeschäftsführer für das Geschäftsjahr 2016 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. Etwaige Liquidations- oder Zerschlagungswerte sind regelmäßig deutlich unter den Restbuchwerten zu erwarten.

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.

## 8.3 Modifizierte Ausfallbürgschaften

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

Kreditinstitut	Vertragsnummer	Bürgschaftsbetrag		Restvaluta 31.12.2016
Name	Nr.	DM	€	€
DKB	6211510	1.912.710,00	977.953,09	626.971,03
KfW	2860055	1.600.000,00	818.067,01	255.634,80
KfW	2058776	519.000,00	265.360,49	77.388,09
KfW	4984030	--	186.000,00	72.897,18
DKB	6225007	250.000,00	127.822,97	80.195,80
DG HYP	3022938900	--	90.000,00	52.028,28
KfW	3619626	--	30.000,00	9.691,00
			2.495.203,56	1.174.806,18

Die Gesellschafterin steht damit zum 31.12.2016 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

Altforderungen hinsichtlich der Mietrückstände (einschließlich der Vorauszahlungen zu den Betriebs- und Heizkosten), die bis einschließlich 2013 entstanden sind, wurden aufwandswirksam ausgebucht. Gleiches gilt für noch offene Nachzahlungsverpflichtungen aus den Nebenkostenendabrechnungen für die Jahre bis 2014.

Die Ausbuchung im handelsrechtlichen Jahresabschluss ist nicht mit einem Forderungsverzicht gleichzusetzen. Durch die Geschäftsführung bleibt zu klären, inwieweit eine weitere Forderungsverfolgung noch wirtschaftlich ist. Einer Verjährung von Forderungen ist, soweit diese noch wirtschaftlich begetrieben werden können, grundsätzlich entgegenzuwirken. Das Vorgehen bei der Forderungsverfolgung ist zwischen Geschäftsführung und Hausverwaltung abzustimmen.

## 8.5 Forderungen gegen die frühere Hausverwaltung

Nach den vorliegenden Buchhaltungsunterlagen hat die bis 2013 beauftragte Hausverwaltung in 2016 den Ratenzahlungsplan in Hinblick auf die nachträgliche Kürzung der Rechnungen für die Grundstücks- und Gebäudepflege nicht eingehalten (geleistet wurden nur die Monatsraten für Januar, März, April, Mai, September, November und Dezember zu je 500,00 €). Angesichts der Länge des Ratenzahlungsplans von rd. zehn Jahren ist das Ausfallrisiko jährlich erneut zu prüfen und ggf. eine Wertberichtung 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 Kaltmieten ergab sich in 2015 eine Leerstandsquote von 31,9 %, dies entspricht einem Mietausfall von T€ 97,3. Für 2016 und 2017 zeigt sich die nachstehende Entwicklung:

2016	Mietsoll-	abzgl.		erzielte
	stellung	Leerstand		Mieten
	T€	T€	Quote	T€
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	96,9	-18,6	19,2%	78,3
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	71,1	-10,0	14,1%	61,1
Neuhaus, An der Krainke	77,1	-15,8	20,5%	61,3
Sumte, Hauptstr.	34,4	-3,0	8,7%	31,4
Kaarßen, Hauptstr.	37,7	-15,4	40,8%	22,3
	317,2	-62,8	19,8%	254,4

2017	Mietsoll-	abzgl.		erzielte
	stellung	Leerstand		Mieten
	T€	T€	Quote	T€
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	100,3	-44,1	44,0%	56,2
Neuhaus, Bahnhofstr. 21	74,1	-16,1	21,7%	58,0
Neuhaus, An der Krainke	78,0	-7,1	9,1%	70,9
Sumte, Hauptstr.	35,5	-2,1	5,9%	33,4
Kaarßen, Hauptstr.	37,7	-12,1	32,1%	25,6
	325,6	-81,5	25,0%	244,1

Nach dem die Leerstandsquote in 2016 unter knapp 20 % gesunken war, ergab sich in 2017 ein Wiederanstieg auf 25 %. Die vorstehenden Angaben wurden aus der Summen- und Saldenliste der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH entnommen. Zur Ertragslage ergeben sich geringfügige Abweichungen, da diese zusätzlich handelsrechtliche Abgrenzungen enthält.

Für 2017 ergab sich nach der Summen- und Saldenliste der Lübtheener Wohnungswirtschaft GmbH kein nennenswerter Anstieg der Mietrückstände.

### **8.6.2 Ertrags- und Liquiditätslage**

Die Geschäftsführung soll die Gesellschafterversammlung zumindest quartalsweise über die Entwicklung der erzielten Kaltmieten, der Mietrückstände, der übrigen Forderungen, der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Liquidität unterrichten. Für 2018 ist noch zeitnah ein Wirtschaftsplan einschließlich Liquiditätsplan aufzustellen.

Um die Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft zu verbessern bedarf es einer Verbesserung der Vermietungssituation und soweit möglich, sind Kosteneinsparungen vorzunehmen. Zur Aufrechterhaltung der Liquidität sind die seitens der Gesellschafterin gewährten Darlehen voraussichtlich auch zukünftig erforderlich. Die Tilgung von Bankverbindlichkeiten übersteigt zudem die Höhe der Abschreibungen deutlich. Eine seitens der Geschäftsführung angedachte Tilgungstreckung hat in der Gesellschafterversammlung keine Zustimmung gefunden.

Vor allem durch die Vermietung von Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen zeichnete sich in 2016 eine deutliche Verbesserung der Vermietungssituation ab, die sich auch günstig auf die Aufrechterhaltung der Liquidität der Gesellschaft auswirkte. Ein tragfähiges Zukunftskonzept für die Gesellschaft kann diese Entwicklung jedoch nicht ersetzen.

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

## **9 Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss und die Buchführung der

Wohnungsbauverwaltungs-GmbH Gemeinde Amt Neuhaus  
für das Geschäftsjahr 2016

entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt. Die Vermögens-, 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.

**LANDKREIS LÜNEBURG**  
Rechnungsprüfungsamt

Lüneburg, den 16. März 2018

gez. Heinrich

<b>2016</b>	Bahnhof- str. 21 T€	Bahnhof- str. 24 T€	An der Krainke T€	Summe T€	Kaarßen T€	Gesamt T€
Erzielte Kaltmieten	78,4	61,1	61,5	31,6	22,4	255,0
Nebenkostenvorauszahlungen	35,5	29,2	26,7	16,7	8,7	116,8
Nebenkostenendabrechnung	3,4	-5,2	-7,3	-6,8	-0,7	-16,6
<b>Summe Erträge</b>	<b>117,3</b>	<b>85,1</b>	<b>80,9</b>	<b>41,5</b>	<b>30,4</b>	<b>355,2</b>
Heizung, Ablesedienst, Miete u. Wartung Rauchmelder	-13,5	-9,7	-9,7	-3,6	-2,8	-39,3
Frisch- und Abwasser	-15,2	-7,1	-2,7	-2,0	-2,9	-29,9
Müllgebühren	-6,5	-3,2	-1,7	-1,1	-0,6	-13,1
Gründstückspflege	-3,6	-2,4	-2,7	-1,2	-1,7	-11,6
Grundsteuer	-3,1	-2,2	-2,3	-1,1	-1,3	-10,0
Allgemeinstrom	-1,7	-0,9	-0,9	-0,7	-0,7	-4,9
Versicherungen	-1,1	-0,8	-0,8	-0,4	-0,4	-3,5
<b>Summe umlegbare Hauskosten</b>	<b>-44,7</b>	<b>-26,3</b>	<b>-20,8</b>	<b>-10,1</b>	<b>-10,4</b>	<b>-112,3</b>
<b>Erträge abzgl. Hauskosten</b>	<b>72,6</b>	<b>58,8</b>	<b>60,1</b>	<b>31,4</b>	<b>20,0</b>	<b>242,9</b>
Instandhaltungen	-5,5	-16,8	-15,3	-9,5	-3,0	-50,1
Zuschuss Landkreis Lüneburg *	4,8	10,4	0,0	0,0	0,0	15,2
<b>Nach Abzug Instandhaltungen</b>	<b>71,9</b>	<b>52,4</b>	<b>44,8</b>	<b>21,9</b>	<b>17,0</b>	<b>208,0</b>
Abschreibungen						-67,3
Zinsaufwand						-42,3
Sonstige Mieten						3,9
<b>Überschuss zur Deckung weiterer Kosten</b>						<b>102,3</b>

Erläuterungen:

\* Verteilung der rechnerischen Differenz zum Vorjahr

<b>2015</b>	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
<b>Summe Erträge</b>	<b>74,1</b>	<b>55,2</b>	<b>82,6</b>	<b>41,5</b>	<b>33,3</b>	<b>286,7</b>
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
<b>Summe umlegbare Hauskosten</b>	<b>-31,0</b>	<b>-20,6</b>	<b>-23,9</b>	<b>-13,0</b>	<b>-12,1</b>	<b>-100,6</b>
<b>Erträge abzgl. Hauskosten</b>	<b>43,1</b>	<b>34,6</b>	<b>58,7</b>	<b>28,5</b>	<b>21,2</b>	<b>186,1</b>
Instandhaltungen	-40,6	-11,2	-12,0	-6,2	-0,3	-70,3
Zuschuss Landkreis Lüneburg *	15,6	4,4	0,0	0,0	0,0	20,0
<b>Nach Abzug Instandhaltungen</b>	<b>18,1</b>	<b>27,8</b>	<b>46,7</b>	<b>22,3</b>	<b>20,9</b>	<b>135,8</b>
Abschreibungen						-64,7
Zinsaufwand						-45,8
Sonstige Mieten						4,6
<b>Überschuss zur Deckung weiterer Kosten</b>						<b>29,9</b>

Erläuterungen:

\* Verteilung im Schätzwege

**Jahresabschluss zum 31.12.2016**



**Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH  
Gemeinde Amt Neuhaus  
Neuhaus/OT Neuhaus**

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	359.095,15	291.238,42
2. sonstige betriebliche Erträge	17.733,21	26.850,79
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	1.594,55
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	67.226,51	64.726,06
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	262.388,32	229.237,82
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	41,51
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>42.310,21</u>	<u>45.821,91</u>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	4.903,32	23.249,62-
9. sonstige Steuern	9.960,24	10.984,73
Auffangposten	0,00	1.066,40-
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>	<u><u>5.056,92</u></u>	<u><u>35.300,75</u></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Neuhaus/OT Neuhaus. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lüneburg unter HRB 2015 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH Gemeinde Amt Neuhaus wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung wurde an die veränderte gesetzliche Vorgabe durch das BilRUG angepasst.

Von den Erleichterungsmöglichkeiten der §§ 266 Abs. 1, 274 a, 276 und 288 HGB 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.

Für die ab dem 1. Januar 2008 angeschafften **geringwertigen Wirtschaftsgüter** im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG wurde ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre linear abgeschrieben wird.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sowie die **Kassenbestände und 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. Weiterhin erfolgen notwendige Abschreibungen auf Forderungen.

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.

III. Erläuterungen zur Bilanz

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

# Anlagenpiegel zum 31.12.2016

Wohnungsbauverwaltungsgesellschaft mbH  
Gemeinde Amt Neuhaus  
Neuhaus/OT Neuhaus

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten						kumulierte Abschrei- bungen EUR	Buchwert		Abschrei- bungen EUR	Zuschrei- bungen EUR
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	31.12.2016		01.01.2016			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR			
<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.461.698,04	2.938,99			3.458.759,05	1.155.723,55	2.303.035,50	2.371.684,50	65.710,01		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300,32	7.568,50			8.868,82	2.815,82	6.053,00	1,00	1.516,50		
Summe Sachanlagen	3.462.998,36	4.629,51			3.467.627,87	1.158.539,37	2.309.088,50	2.371.685,50	67.226,51		

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

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

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	> 1 Jahr	1 bis 5 J.	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.174.806,18 (1.268.259,02)	94.791,68 (91.688,88)	1.080.014,50 (93.452,84)	417.410,90 (96.227,04)	662.603,40 (1.080.343,10)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.976,20 (18.150,48)	33.976,20 (18.150,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	522.420,45 (518.480,73)	522.420,45 (518.480,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.731.202,83 (1.804.890,23)	651.188,33 (628.320,09)	1.080.014,50 (93.452,84)	417.410,90 (96.227,04)	662.603,40 (1.080.343,10)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind Euro 1.174.806,18 gesichert durch Bürgschaften der Gemeinde Amt Neuhaus.

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

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

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

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag:

Umstände und Ereignisse, die der Fortführung des Unternehmens oder der Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entgegenstehen oder die Aussagefähigkeit des Abschlusses beeinflussen, haben nicht stattgefunden.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von Euro -5.056,92 zusammen mit dem Verlustvortrag von Euro -166.345,09 auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Angaben

Angaben der Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Geschäftsführer: Sebastian Schweder, ab dem 1. Dezember 2016  
Dieter Gerlach, bis zum 31. Dezember 2016

Neuhaus/OT Neuhaus, 9. Januar 2018

.....

(Sebastian Schweder)