

**Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH,
Zielitz**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2022
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2022

Auftrags-Nr.: 31/2023

Kenn-Nr.: 74059

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSaufTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
I. Lage der Gesellschaft	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	7
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	19
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES	21
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	21
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	22

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
- II Lagebericht
- III Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- IV Rechtliche Verhältnisse
- V Steuerliche Verhältnisse
- VI Wichtige Verträge
- VII Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VIII Betriebswirtschaftliche Kennzahlen
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

**Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH,
Zielitz**

(im Folgenden kurz Gesellschaft), hat uns mit Schreiben vom 15. Dezember 2022 aufgrund des am 26. September 2022 gefassten Beschlusses der Gesellschafter den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E. sowie in Anlage IX.

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

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorge-schriebene Prüfung handelt, richtet sich der Bericht nur an die Zielitzer Wohnungs-gesellschaft mbH, Zielitz.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftrags-bedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und im Lagebericht 2022. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge, das Aufsichtsratsprotokoll und das Protokoll der Gesellschafterversammlung sowie die Berichterstattung an den Aufsichtsrat herangezogen.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein Finanz- und Wirtschaftsplan mit einem Planungszeitraum bis 2033 zugrunde.

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Investitionen (einschließlich Fremdkosten der Instandhaltung) von insgesamt T€ 192,6 (€ 8,62 je m²) in ihre Bestände durchgeführt.

Die Leerstandsquote beträgt zum 31. Dezember 2022 20,4 % (Vorjahr: 23,2 %). Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen (einschließlich nicht umlagefähiger Betriebs- und Heizkosten) betragen im Berichtsjahr T€ 379,4 (Vorjahr: T€ 351,8).

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von T€ 233,7 (Vorjahr: T€ 178,4) aus. Das Jahresergebnis wird durch leerstandsbedingte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 30,7 (Vorjahr: T€ 100,0) beeinflusst.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt im Berichtsjahr bei € 4,89 je m² (Vorjahr: € 4,82 je m²); der Zinssatz in Relation zur Sollmiete bei 6,1 % und der Kapitaldienst in Relation zur Nettokaltmiete (Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen) bei 48,5 %.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 37,5 % (Vorjahr: 35,1 %). Die Vermögenslage ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gewährleistet.

Die Geschäftsführung geht auf Grundlage der Unternehmensplanung 2023 bis 2027 von positiven Jahresergebnissen in einer Bandbreite von T€ 154,1 bis T€ 239,4 aus. Die Instandhaltung beträgt hierbei T€ 220,0 bis T€ 250,0 p. a. (€ 9,21 je m² bis € 11,69 je m²).

Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft werden unverändert im Leerstand und den daraus resultierenden Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Betriebskosten gesehen.

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

2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

Hinsichtlich entwicklungsbeeinträchtigender Tatsachen weisen wir darauf hin, dass die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft unverändert durch hohe Erlösschmälerungen, bedingt durch Wohnungsleerstände (31. Dezember 2022: 20,4 %; Vorjahr: 23,2 %), beeinträchtigt wird.

Die Unternehmensplanung 2023 bis 2027 berücksichtigt Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in einer Bandbreite von lediglich € 9,21 je m² bis € 11,69 je m². Auf die Instandhaltungskostenpauschalen gemäß § 28 Zweiter Berechnungsverordnung (je nach Baujahr des Objekts: € 10,61 je m² bis € 17,18 je m²) weisen wir hin.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft lässt unter Berücksichtigung der ursprünglich beabsichtigten Investitionen (Sanierung Heinrichsberger Straße 22, Glindenberg, Investitionsvolumen: T€ 320,0), bei niedrigem Instandhaltungsniveau und restriktiver Ausgabenpolitik nur geringe Gestaltungsräume für unvorhersehbare Geschäftsvorfälle zu. Ergänzend weisen wir jedoch darauf hin, dass die Sanierung des Objektes Heinrichsberger Straße 22, Glindenberg, aufgrund deutlich gestiegener Baukosten vorerst zurückgestellt wurde.

Die Geschäftsführerin erwartet aufgrund rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigende Leerstände.

Wir verweisen auch auf Abschnitt B. I. 1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

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

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

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

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfungshandlungen haben wir mit Unterbrechungen in der Zeit vom 1. bis 7. Juli 2023 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Zielitz sowie in unseren Büroräumen in Hannover vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 7. Juli 2023 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2022 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

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

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

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

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsystem nur eingeschränkt auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung und der Erkenntnisse aus Vorjahresprüfungen. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht durchgeführt wurden.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten sowie von zwei Rechtsanwälten eingeholt.

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

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet. Diese betreffen im vorliegenden Fall das Ergebnis eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Bestimmung der Höhe der Rückstellung für Pensionen.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung wurde durch die Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH mit der Branchensoftware Immotion der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH durchgeführt.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt über das Rechenzentrum für Lohn und Gehalt (relog), Magdeburg.

Eigene Programme werden angabegemäß nicht verwendet.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

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

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

3. Lagebericht

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

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 30,7 (Vorjahr: T€ 100,0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert für ein Grundstück vorgenommen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage III.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen sowie die Rechnungsabgrenzungsposten wurden entsprechend den Bindungsfristen als mittel- oder kurzfristig eingestuft. Die Rückstellungen wurden - mit Ausnahme der Pensionsrückstellungen sowie der Rückstellungen für Archivierung - als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern haben wir als langfristig eingestuft. Die übrigen Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel (Anhang) aufgeteilt.

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2022		2021		
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.334,5	92,6	10.747,6	94,7	-413,1
Finanzanlagen	15,0	0,1	15,0	0,1	0,0
	<u>10.349,5</u>	<u>92,7</u>	<u>10.762,6</u>	<u>94,8</u>	-413,1
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	156,1	1,4	8,3	0,1	147,8
Übriges Vorratsvermögen	14,8	0,1	8,5	0,1	6,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27,9	0,3	20,4	0,2	7,5
Liquide Mittel	608,1	5,5	556,3	4,8	51,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	<u>809,2</u>	<u>7,3</u>	<u>595,8</u>	<u>5,2</u>	213,4
Bilanzvolumen	<u>11.158,7</u>	<u>100,0</u>	<u>11.358,4</u>	<u>100,0</u>	-199,7
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.406,5	39,6	4.172,8	36,8	233,7
Sonderposten für Investitionszulage	642,7	5,8	654,6	5,8	-11,9
Fremdkapital	5.728,8	51,3	6.330,7	55,7	-601,9
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	33,6	0,3	35,5	0,3	-1,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	4,2	0,0	-0,5
	<u>10.815,3</u>	<u>97,0</u>	<u>11.197,8</u>	<u>98,6</u>	-382,5
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	23,6	0,2	15,1	0,1	8,5
Verbindlichkeiten	305,7	2,7	136,9	1,2	168,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,1	0,1	8,6	0,1	5,5
	<u>343,4</u>	<u>3,0</u>	<u>160,6</u>	<u>1,4</u>	182,8
Bilanzvolumen	<u>11.158,7</u>	<u>100,0</u>	<u>11.358,4</u>	<u>100,0</u>	-199,7

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen: Fehler! Keine gültige Verknüpfung.

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 199,7, das sind 1,8 %, auf T€ 11.158,7 vermindert.

Die Verminderung des Vermögens ist im Wesentlichen auf die Reduzierung des Anlagevermögens um T€ 413,1 zurückzuführen, der eine Erhöhung des Umlaufvermögens um T€ 213,4 gegenübersteht.

Die Verminderung des Anlagevermögens um T€ 413,1 resultiert aus den Abschreibungen (T€ 286,5; davon außerplanmäßig: T€ 30,7) sowie der nachträglichen Herstellungskostenminderung aufgrund von Fördermitteln für den in 2021 fertiggestellten Neubau Am Mühlenberg 9 (T€ 130,0). Gegenläufig wirken Investitionen von T€ 3,4.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens um T€ 213,4 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der unfertigen Leistungen um T€ 147,8 sowie der liquiden Mittel um T€ 58,1.

Die Forderungen aus Vermietung haben sich um T€ 7,5 auf T€ 4,4 vermindert und entsprechen 0,3 % (Vorjahr: 0,8 %) der Sollmiete.

Die Verminderung der Passivseite betrifft insbesondere die Abnahme des mittel- und langfristigen Fremdkapitals um T€ 601,9, der eine Erhöhung des kurzfristigen Kapitals (insbesondere der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) um T€ 182,8 gegenübersteht.

Die Verminderung des langfristigen Kapitals resultiert aus dem Fremdkapital (Darlehensverbindlichkeiten) und betrifft insbesondere die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen (T€ 476,5 bzw. T€ 130,0). Gegenläufig wirkt die Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 233,7 aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen) beträgt 39,6 % (Vorjahr: 36,8 %).

Der Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) verminderte sich von 94,8 % auf 92,7 %, der Anteil der mittel- und langfristigen Finanzierung verminderte sich von 98,6 % auf 97,0 %.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen und dem Eigenkapital die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen
	2022	2021	
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	10.334,5	10.747,6	-413,1
Finanzanlagen	15,0	15,0	0,0
	10.349,5	10.762,6	-413,1
Eigenkapital	4.406,5	4.172,8	233,7
Unterdeckung I	5.943,0	6.589,8	-646,8
Mittel- und langfristiges Fremdkapital			
Sonderposten für Investitionszulage	642,7	654,6	-11,9
Dauerschulden	5.728,8	6.330,7	-601,9
Langfristige Rückstellungen	33,6	35,5	-1,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	4,2	-0,5
Überdeckung II	465,8	435,2	30,6

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen, die Finanzanlagen und das mittel- und langfristig gebundene Umlaufvermögen zu 42,6 % (Vorjahr: 38,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und, wie im Vorjahr, in vollem Umfang durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert sind. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass in vorgenannter Überdeckung die planmäßigen Darlehenstilgungen des Folgejahres entsprechend wirtschaftlicher Betrachtungsweise als lang- und mittelfristige Fremdmittel eingestuft wurden.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 3.620,9 in Form von Grundpfandrechten eingeräumt. Weiterhin sind Kredite mit einem Volumen von T€ 371,7 (Stichtag: 31. Dezember 2022) durch Ausfallbürgschaften der als Gesellschafter beteiligten Gemeinden abgesichert.

Mittelfristig stehen keine Finanzierungsmittel zur Zinsfestschreibung, Prolongation und Umschuldung an.

Die Vermögenslage und die Finanzierung sind insoweit geordnet.

2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 608,1. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	233,7	178,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	286,4	362,2
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1,9	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5,3	2,5
Zinsaufwendungen	89,5	97,3
Zinserträge	-1,1	-0,1
Veränderungen		
sonstiger Aktiva	-51,6	31,3
sonstiger Passiva	186,4	-176,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>746,7</u>	<u>493,0</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-476,5	-443,6
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	360,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-130,0	0,0
Gezahlte Darlehenszinsen	-86,1	-93,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-692,6</u>	<u>-176,7</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3,4	-244,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	5,3
Erhaltene Zinsen	1,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-2,3</u>	<u>-239,2</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>51,8</u>	<u>77,1</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>608,1</u>	<u>556,3</u>

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	746,7	493,0
Gezahlte Zinsen	-86,1	-93,1
Planmäßige Tilgung	<u>-476,5</u>	<u>-443,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u><u>184,1</u></u>	<u><u>-43,7</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in voller Höhe (T€ 476,5) zu bedienen.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft durch leerstandsbedingte Erlösschmälerungen beeinträchtigt wird. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zu Abschnitt B. I. 2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember		Veränderungen
	2022	2021	
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	608,1	556,3	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			51,8
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich Rechnungsabgrenzungsposten	30,2	22,7	7,5
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-23,6	-15,1	-8,5
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich Rechnungsabgrenzungsposten	-319,8	-145,5	-174,3
<u>Überdeckung I</u>	294,9	418,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-123,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	756,1	551,1	205,0
Erhaltene Anzahlungen	-585,2	-534,3	-50,9
<u>Überdeckung II</u>	465,8	435,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			30,6

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag in vollem Umfang durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 465,8.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Rahmen der Beurteilung der Liquiditätsüberdeckung von T€ 465,8 zu berücksichtigen ist, dass hierbei entsprechend der Darstellung im Lagebericht die Tilgungen des Folgejahres in Höhe von T€ 482,0 nicht enthalten sind, da diese bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise aus dem laufenden Liquiditätsergebnis des Folgejahres zu decken sind.

Die Gesellschaft war für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (7. Juli 2023) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft lässt unter Berücksichtigung der ursprünglich beabsichtigten Investitionen (Sanierung Heinrichsberger Straße 22, Glindenberg, Investitionsvolumen: T€ 320,0), bei niedrigem Instandhaltungsniveau und restriktiver Ausgabenpolitik nur geringe Gestaltungsräume für unvorhersehbare Geschäftsvorfälle zu. Ergänzend weisen wir jedoch darauf hin, dass die Sanierung des Objektes Heinrichsberger Straße 22, Glindenberg, aufgrund deutlich gestiegener Baukosten vorerst zurückgestellt wurde.

Wir verweisen auf Abschnitt B. Grundsätzliche Feststellungen.

3. Ertragslage

Nach betrieblichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.713,4	86,9	1.627,6	93,0	85,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	60,1	3,0	38,3	2,2	21,8
Bestandsveränderung	<u>198,7</u>	<u>10,1</u>	<u>83,9</u>	<u>4,8</u>	114,8
	<u>1.972,2</u>	<u>100,0</u>	<u>1.749,8</u>	<u>100,0</u>	222,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-850,6	-43,1	-618,3	-35,3	-232,3
Instandhaltungsaufwand	-190,2	-9,6	-203,3	-11,6	13,1
Personalaufwendungen	-210,0	-10,6	-201,2	-11,5	-8,8
Abschreibungen	-286,4	-14,5	-362,2	-20,7	75,8
Zinsaufwand	-89,5	-4,5	-97,3	-5,6	7,8
Übrige Aufwendungen	<u>-112,9</u>	<u>-5,7</u>	<u>-89,2</u>	<u>-5,1</u>	-23,7
	<u>-1.739,6</u>	<u>-88,0</u>	<u>-1.571,5</u>	<u>-89,8</u>	-168,1
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>232,6</u>	<u>12,0</u>	<u>178,3</u>	<u>10,2</u>	54,3
<u>Zinsergebnis</u>	<u>1,1</u>		<u>0,1</u>		1,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>233,7</u>		<u>178,4</u>		55,3

Die Ertragslage der Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von T€ 233,7 (Vorjahr: T€ 178,5) aus. Die Ergebnisverbesserung (T€ 55,3) ist auf die Erhöhung des Betriebsergebnisses um T€ 54,3 auf T€ 232,6 zurückzuführen. Innerhalb des Betriebsergebnisses haben sich die Betriebsleistung um T€ 222,4 und gleichzeitig die Betriebsaufwendungen um T€ 168,1 erhöht.

Ursächlich für die Erhöhung des Betriebsergebnisses sind im Wesentlichen die um T€ 76,4 auf T€ 535,1 erhöhten Erlöse aus Umlagen sowie die um T€ 114,8 auf T€ 198,7 erhöhten Bestandsveränderungen, denen im Rahmen der Betriebsaufwendungen die um T€ 232,3 auf T€ 850,6 erhöhten Betriebskosten und Grundsteuern gegenüberstehen. Die Verminderung des Umlagenergebnisses um T€ 41,1 ist insbesondere auf die Erhöhung der Wertberichtigung der unfertigen Leistungen für nicht abrechenbare Betriebskosten um T€ 33,6 zurückzuführen.

Die Abschreibungen haben sich im Berichtsjahr um T€ 75,8 auf T€ 286,4 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 30,7; Vorjahr: T€ 100,0).

Nach dem Erfolgsplan 2023 bis 2027 erwartet die Gesellschaft unter Berücksichtigung geringer Instandhaltungskosten und restriktiver Ausgabenpolitik nachstehende Jahresergebnisse:

	<u>T€</u>
2023: Jahresüberschuss	154,1
2024: Jahresüberschuss	239,4
2025: Jahresüberschuss	230,9
2026: Jahresüberschuss	222,2
2027: Jahresüberschuss	222,0

Wir verweisen auf Abschnitt B. Grundsätzliche Feststellungen.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZE-GESETZ (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt B. Grundsätzliche Feststellungen.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. Juli 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten Internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 7. Juli 2023

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Anlagen

Anlage I
Seite 1

Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	265,59
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.177.293,47		10.586.988,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.314,52		37.314,52
3. Grundstücke ohne Bauten	113.939,64		113.939,64
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.961,00		9.090,00
	<u>10.334.508,63</u>		<u>10.762.598,37</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		15.000,00	15.000,00
		<u>15.000,00</u>	<u>15.000,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	741.280,26		542.546,92
2. Andere Vorräte	14.778,28	756.058,54	8.527,87
	<u>756.058,54</u>		<u>551.074,79</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.409,73		11.902,30
2. Forderungen aus Grundstücksverkauf	0,00		400,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.513,89	27.923,62	8.077,13
	<u>27.923,62</u>		<u>12.709,43</u>
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		<u>608.057,41</u>	<u>556.280,82</u>
		<u>1.392.039,57</u>	<u>1.127.735,04</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.320,25	2.320,25
		<u>2.320,25</u>	<u>2.320,25</u>
Bilanzsumme		<u>11.743.868,45</u>	<u>11.892.653,66</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		562.700,00	562.700,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		937.521,09	937.521,09
III. <u>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG</u>		11.768.237,62	11.768.237,62
IV. <u>Verlustvortrag</u>	9.095.649,49		9.274.095,01
V. <u>Jahresüberschuss</u>	233.697,91	8.861.951,58	178.445,52
		<u>4.406.507,13</u>	<u>4.172.809,22</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschuss		642.656,00	654.557,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	28.242,00		30.196,00
2. Sonstige Rückstellungen	28.930,45		20.422,17
		<u>57.172,45</u>	<u>50.618,17</u>
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.950.945,38		4.361.867,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.777.825,13		1.968.843,11
3. Erhaltene Anzahlungen	585.183,91		534.287,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.725,46		31.882,01
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	283.274,37		104.987,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten	737,92		0,00
(dav. aus Steuern € 737,92 VJ: € 0,00)			
		<u>6.619.692,17</u>	<u>7.001.867,13</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		17.840,70	12.802,14
Bilanzsumme		<u>11.743.868,45</u>	<u>11.892.653,66</u>

Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>Vorjahr €</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.713.427,87		1.627.643,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	1.713.427,87	0,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		198.733,34	83.873,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		60.053,76	38.303,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.019.112,65	797.496,29
5. Rohergebnis		953.102,32	952.324,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	165.054,87		157.967,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung: <u>€ 3.646,48</u>			
(Vorjahr: € 3.847,48)	<u>44.954,38</u>	210.009,25	43.190,44
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		286.442,40	362.186,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		102.664,70	81.393,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.093,14	52,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Aufzinsung: <u>€ 535,00</u>			
(Vorjahr: € 648,00)		<u>89.530,50</u>	<u>97.304,66</u>
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		265.548,61	210.334,08
12. Sonstige Steuern		<u>31.850,70</u>	<u>31.888,56</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>233.697,91</u></u>	<u><u>178.445,52</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Zielitz und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Nummer HRB 107590.

Der Jahresabschluss der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB in der Fassung des BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) aufgestellt worden.

Die Gliederung von Bilanz und der Gewinn- u. Verlustrechnung richten sich nach dem für die Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind die Werte der D-Markeröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB zu Grunde gelegt.

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Es wurden lineare Abschreibungen von 33,3 % p. a. vorgenommen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung von ggf. vorliegenden Wertminderungen bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Es wurde eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Somit beträgt die Abschreibung 1,25 % p. a. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Für den Neubau „Am Mühlenberg 9“, welcher zum 01. April 2021 fertiggestellt wurde, wird abweichend eine Restnutzungsdauer über 50 Jahre angesetzt.

Außenanlagen werden linear über 10 Jahre abgeschrieben. Für die Sanierungsmaßnahme Friedensring 9 - 11, welche im Oktober 2017 abgeschlossen wurde, erfolgt die Abschreibung abweichend über 15 Jahre.

Anhang

Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von EUR 30.670,00 vorgenommen (Vorjahr EUR 100.000,00). Es erfolgten wie im Vorjahr keine Zuschreibungen.

Auf Geschäfts- und andere Bauten erfolgten Abschreibungen von mindestens 1,25 % p. a.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 6 bis 33 % p.a.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 (bis 31. Dezember 2017: Anschaffungskosten bis EUR 400,00) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Im Januar des Geschäftsjahres 2022 wurde das Grundstück 60/2 im Flur 4 in der Gemeinde Zielitz OT Schricke mit einer Größe von 619 m², im Rahmen eines Aneignungsverfahrens, auf unsere Gesellschaft übertragen. Für dieses Verfahren sind Kosten in Höhe von 2.235,01 EUR entstanden, welche im Rahmen einer Aktivierung im Anlagevermögen unter der Position Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten zu den Grundstückskosten verbucht wurden.

Im Januar des Jahres 2022 wurde für die seniorengerechte Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten in Zielitz, Am Mühlenberg 9, der Tilgungszuschuss in Höhe von 130,0 TEUR ausgezahlt. Die Verbuchung erfolgte als Minderung der Anschaffungs- und Herstellungskosten gegen den aufgenommenen Kredit für diese Maßnahme. Die Baukosten haben sich somit von TEUR 776,1 auf TEUR 646,1 gemindert.

Die Finanzierung für diesen Neubau erfolgte über die GLS-Genossenschaftsbank. Im Rahmen dieses Vertrages war die Aufnahme einer Mitgliedschaft gebunden. Unter der Bilanzposition „Beteiligung GLS-Bank“ werden die Genossenschaftsanteile in Höhe von TEUR 15,0 geführt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips aktiviert.

Bedingt durch den Ukrainekrieg und die damit im Zusammenhang stehende Energiekrise, wurde eine explosionsartige Erhöhung der Energiekosten verursacht. Aus diesem Grund mussten die leerstandsbedingten Verluste für unfertige Leistungen auf TEUR 108,4 (Vorjahr: TEUR 74,8) erhöht werden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen und angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus gezahlte Aufwendungen.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet. Für laufende Pensionen wurde die Teilwertmethode herangezogen.

Anhang

Die Pensionsrückstellung wurde mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre und einer Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren gebildet. Die Berechnung in der Handelsbilanz erfolgte mit einem Zinssatz von 1,79 % und einem Rententrend von 1,0 %, bei einer rechnerischen Altersgrenze von 65 Jahren. Es wurde eine Abzinsung in Höhe von EUR 535,00 berechnet. Der Abzinsungssatz bei einem Jahresdurchschnitt von 7 Jahren beträgt 1,45 %. Eine Insolvenzsicherung besteht nicht.

Die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden gemäß § 249 Abs. 1 S. 1 HGB i. V. m. § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Einnahmen, die im Voraus bezahlt worden sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind auf der Seite 8 des Anhangs dargestellt.

2. Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 741.280,26 (Vorjahr: EUR 542.546,92) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von EUR 23.513,89 (Vorjahr: EUR 8.077,13) beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus der Hausbewirtschaftung sowie Rechnungen an Dritte.

Die Forderungen aus Grundstücksverkauf betragen per 31. Dezember 2022 EUR 0,00 (Vorjahr EUR 400,00).

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus gezahlte Kraftfahrzeugsteuer in Höhe von EUR 266,58 sowie den Kapitaldienst für ein Darlehen des BHW in Höhe von EUR 2.053,67 für die Leistungsrate Januar 2023.

Anhang

4. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (TEUR 562,7) ist entsprechend dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27. August 2002 und vom 4. November 2002 ausgewiesen. Die Eintragung in das Handelsregister ist am 2. Dezember 2002 erfolgt.

5. Verlustvortrag

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. September 2022 wurde der Jahresgewinn 2021 in Höhe von EUR 178.445,52 auf neue Rechnung vorgetragen.

6. Sonderposten

<u>Sonderposten Investitionszuschuss</u>	TEUR
Stand 1. Januar 2022	654,6
Auflösung	-11,9
Stand 31. Dezember 2022	642,7

Der Sonderposten wird entsprechend der Restnutzungsdauer des begünstigten Gebäudes nach Fertigstellung im Geschäftsjahr 2017 jährlich aufgelöst.

7. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen bestehen für den ehemaligen Geschäftsführer.

Für die Bildung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten vor.

Aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2022 ergab sich ein Zuführungsbedarf von TEUR 4,2. Der darin enthaltene Zinsanteil beträgt TEUR 0,5. Lohn- und Gehaltssteigerungen sind entsprechend der getroffenen Vereinbarungen nicht berücksichtigt.

Bei der Pensionsrückstellung besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 346,00.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschied ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die Hausbewirtschaftung, die Prüfung des Jahresabschlusses, Steuerberatung sowie die Archivierung und werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Archivierungskosten wurden wegen Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Sämtliche anderen Rückstellungen haben eine Restlaufzeit kleiner ein Jahr und werden nicht abgezinst.

Anhang

8. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind auf der Seite 9 dargestellt.

Sonstige Verbindlichkeiten bestanden zum Ende des Geschäftsjahres 2022 wie im Vorjahr nicht.

9. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31. Dezember 2022 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus der Ausreichung von Krediten.

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 1.699.738,18 (Vorjahr: EUR 1.883.560,84)

Der Ausweis erfolgt in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

II. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. folgende periodenfremde Erträge:

	EUR	Vorjahr EUR
Abgeschriebene Mietforderungen	10.529,59	6.389,21
Aufwandsminderung früherer Jahre	3.151,06	157,10
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.500,00	5.117,79
Auflösung Sonderposten Zuschuss	11.901,00	11.901,00
Erträge aus Ausbuchung Verbindlichkeiten	1.410,23	2.569,53
	<u>28.491,88</u>	<u>26.134,63</u>

Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge wie im Vorjahr keine Zuschüsse aus dem Programm Stadtumbau Ost für Abriss und Rückbau.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie im Vorjahr keine Tilgungszuschüsse ausgewiesen.

Periodenfremde Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. folgende periodenfremde Aufwendungen:

	EUR	Vorjahr EUR
Abschreibung auf Forderungen	20.114,47	3.904,33

Anhang

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten im Geschäftsjahr 2022 außerplanmäßige Abschreibungen für das Wohngebäude Friedensring 15 – 17 in Zielitz in Höhe von nochmals EUR 30.670,00, (VJ: EUR 100.000,00). Diese Abschreibung erfolgte gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf Grund einer leerstandsbedingten dauerhaften Wertminderung.

Haftungsverhältnisse

Im Berichtsjahr bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Angaben zu sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 41.434,74 p. a.

D. Sonstige Angaben

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2022 waren, einschließlich der Geschäftsführung, im Durchschnitt 4 Arbeitnehmer beschäftigt.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Geschäftsführerin ist

Gabriele Helzel, Farsleben, Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Unter Inanspruchnahme von § 288 HGB wurde auf die Angabe gemäß § 285 Abs. 9a HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Burkhard Rayling
Annette Rettig
Wolfgang Parzanka

Aufsichtsratsvorsitzender, Rechtsanwalt
Abteilungsleiterin Privatkunden Sparkasse
i.R.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 2.863,10 (Vorjahr: EUR 2.914,23).

Gesellschafterversammlung

Dyrk Ruffer bis 05.Juli 2022
Steffen Krakau ab 06.Juli 2022
Marlies Cassuhn
Bettina Roggisch

Hans Hirche bis 30.03.2022
Romy Staufenbil ab 31.03.2022
Ralf Ganzer

Bürgermeister der Gemeinde Zielitz
Bürgermeister der Gemeinde Zielitz
Bürgermeister der Stadt Wolmirstedt
Bürgermeisterin der Gemeinde
Loitsche-Heinrichsberg
Bürgermeister der Gemeinde Westheide
Bürgermeisterin der Gemeinde Westheide
Bürgermeister der Gemeinde Colbitz

Anhang

E. Weitere Angaben

Für das Geschäftsjahr 2022 war die Sanierung der Liegenschaft „Heinrichsberger Str. 22“ in Glindenberg mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 320,0 geplant. Auf Grund der explosionsartig gestiegenen Baukosten wurde die Komplettsanierung vorerst zurückgestellt und nur das Dach und die Geschossdecken- und Drempeldämmung in Auftrag gegeben. Aus Kapazitätsgründen erfolgte die Ausführung der Maßnahme erst ab Februar 2023.

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 233.697,91. Wir empfehlen der Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Pandemie und der Angriff Russlands auf die Ukraine stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Ob teure Roh- und Baustoffe, Lieferengpässe, steigende Kreditzinsen, die Inflation oder der Fachkräftemangel – die Turbulenzen in der Bau – und bzw. Wohnungswirtschaft nehmen zu. Die Kosten neuer Bauvorhaben sind somit sowohl für auftraggebende Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker kaum kalkulierbar.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Auswirkungen zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs sowie den damit im Zusammenhang stehenden jetzigen Bedingungen auf den Märkten und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Weitere Vorgänge, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder für den Fortbestand der Gesellschaft von Bedeutung sind, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

Zielitz, den 01. Juni 2023



Helzel
Geschäftsführerin

Anlage I
Seite 10

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2022 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen des Geschäftsjahres			Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2022 EUR	Kummulierte Abschreibung zum 01.01.2022 EUR	Abschreibungen außerplanmäßige Abschreibungen		Abschreibung auf Abgänge EUR	Kummulierte Abschreibung zum 31.12.2022 EUR	Buchwert am 31.12.2022 EUR	Buchwert VJ EUR
		EUR	EUR	EUR			des Geschäftsjahres EUR	EUR				
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	35.237,15	0,00	8.215,46	0,00	27.021,69	34.971,56	265,59	0,00	8.215,46	27.021,69	0,00	265,59
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	18.291.716,13	2.369,51	130.000,00	0,00	18.164.085,64	7.704.727,51	251.394,66	30.670,00	0,00	7.986.792,17	10.177.293,47	10.586.988,62 *)
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.751,12	0,00	0,00	0,00	84.751,12	47.436,60	0,00	0,00	0,00	47.436,60	37.314,52	37.314,52
Grundstücke ohne Bauten	113.939,64	0,00	0,00	0,00	113.939,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.939,64	113.939,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.917,48	983,15	983,15	0,00	41.917,48	32.827,48	4.112,15	0,00	983,15	35.956,48	5.961,00	9.090,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.532.324,37	3.352,66	130.983,15	0,00	18.404.693,88	7.784.991,59	255.506,81	30.670,00	983,15	8.070.185,25	10.334.508,63	10.747.332,78
Finanzanlagen	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
Anlagevermögen insgesamt	18.582.561,52	3.352,66	139.198,61	0,00	18.446.715,57	7.819.963,15	255.772,40	30.670,00	9.198,61	8.097.206,94	10.349.508,63	10.762.598,37

*) Darin sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von EUR 30.670,00 enthalten (Vorjahr: EUR 100.000,00)
Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine Zuschreibungen (Vorjahr: EUR 0,00) auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Wohngebäude.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2022 EUR	Davon				Art der Siche- rung ¹⁾
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Anleihen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.950.945,38 (VJ: 4.361.876,48)	287.704,15 (VJ: 279.789,91)	1.417.180,21 (VJ: 1.430.900,62)	2.246.061,02 (VJ: 2.651.176,95)	3.576.654,37 GPR 371.718,27 BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.777.825,13 (VJ: 1.968.843,11)	211.213,80 (VJ: 205.283,49)	837.334,57 (VJ: 887.120,04)	729.276,76 (VJ: 876.439,58)	44.226,15 GPR	
Erhaltene Anzahlungen	585.183,91 (VJ: 534.287,43)	585.183,91 (VJ: 534.287,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.725,46 (VJ: 31.882,01)	21.725,46 (VJ: 31.882,01)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	283.274,37 (VJ: 104.987,10)	283.274,37 (VJ: 104.987,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	737,92 (VJ: 0,00)	737,92 (VJ: 0,00)				
Gesamtbetrag	6.619.692,17 (VJ: 7.001.867,13)	1.389.839,61 (VJ: 1.156.229,94)	2.254.514,78 (VJ: 2.354.612,22)	2.975.337,78 (VJ: 3.527.616,53)	3.992.598,79 (VJ: 4.421.403,86)	

(vgl. Bilanz)

1) GPR = Grundpfandrecht, BÜRG = Kommunalbürgschaften

LAGEBERICHT
der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2022

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft mit Sitz in Zielitz ist im Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Nummer HRB 107590 eingetragen.

Die gesellschaftlichen Verhältnisse der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH sind in dem unter dem Datum 29. April 1994 der Umwandlungserklärung notariell beglaubigten Gesellschaftsvertrag, eingetragen am 28.07.1994, geregelt. Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 6. Oktober 2014 neu gefasst und am 10. Oktober 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Der Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende und Dienstleistungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschaftszweck dienlich sind.

B. Wirtschaftsbericht *

1. Rahmenbedingungen/Gesamtwirtschaftliche und voraussichtliche Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+ 6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 4,0 %).

*Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. Telegramm 08/2023

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu. Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 % zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das BIP-Wachstum.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro. Das waren knapp 33 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2021 (134,3 Milliarden Euro). Die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden von neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine überlagert. So brachte die Bundesregierung unter anderem drei Entlastungspakete auf den Weg, um den extrem steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie die Wirtschaft zu unterstützen.

Inflation und Lieferengpässe haben den Bauboom in Deutschland gestoppt. Im Jahr 2022 ging erstmals seit vielen Jahren das reale Bauvolumen zurück, und zwar um rund zwei Prozent. Auch in diesem Jahr sind ähnliche Rückgänge zu erwarten. Erst 2024 wird das Bauvolumen inflationsbereinigt wieder im Plus landen. Vor allem der Wohnungsbau ist überproportional von den Rückgängen betroffen. Dies ergeben die aktuellen Berechnungen des Bauvolumens, die jährlich vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellt werden. Die Inflation drückt das reale Bauvolumen ins Minus, der Wohnungsbau entwickelt sich unterdurchschnittlich.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 gestiegen. Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise sowie die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Es wurde die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958 aufgezeigt. Dabei kletterten die Preise in nahezu allen Bereichen kräftig. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen, rückt damit in weite Ferne. Schon in den beiden vergangenen Jahren sind nicht mehr als 300.000 Wohnungen gebaut worden. In diesem und im kommenden Jahr rechnen die Studienautor*innen damit, dass verschlechterte Finanzierungsbedingungen und politische Unsicherheit die Investoren noch zurückhaltender agieren lassen. Allerdings dürften die Baupreise aufgrund der Entspannung bei Lieferketten und sinkender Kapazitätsauslastung weniger stark steigen.

Die Wirtschaftspolitik der vergangenen Jahre stand angesichts der Folgen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine vor allem im Zeichen der kurzfristigen Krisenbewältigung. Deutschland steht aufgrund der Dekarbonisierung, des demografischen Wandels und der geopolitischen Veränderungen zugleich jedoch vor großen strukturellen Herausforderungen. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen bedarf es in den kommenden Jahren erheblicher Kraftanstrengungen. Die Bundesregierung richtet den Fokus ihrer Wirtschafts- und Finanzpolitik daher verstärkt auf die mittlere und lange Frist aus. Dabei bekennt sich die Bundesregierung zum Leitbild einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft und stellt die Weichen für einen Wohlstand auf nachhaltiger Grundlage.

Daten und Fakten des Landes Sachsen-Anhalt

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, stieg in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2022 preisbereinigt um 4,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und damit deutlich stärker als im Durchschnitt aller Bundesländer. In Deutschland sowie in Ostdeutschland ohne Berlin betrug das Wirtschaftswachstum im gleichen Zeitraum 2,8 % bzw. 3,4 %. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, erhielt die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2022 Wachstumsimpulse vor allem aus dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Gastgewerbe. Ursachen waren vor allem Umsatzsteigerungen in den jeweiligen Wirtschaftsbereichen.

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes (Hoch- und Tiefbau sowie vorbereitende Baustellenarbeiten) Sachsen-Anhalts erwirtschafteten in den Monaten Januar bis Dezember 2022 einen baugewerblichen Umsatz in Höhe von 2,77 Mrd. EUR, wie das Statistische Landesamt mitteilt. Im Vergleich zum Vorjahr nahm der Umsatz damit nominal (nicht preisbereinigt) um 4,5 % zu. Dabei hatten 5 der 6 Bausparten nominal höhere Umsätze als vor Jahresfrist.

Die Auftragseingänge in Sachsen-Anhalt entwickelten sich 2022 ähnlich den Umsätzen. Die Betriebe des Bauhauptgewerbes verbuchten Auftragseingänge in Höhe von 2,7 Mrd. EUR, das entsprach nominal einem Plus von 11,3 % zum Vorjahreszeitraum.

Von Januar bis Juni 2022 wurden in Sachsen-Anhalt 2.362 zum Bau freigegebene Hochbauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau registriert. Das waren 433 Bauvorhaben weniger als in den ersten 6 Monaten des Vorjahres, wie das Statistische Landesamt mitteilt.

Trotz geringerer Anzahl von Baugenehmigungen wurden in Sachsen-Anhalt 2.995 Wohnungen (+7,0 %) zum Bau freigegeben. Allerdings nicht beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen 1.249 Wohnungen entstehen sollen. Hier gibt es einen Rückgang gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres um 19,5 %. Die Schaffung von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen stieg dagegen um 53,9 %. Zusätzliche 1.305 Wohnungen werden in dieser Kategorie gebaut.

Im Jahresdurchschnitt 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+ 0,2 %).

Am 30.06.2022 zählte Sachsen-Anhalt 2.186 227 Einwohnerinnen und Einwohner, davon waren 1.113 662 weiblichen und 1.072 565 männlichen Geschlechts. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, erhöhte sich die Einwohnerzahl im 1. Halbjahr 2022 um 16.974 Personen.

Regional verbuchten alle kreisfreien Städte und Landkreise Bevölkerungszuwächse. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) (+ 1,3 %) die Landeshauptstadt Magdeburg (+ 1,2 %) sowie der Landkreis Jerichower Land (+ 1,1 %) verzeichneten die prozentual höchsten Bevölkerungsgewinne.

Am 24. Februar 2022 jährte sich der Kriegsbeginn in der Ukraine, der eine starke Zuwanderung auch nach Sachsen-Anhalt ausgelöst hat. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, zogen von März bis November 2022 insgesamt 28 997 Personen aus der Ukraine nach Sachsen-Anhalt.

Die Jahresteuersatzrate lag im Dezember bei 8,7 % und damit deutlich unter den Werten der Vormonate, wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt. Im Vergleich zum November 2022 sank der Verbraucherpreisindex um 1,1 %. Der aktuelle Indexstand beträgt 121,1 (Basis 2015 = 100).

Im Bereich Energie wurden im Dezember im Vergleich zum November zum Teil erhebliche Preissenkungen gemessen. So wurde beispielsweise Gas, einschließlich Betriebskosten um 23,7 % günstiger angeboten, Fernwärme wurde um 40,0 % günstiger für die Kunden. Hier wirken die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem dritten Entlastungspaket der Bundesregierung auf die Verbraucherpreise dämpfend.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung ins Stocken.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Es erfordert daher einen Strategiewechsel. Zwar habe die Bundesregierung schon Maßnahmen zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus beschlossen, sie müsse aber stärker auf die Nachverdichtung im Bestand fokussieren, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig bestehe die Gefahr, dass ein Großteil der Förderung, insbesondere bei der energetischen Gebäudesanierung, in steigenden Preisen verpufft, wenn neben der Nachfrage nicht auch die Angebotsseite gestärkt werde.

In Sachsen-Anhalt ist es gute Tradition, dass die organisierten Vermieter der Wohnungswirtschaft gemeinsam mit der Wohnungspolitik über die Jahre hinweg sehr gute gemeinsame Lösungen gefunden haben. Hier stehen wir auf Grund der Bewältigung der Folgen durch den Klimawandel und der damit im Zusammenhang stehenden Investitionen in den Klimaschutz, dem demografischen Wandel, der signifikant den Leerstand beeinflusst, und der geopolitischen Veränderungen zugleich vor großen strukturellen Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen. Denn mehr als jede andere Branche sind wir auf langfristige, konstante und aufeinander abgestimmte Maßnahmen von Bund, Land und Kommune angewiesen.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Wirtschaftlich ist das Gebiet traditionell durch Forst- und Landwirtschaft, Handwerk aber auch industriell geprägt. Die K + S Kali GmbH ist mit dem Werk in Zielitz der größte Arbeitgeber der Region und beschäftigt ca. 1.800 Arbeitnehmer.

Wie in den vergangenen Jahren ergibt die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für die Einwohnerentwicklung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide einen nochmaligen Bevölkerungsrückgang um 8,5 % im Zeitraum von 2022 bis 2032.

Für die künftige Entwicklung der Region wird somit der demografische Wandel als größte Herausforderung angesehen. Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung beeinflussen insbesondere den Wohnungsmarkt in den umliegenden Orten. Vor dem Hintergrund sind weitere Investitionen in den Wohnquartieren zur Qualitätsverbesserung notwendig. Dazu gehören die Weiterentwicklung des altersgerechten Wohnens, die Erhöhung des attraktiven Wohnens für junge Menschen und Familien sowie die weitere Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Freizeitangebote. Dies wird auch vor dem Hintergrund gesehen, dass zunehmend das Fehlen von qualifiziertem jungem Nachwuchs ein Entwicklungshandicap für den Wirtschaftsstandort darstellen wird.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes der Verbandsgemeinde und der Weiterführung des Dorfentwicklungskonzeptes der Gemeinde Zielitz werden weiterhin, unter Federführung der Gemeinden, städtische und soziale Handlungsbedarfe unter Einbeziehung der Einwohner und der Wohnungsunternehmen geplant und umgesetzt.

Die Zielitzer Wohnungsgesellschaft als Mitakteur dieser Initiativen macht sich ein dezidiertes Vorgehen zur langfristigen Modernisierung des Wohnungsbestandes innerhalb der Verbandsgemeinde zu eigen. Nach der Durchführung umfangreicher Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und der ersten Neubaumaßnahme, welche im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen wurde, stand das Geschäftsjahr 2022 unter dem Zeichen der digitalen Vernetzung. In Vorbereitung der künftigen Entwicklung und der immer schnelleren Fortschreitung auf digitaler Ebene wurden, bis auf drei Liegenschaften, in unseren Wohngebäuden die Vorbereitungen zum Anschluss an das Glasfasernetz, welches die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Heide über Fördermittel finanziert hat, abgeschlossen.

2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Größen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse Mieten	1.468,8	1.466,6	1.444,0
Instandhaltungsaufwendungen	220,0	190,2	204,7
Zinsaufwendungen	90,3	89,5	97,3
Jahresüberschuss	222,2	233,7	178,5

Die Abweichung zum geplanten Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 wird maßgeblich durch die Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 30,7 beeinflusst. Hier wirken im Gegenzug die geringeren Aufwendungen für die Instandhaltung, welche auf die derzeit gegebene Situation im Baugeschehen (Kapazitätsgründe) zurückzuführen ist.

2.1 Bewirtschaftung von Mietobjekten

Im Geschäftsjahr 2022 bewirtschaftete die Gesellschaft 432 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 24.977,4 Quadratmeter.

Der Historie bedingt befinden sich auf unseren Grundstücken noch Pachtgaragen, welche immer häufiger von den Pächtern aufgegeben werden. Diese Garagen wurden von der Gesellschaft übernommen und werden künftig im Rahmen der Vermietung an unsere Bestandsmieter vermietet. Durch die Übernahme von 3 Garagen hat sich der Bestand von 23 auf 26 erhöht.

	Bestand	
	2022	Vorjahr
Häuser	28	28
Wohnungen	432	432
Garagen	26	23

2.2. Umsatz und Nachfrageentwicklung/Vermietungssituation

Die Mieterfluktuation hat sich im Geschäftsjahr 2022 mit 8,33 % gegenüber dem Vorjahr um 2,32 Prozentpunkte gemindert. Hier lag der Prozentsatz bei 10,65 %. Anzumerken wäre weiterhin, dass 2 Kündigungen (VJ 4) mit Umzügen im eigenen Bestand verbunden waren. Die tatsächliche Fluktuation hat somit nur 7,87 % betragen.

	31.12.2022	31.12.2021
Kündigungen	36	46
Neuvermietungen	48	35
Abnahme/Zunahme Leerstand	12	11
Leerstand nach Einheiten	88	100
Leerstand nach %	20,37%	23,15%

Zum Ende des Jahres 2022 hat sich der Leerstand um 12 Wohnungen und somit 2,78 % gemindert.

Die Mieteinnahmen und Einnahmen aus Garagenpacht beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.466,6 TEUR (Vorjahr 1.444,0 TEUR), was somit einer Erhöhung gegenüber dem Jahr 2021 um 22,6 TEUR entspricht.

Bei Neuvermietung und Modernisierung wurden alle Spielräume für Mietanpassungen ausgeschöpft. Dieser Sachverhalt zeigt sich auch bei einem Vergleich der Mieteinnahmen je Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf die ausgewiesene Sollmiete ergibt sich ein Betrag von 4,89 EUR je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 4,82 EUR je Quadratmeter Wohnfläche).

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und nicht umlegbaren Betriebskosten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Erlösschmälerungen	298.620,14	285.621,03
Minderungen und Mietschlass	1.447,20	175,20
Nicht umlegbare Betriebskosten	80.759,47	66.218,22
Pauschale Wertberichtigung der unfertigen Leistungen	108.400,00	74.800,00

2.3 Entwicklung des Mietrückstandes

Die Gesamtsumme der Mietforderungen wird mit 4.409,73 EUR ausgewiesen und ergibt folgende Zusammensetzung:

Anlage II
Seite 7

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
bestehende Mietverträge	4.164,92	5.019,90
ehem. Mietverträge	244,81	6.882,40
Gesamtsumme	4.409,73	11.902,30

Im Geschäftsjahr 2022 wurden mit 20.114,47 EUR (VJ: 3.904,33 EUR) höhere Forderungen wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben. Hierin sind 13.654,89 EUR Pauschalabschreibungen für unsere im Geschäftsjahr 2022 ausgesprochenen Kündigungen enthalten.

Weiterhin konnten im Jahr 2022 Einnahmen in Höhe von 10.529,59 EUR (VJ 6.389,21 EUR) auf im Vorjahr abgeschriebene Mietforderungen verbucht werden. Des Weiteren wurden Rückerstattungen in Höhe von 3.151,06 EUR (VJ 157,10 EUR) für Kosten, welche im Rahmen von Miet- und Räumungsklagen entstanden sind, vereinnahmt.

2.4 Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 190,2 TEUR in Ihre Bestände investiert. Davon entfallen auf:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Instandhaltung und Modernisierung	190,2	203,2
Anlagen im Bau für Neubau "Am Mühlenberg 9"	0,0	241,9
Zugang für Grund und Boden	2,4	0,0
Gesamt	192,6	445,1

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung betragen 7,61 EUR/m² Nutzfläche (Vorjahr 8,13 EUR/m²). Im Rahmen der Hausmeistertätigkeit unseres hausinternen Handwerkers wurden Instandhaltungsleistungen in Höhe von 22,6 TEUR erbracht. Dies entspricht 0,91 EUR/m². Die Instandhaltungsleistungen betragen somit 8,52 EUR/m². Mit den Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 2,4 TEUR betragen die Kosten insgesamt 215,2 TEUR und somit 8,62 EUR/m².

Im Geschäftsjahr 2022 war die Sanierung der Liegenschaft Heinrichsberger Straße 22 in Glindenberg mit Kosten in Höhe von 320,0 TEUR geplant. Auf Grund der explosionsartig gestiegenen Baukosten wurde diese Maßnahme vorerst zurückgestellt.

2.5 Finanzierungen und Sicherheiten

Im Geschäftsjahr 2022 wurden planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 476.485,75 EUR (VJ 443.590,72 EUR) erbracht. Ferner ist für das Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens „Am Mühlenberg 9“ von der KfW ein Tilgungszuschuss über 30 % der Finanzierungssumme (130,0 TEUR) zur Auszahlung gekommen. Diesem Antrag wurde am 31. Januar 2022 stattgegeben.

Unter der Position andere Kreditgeber wurden im Geschäftsjahr 2022 weitere 2,5 TEUR für noch nicht geforderte Zinsleistungen vom VWAZ aus dem Verrentungsbescheid für Herstellungsbeiträge, aufgenommen. Insgesamt steht hier nunmehr ein Betrag in Höhe von 14,3 TEUR zu Buche.

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Kreditverbindlichkeiten gesamt	5.728,7	6.330,7
- dav. gegenüber Kreditinstituten	3.950,9	4.361,9
- dav. gegenüber anderen Kreditgebern	1.777,8	1.968,8
darin enthaltene Altschulden	795,2	911,4

Von den aufgeführten Krediten gegenüber Kreditinstituten sind 371,7 TEUR über Bürgschaften und 3.576,6 TEUR über Grundpfandrechte, die auf diversen Grundstücken der Gesellschaft lasten, besichert.

Von den aufgeführten Krediten gegenüber anderen Kreditgebern sind 44,2 TEUR über Grundpfandrechte abgesichert.

2.6 Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

Am 05. Mai 2021 haben wir über ein Notariat für das Grundstück 2/60 mit 619 Quadratmetern in der Dorfstraße 20 in Schricke, welches mitten in unserem Grundstück 308 liegt und von einer kleinen Teilfläche des Gebäudes überbaut wurde, beim Grundbuchamt Haldensleben einen Antrag zum Aufgebot zur Grundstücksaneignung gestellt. Das Verfahren hat sich über mehrere Monate hingezogen und wurde mit Beschluss 24II 9/21 des Amtsgerichtes am 04.01.2022 abgeschlossen.

Im Rahmen der verfügbaren Erlöse und Einzahlungen wurden die Auszahlungen und Ausgaben regelmäßig überwacht und gesteuert, die notwendige Zahlungsbereitschaft war jederzeit gesichert. Im Wirtschaftsjahr 2022 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft stets geordnet.

Im Geschäftsjahr 2022 hatte die Gesellschaft die Sanierung des Gebäudes Heinrichsberger Straße 22 in Glindenberg geplant. Die wirtschaftlichen Bedingungen, hervorgerufen durch den Krieg in der Ukraine, haben diese Komplexsanierung nicht zugelassen. Die Sanierung wäre unwirtschaftlich geworden, weil die Refinanzierung durch mögliche höhere Mieteinnahmen nicht abgedeckt gewesen wäre. Auf Grund der extrem gestiegenen Baupreise sowie dem Kapazitätsmangel bei den Firmen hatten wir uns zunächst dazu entschieden, nur das Dach neu einzudecken und die oberste Geschossdecke zu dämmen, um abzusichern, dass die Gebäudesubstanz nicht durch Nässe beschädigt wird. Leider konnten die Dachziegel erst zum Ende des Jahres geliefert werden und aus gesundheitlichen Gründen bei der Dachdeckerfirma wurde diese Maßnahme auf das Frühjahr 2023 verschoben.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde die Anschaffung eines neuen Servers geplant. Bei der Planung der Kosten und der Einholung entsprechender Angebote wurde uns mitgeteilt, dass unser Netzwerk überaltert ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Ferner war der Netzwerkschrank viel zu klein, so dass die Geräte bereits übereinandergestapelt waren, was zur Überhitzung geführt hat. Aus diesem Grund haben wir uns für eine komplett neue Netzwerkausstattung einschließlich Netzwerkschrank und Server entschieden. Die Kosten für das Gesamtpaket betragen 15 TEUR und werden zukünftig über einen Leasingvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren finanziert.

Weitere wesentliche Vorgänge, die für die Entwicklung der Gesellschaft entscheidend sind, waren im laufenden Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.713,4	86,9	1.627,6	93,0	85,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	60,1	3,0	38,3	2,2	21,8
Bestandsveränderungen	198,7	10,1	83,9	4,8	114,8
	<u>1.972,2</u>	<u>100,0</u>	<u>1.749,8</u>	<u>100,0</u>	222,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-850,6	-43,1	-618,3	-35,3	-232,3
Instandhaltungsaufwand	-190,2	-9,6	-203,3	-11,6	13,1
Personalaufwendungen	-210,0	-10,6	-201,2	-11,5	-8,8
Abschreibungen	-286,4	-14,5	-362,2	-20,7	75,8
Zinsaufwand	-89,5	-4,5	-97,3	-5,6	7,8
übrige Aufwendungen	-112,9	-5,7	-89,2	-5,1	-23,7
	<u>-1.739,6</u>	<u>-88,0</u>	<u>-1.571,5</u>	<u>-89,8</u>	-168,1
Betriebsergebnis	<u>232,6</u>	<u>12,0</u>	<u>178,3</u>	<u>10,2</u>	54,3
Zinsergebnis	<u>1,1</u>		<u>0,1</u>		1,0
Jahresergebnis	<u>233,7</u>		<u>178,4</u>		55,3

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 233,7 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis, obwohl im Geschäftsjahr ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 30,7 TEUR vorgenommen wurden, um 55,3 TEUR verbessert. (VJ Jahresüberschuss: 178,4 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 85,8 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 21,8 TEUR höhere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Hauptursache für diese Veränderung beruht auf der Tatsache, dass um 21,4 TEUR höhere Einnahmen aus Versicherungsentschädigungen verbucht wurden. Ferner erhöhten sich die Einnahmen aus früheren Jahren um 6,9 TEUR. Im Gegenzug dazu verminderten sich die Auflösungen von Rückstellungen um 3,6 TEUR und die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie andere ordentliche Erträge um 3,2 TEUR.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 232,3 TEUR erhöht. Als Hauptfaktor wäre hier die Position Heizkosten zu benennen. Ferner wurden durch die Erhöhung des Mindestlohns auf 12,00 EUR/Stunde in vielen Betriebskostenpositionen Angleichungen vorgenommen.

Die Instandhaltungskosten minderten sich gegenüber dem Vorjahr um 13,1 TEUR.

Auf Grund einer Lohnerhöhung für die Mitarbeiter werden um 8,8 TEUR höhere Lohnkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden leerstandsbedingt nochmals außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund dauerhafter Ertragsminderung in Höhe von 30,7 TEUR (VJ 100,0 TEUR) für die Liegenschaft Friedensring 15 – 17 in der Gemeinde Zielitz vorgenommen.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 7,8 TEUR.

Die übrigen Aufwendungen erhöhten sich um 23,7 TEUR. Hier wäre als Hauptfaktor die Abschreibung auf Mietforderungen zu benennen, welche mit 16,2 TEUR Erhöhung zu Buche schlagen. Die EDV-Kosten beeinflussen das Ergebnis mit 2,6 TEUR.

3.2 Vermögenslage

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

Anlage II
Seite 11

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2022		2021		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.334,5	92,6	10.747,6	94,7	-413,1
Finanzanlagen	15,0	0,1	15,0	0,1	0,0
	<u>10.349,5</u>	<u>92,7</u>	<u>10.762,6</u>	<u>94,8</u>	-413,1
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	156,1	1,4	8,3	0,1	147,8
Übriges Vorratsvermögen	14,8	0,1	8,5	0,1	6,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27,9	0,3	20,4	0,2	7,5
Liquide Mittel	608,1	5,5	556,3	4,8	51,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	<u>809,2</u>	<u>7,3</u>	<u>595,8</u>	<u>5,2</u>	213,4
Bilanzvolumen	<u><u>11.158,7</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>11.358,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	-199,7
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.406,5	39,6	4.172,8	36,8	233,7
Sonderposten für Investitionszuschuss	642,7	5,8	654,6	5,8	-11,9
Fremdkapital	5.728,8	51,3	6.330,7	55,7	-601,9
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	33,6	0,3	35,5	0,3	-1,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	4,2	0,0	-0,5
	<u>10.815,3</u>	<u>97,0</u>	<u>11.197,8</u>	<u>98,6</u>	-382,5
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	23,6	0,2	15,1	0,1	8,5
Verbindlichkeiten	305,7	2,7	136,9	1,2	168,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,1	0,1	8,6	0,1	5,5
	<u>343,4</u>	<u>3,0</u>	<u>160,6</u>	<u>1,4</u>	182,8
Bilanzvolumen	<u><u>11.158,7</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>11.358,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	-199,7

Das Bilanzvolumen hat sich um 199,7 TEUR gemindert.

Das Anlagevermögen (92,7%) minderte sich um 413,1 TEUR. Hier standen den Investitionen in den Bestand in Höhe von 3,3 TEUR Abschreibungen in Höhe von 286,4 TEUR, davon 30,7 TEUR für außerplanmäßige Abschreibungen, gegenüber. Weiterhin minderte die Auszahlung der

Fördermittel in Form eines Tilgungszuschusses in Höhe von 130,0 TEUR die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau, welcher im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt wurde.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Gegenzug um 213,4 TEUR. Maßgeblich wäre hier die Erhöhung der unfertigen Leistungen sowie das übrige Vorratsvermögen um insgesamt 154,1 TEUR zu erwähnen, welches seine Begründung in der derzeitigen Lage auf dem Energiemarkt findet. Ferner erhöhten sich die liquiden Mittel um 51,8 TEUR und die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 7,5 TEUR.

Die Forderungen aus Vermietung haben sich um 7,5 TEUR auf 4,4 TEUR vermindert und entsprechen 0,3 % (Vorjahr 0,8 %) der Sollmiete.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital um 233,7 TEUR. Hier spiegelt sich der im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete Bilanzgewinn wider. Das langfristige Fremdkapital mindert sich um 601,9 TEUR was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleistungen und den gezahlten Tilgungszuschuss in Höhe von 130,0 TEUR zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Sonderposten für Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 6,6 TEUR. Dem gegenüber stehen eine Erhöhung der Verbindlichkeiten in Höhe von 168,8 TEUR sowie eine Erhöhung der Rechnungsabgrenzungsposten um 5,0 TEUR.

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen) beträgt 39,6 % (Vorjahr 36,8 %).

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In vorgenannter Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.743,9	11.892,7
./ .Erhaltene Anzahlungen mit unfertige Leistungen	-585,2	-534,3
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	11.158,7	11.358,4
Veränderungen zum Vorjahr	-0,8%	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2022 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Investitionen / Zugänge		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,0	
Zugang für Grund und Boden Dorfstraße 20	2,4	3,4
Abgänge / Abschreibungen		
Minderung AK/HK für Auszahlung Fördermittel (Sondertilung)	-130,0	
planmäßige Abschreibung	-255,8	
außerplanmäßige Abschreibung Wohnbauten	-30,7	-416,5
		-413,1

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember		Veränderungen TEUR
	2022 TEUR	2021 TEUR	
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	608,1	556,3	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			51,8
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	30,2	22,7	7,5
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-23,6	-15,1	-8,5
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	-319,8	-145,5	-174,3
Über-/Unterdeckung I	294,9	418,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-123,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	756,1	551,1	205,0
Erhaltene Anzahlungen	-585,2	-534,3	-50,9
Überdeckung II	465,8	435,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			30,6

Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gewährleistet. In der vorgenannten Liquiditätsrechnung wurden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres aufgezeigt. Sie wurde um die Liquiditätsstufe zweiten Grades durch Einbeziehung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (abzüglich der erhaltenen Anzahlungen) erweitert.

Zum Ende des Geschäftsjahres ergibt sich eine Liquidität ersten Grades in Höhe von TEUR 608,1 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 294,9. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 465,8.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und künftig auch für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swap, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in

Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herangezogenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen bezogen auf die Sollmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,11 % nach 6,73 % im Vorjahr.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	233,7	178,4
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	286,4	362,2
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1,9	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	5,3	2,5
Zinsaufwendungen	89,5	97,3
Zinsertrag	-1,1	-0,1
Veränderungen		
sonstige Aktiva	-51,6	31,3
sonstige Passiva	186,4	-176,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>746,7</u>	<u>493,0</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-476,5	-443,6
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	360,0
außerplanmäßige Tilgungen	-130,0	0,0
gezahlte Darlehenszinsen	-86,1	-93,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-692,6</u>	<u>-176,7</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3,4	-244,6
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen/Sachanlagevermögen	0,0	5,3
Erhaltene Zinsen	1,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-2,3</u>	<u>-239,2</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>51,8</u>	<u>77,1</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u><u>608,1</u></u>	<u><u>556,3</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 476,5 zu bedienen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch künftig gesichert bleiben.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

Eigenkapitalquote (Höhe des Eigenkapitals am Gesamtkapital):

2018	2019	2020	2021	2022
31,0 %	33,4 %	33,5 %	35,1 %	37,5 %

Die **Rentabilität** des

- **Eigenkapitals** (Jahresverlust / Jahresgewinn / Eigenkapital) beträgt in:

2018	2019	2020	2021	2022
7,3 %	4,2 %	0,1 %	4,3 %	5,3 %

- **Gesamtkapitals** (Jahresergebnis zzgl. FK-Zinsen / Gesamtkapital)

2018	2019	2020	2021	2022
3,5 %	2,6 %	1,0 %	2,3%	2,8 %

Entwicklung des **Cash-Flow** aus laufender Geschäftstätigkeit in TEUR:

2018	2019	2020	2021	2022
660,5	383,5	749,2	493,0	746,7

Die **Anlagenintensität** (Anlagevermögen/Bilanzsumme) beträgt:

2018	2019	2020	2021	2022
89,6 %	90,9 %	91,4 %	90,5 %	88,1 %

Der **Anlagendeckungsgrad (ADG)** beträgt:

2018	2019	2020	2021	2022
0,97	0,98	0,96	0,97	0,98

Der **durchschnittliche Buchwert** in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Gewerbefläche beträgt:

2018	2019	2020	2021	2022
432,69	436,91	415,66	425,35	408,96

Die **durchschnittliche Verschuldung** in Euro (Objektfinanzierungsmittel) pro Quadratmeter Wohnfläche betrug:

2018	2019	2020	2021	2022
282,79	268,40	262,59	253,45	229,36

Zinsaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche / Monat in Euro:

2018	2019	2020	2021	2022
0,51	0,50	0,40	0,32	0,30

Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete WE:

2018	2019	2020	2021	2022
10,41 %	10,7 %	8,2 %	6,73 %	6,11 %

Ausgewiesen wird der Anteil der Sollmiete, der zur Deckung der Fremdfinanzierungskosten anfällt.

Planmäßiger Kapitaldienst (Zins/planmäßige Tilgung ohne Teilentlastung gemäß § 6a AHG) in Relation zur Nettokaltmiete (Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen):

2018	2019	2020	2021	2022
50,97 %	51,5 %	49,0 %	46,7 %	48,5 %

Der errechnete Anteil zeigt den durch die Fremdfinanzierung ermittelten Zahlungsabfluss im Verhältnis zur Sollmiete.

Fremdkapitalkosten (Zinsaufwendungen u.a. Aufwendungen für langfristiges FK/Darlehensverbindlichkeiten):

2018	2019	2020	2021	2022
2,18 %	2,27 %	1,80 %	1,53 %	1,57 %

Die **Durchschnittssollmiete** pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro im Monat betrug:

2018	2019	2020	2021	2022
4,94	4,72	4,78	4,81	4,89

Erlösschmälerungsquote (Erlösschmälerungen / Sollmieten):

2018	2019	2020	2021	2022
25,2 %	20,1 %	20,0 %	19,8 %	20,4 %

Kosten der **Instandhaltung / Modernisierung** pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro:

2018	2019	2020	2021	2022
7,49	8,16	8,80	9,06	8,52

(Die Berechnung erfolgte unter Hinzurechnung der Leistungen durch den Hausmeister)

C. Risiko-, Chancen und Prognosebericht

1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unter Beachtung der Betriebsgröße ist das Risikomanagement organisatorisch maßgeblich im Bereich der Geschäftsführung angesiedelt. Die Überwachung von Risiken ist eine fortwährende Aufgabe. In Kombination mit dem internen Kontrollsystem und dem Controlling können unternehmensbeeinflussende negative Entwicklungen erfasst, analysiert und ihnen entgegengewirkt werden.

Auf Basis monatlicher Auswertungen und quartalsweiser Berichte an den Aufsichtsrat und die Gesellschafter werden Abweichungen der Ertrags- und Vermögenslage von den Planwerten identifiziert und analysiert.

Ergänzend zum Controllingsystem verfügt die Gesellschaft über eine fortlaufende Liquiditätsüberwachung, welche Grundlage für alle Entscheidungen und Vorgänge im Bereich Cash-Management bildet und der Sicherstellung dauerhafter Zahlungsfähigkeit dient. Weiterhin werden regelmäßig langfristige abgestimmte Finanzplanungen erstellt.

Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensplanung.

Die Region steht vor vielerlei demographischen Herausforderungen. Sie zu analysieren und geeignete Maßnahmen zu bestimmen ist nicht nur Gegenstand des Dorfentwicklungskonzeptes, sondern auch des vorhandenen Risikomanagementes der Gesellschaft.

Die Auswirkungen der Pandemie und der Angriff Russlands auf die Ukraine stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Ob teure Roh- und Baustoffe, Lieferengpässe, steigende Kreditzinsen, die Inflation oder der Fachkräftemangel – die Turbulenzen in der Bau – und bzw. Wohnungswirtschaft nehmen zu, Die Kosten neuer Bauvorhaben sind somit sowohl für auftraggebende Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker kaum kalkulierbar.

Der Wohnungsbau ist derzeit mit Preisentwicklungen konfrontiert, wie es sie in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben hat. Der Baupreisindex verzeichnet den Höchsten Anstieg seit 1970. Baustoffe wie Beton oder Stahl sind, wenn überhaupt, nur mit großen Verzögerungen lieferbar. Kosten sind kaum mehr planbar. Die Kapazitäten von Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk bleiben unverändert knapp und zusätzlich hat die Europäische Zentralbank angesichts der steigenden Inflation die Zinswende vollzogen. Die Jahre der anhaltenden Niedrigzinsphase und einer lockeren Geldpolitik sind bis auf weiteres vorbei.

Zudem wird die Zukunft der Gesellschaft maßgeblich von der Vermietungs- und Leerstandsentwicklung beeinflusst. Sie bestimmt nachhaltig die wohnungs- und betriebswirtschaftlichen Entscheidungen. Die Leerstandsquote der Gesellschaft konnte im vergangenen Jahr um 2,8 % gemindert werden, lag aber mit 20,4 % immer noch über den Durchschnitt von Sachsen-Anhalt.

Im Geschäftsjahr wurden 13 Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge vermietet. Der Zustrom reißt hier nicht ab, zumal eine Versorgung in den Städten zunehmend schwieriger wird.

Mit der geplanten Ansiedlung der Firma Intel im Süden von Magdeburg bereitet sich das Umland darauf vor, künftig ca. 3000 Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Aus diesem Grund wird auf lange Sicht die Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die unterschiedlichen Mieterbedürfnisse weiter an Bedeutung gewinnen. Daher soll der Wohnungsbestand auch in den nächsten Jahren schrittweise sowohl in quantitativer und qualitativer als auch in energetischer Hinsicht der zu erwartenden Nachfragesituation angepasst werden. Dieser Prozess ist sehr aufwendig und muss sowohl finanziell als auch kapazitätsbezogen eingeordnet werden.

Mit großer Sorge sehen wir, dass die Versorgungssicherheit und Preisstabilität bei der Haushaltsenergie durch die beschlossene Energiewende mit dem Ausstieg aus den fossilen Energieträgern, dem Abschalten der Atomkraftwerke und dem stark reglementierten Umgang mit Gas- und Ölheizungen ab 2024 wenn überhaupt technisch realisierbar und vor allem auch für die Mieter bezahlbar bleiben. Hier wirkt zunächst die Deckelung der Energiepreise bis März 2024 durch die Bundesregierung stabilisierend. Perspektivisch wird die Betriebskostenspirale sich dann aber weiterdrehen. Ob und wie die notwendigen Investitionen der Energiewende in Wärmepumpen und Photovoltaik finanziert werden sollen, ist aktuell völlig offen.

Um dieser Situation entgegenzuwirken, werden wir bereits im Jahr 2023 noch ein Teil der kleineren Heizungsanlagen gegen neue, moderne und energieeffiziente Brennwertthermen austauschen. Somit haben wir in diesen Beständen die Sicherheit, dass in den kommenden Jahren zusätzliche Belastungen durch die neuen geforderten Ausstattungskriterien entfallen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Im Bereich Finanzierung wurde die Chance aus dem historisch niedrigen Zinsniveau konsequent genutzt. Somit besteht bereits für einen hohen Anteil der Kredite eine langfristige Planungssicherheit bis zur Begleichung der Restschuld. Die nächsten Prolongationen stehen erst im Jahr 2025 an. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen wird nach jetzigem Stand zu diesem Zeitpunkt eine Restschuld für alle Darlehen in Höhe von 4.288 TEUR ausgewiesen. Im Zeitraum 2025 -2031 wären dann Darlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibungen in Höhe von 2.170 TEUR neu zu prolongieren. Die Zinsrate für alle Darlehen wird im Jahr 2025 nur noch 67,7 TEUR betragen, wohingegen ein Tilgungsanteil in Höhe von 466,1 EUR angesetzt wird. Die von der EZB durchgeführten und angekündigte Zinserhöhung werden somit mittelfristig und auch langfristig für die Gesellschaft kein Risiko ergeben.

Anstehende Finanzierungen für künftige Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend zu kalkulieren.

Die von der Gesellschaft durchgeführten Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen haben gezeigt, dass die Gesellschaft hier auf dem richtigen Weg ist. Gerade im Bereich der Wohnungen, welche altengerecht hergerichtet wurden, sind nur kurzfristig Leerstände zu verzeichnen und die Nachfrage ist nach wie vor gegeben. Vor dem Hintergrund der weiteren demographischen Entwicklung und um unseren Mietern das Wohnen in ihrer gewohnten Umgebung weiter zu erleichtern, so dass sie nach dem Grundsatz „Daheim statt Heim“ in ihrer Wohnung bleiben können, müssen Barrieren in bestehenden Wohnungen weiter abgebaut und die Wohnung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“, als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden.

Für die Sanierungsmaßnahme Friedensring 9 – 11 hat die Gesellschaft von der Gemeinde Zielitz in den vergangenen Jahren Fördermittel in Gesamthöhe von 714,0 TEUR erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Größe der Gesellschaft die Förderung durch die Gemeinde Zielitz nicht als EU-Beihilfe zu werten ist. Weiterhin gleicht die Gemeinde mit der Ausreichung der Zuwendungen das Defizit aus, welches uns durch die Nichtaufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost für die Aufwertung verwehrt wurde. Wohnraumförderprogramme sind Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI). Es bestehen keine beihilferechtlichen Bedenken gegen solche Maßnahmen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Dieser Trend hat auch im Jahr 2022 weiter fortbestanden. Im Bereich Zielitz werden wir mit der Abrechnung der Betriebskosten für das vergangene Abrechnungsjahr sehr hohe Forderungsansprüche gegenüber unseren Mietern ausweisen müssen. Der Vorsicht halber werden wir uns hier auf langfristige Forderungsbeitreibung und Mietausfälle einstellen.

Die Bundesregierung geht in ihrer Jahresprojektion davon aus, dass sich nach einem schwachen Winterhalbjahr die wirtschaftliche Dynamik im Jahresverlauf 2023 infolge einer weiter stabilen Versorgungslage mit Energie, der Wirkung der umfangreichen staatlichen Stützungsmaßnahmen und der erwarteten weltwirtschaftlichen Erholung wieder etwas belebt. Dieser Sachverhalt sollte dann auch positiv auf die Geschäftsentwicklung der Zielitzer Wohnungsgesellschaft wirken.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

2. Ergebnisprognose

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Gesellschaft wird trotz der gegebenen Umstände, die mit der Unternehmensplanung unteretzte, Geschäftspolitik auch in den nächsten Jahren konsequent fortsetzen.

Sich verändernde Wohnungsanforderungen, energetische Vorgaben und insbesondere der demographische Wandel sind wichtige Themen, denen sich die Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH in den nächsten Jahren weiterhin stellen wird.

Die Prognose der Entwicklung der Bevölkerung nach den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes weist einen beständigen Verlust aus. Für die kommenden Jahre wird insofern ein weiterer Rückgang der Bevölkerung prognostiziert.

Hier wird es sich positiv auswirken, dass die Zielitzer Wohnungsgesellschaft in den vergangenen Jahren konsequent an der Umsetzung der Abrissvorhaben im Rahmen des Programmes Stadtumbau-Ost gearbeitet hat. Trotzdem werden die ursächlich auf den Leerstand zurückzuführenden Erlösschmälerungen, die ihrerseits wiederum kausal mit den demographischen Veränderungen verbunden sind, auch künftig ein nicht unerhebliches Risiko

darstellen, das nur schwer planbar ist. Aus diesem Grund werden in der Planung rein vorsorglich entsprechende leerstandsbedingte Einnahmeverluste sowie nicht umlegbare Betriebskosten berücksichtigt.

Wir gehen davon aus, dass wir im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 154,1 TEUR erwirtschaften werden.

Auf der Basis der Wirtschaftsplanung liegen für die Geschäftsjahre 2023 - 2025 folgende Prognosen für wesentliche Kennzahlen zu Grunde:

	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	1.481,6	1.485,60	1.489,60
Erlösschmälerungen einschl. NUBK	-413,0	-403,6	-413,5
Instandhaltungsaufwendungen	292,0	230,0	240,0
Zinsaufwendungen	82,7	75,1	67,7
Jahresüberschuss	154,1	239,4	230,9

Die Wirtschafts- und Finanzplanung sieht zum jetzigen Zeitpunkt keine gravierende Veränderung bei der Ertrags- oder der Finanzlage der Gesellschaft vor.

Die Zielitzer Wohnungsgesellschaft wird auch weiterhin ein zuverlässiger und insbesondere kundenorientierter Partner auf dem Wohnungsmarkt in unserer Region sein.

Zielitz, 01.Juni 2023


Gabriele Helzel
Geschäftsführerin

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
nach den Angaben des Unternehmens**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V A

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht in Anlage I beigefügten Anhang.

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	0,00
Vorjahr	€	265,59

Entgeltlich erworbene Lizenzen	€	0,00
Vorjahr	€	265,59

	2022	2021
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	35.237,15	36.850,71
Abgänge	-8.215,46	-1.613,56
	<u>27.021,69</u>	<u>35.237,15</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-34.971,56	-27.821,12
im Geschäftsjahr	-265,59	-8.764,00
auf Abgänge	8.215,46	1.613,56
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-27.021,69</u>	<u>-34.971,56</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>0,00</u>	<u>265,59</u>

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

	€	10.177.293,47
Vorjahr	€	10.586.988,62
	2021	2021
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	18.291.716,13	17.466.204,73
Zugänge	2.369,51	0,00
Abgang	-130.000,00	-5.300,00
Umbuchungszugang	0,00	830.811,40
	<u>18.164.085,64</u>	<u>18.291.716,13</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-7.704.727,51	-7.354.872,72
im Geschäftsjahr	<u>-282.064,66</u>	<u>-349.854,79</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-7.986.792,17</u>	<u>-7.704.727,51</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>10.177.293,47</u>	<u>10.586.988,62</u>
	2022	2021
	€	€
Grundstücke	1.151.357,71	1.148.988,20
Wohngebäude	8.980.025,76	9.387.381,42
Außenanlagen	45.910,00	50.619,00
	<u>10.177.293,47</u>	<u>10.586.988,62</u>

Der Zugang (€ 2.369,51) betrifft die Aneignung eines Grundstückes Dorfstraße 20 (€ 2.235,01) sowie nachträglich aktivierte Kosten Am Mühlenberg 9 (€ 134,50).

Der Abgang (€ 130.000,00) betrifft die aktivistische Absetzung von erhaltenen Fördermitteln für den in 2021 fertiggestellten Neubau Am Mühlenberg 9.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022 (€ 282.064,66) enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 30.670,00 (Vorjahr: € 100.000,00) gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

	€	<u>37.314,52</u>
Vorjahr	€	37.314,52

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar/ 31. Dezember</u>	84.751,12	84.751,12
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-47.436,60	-47.436,60
kumuliert zum 31. Dezember	-47.436,60	-47.436,60
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>37.314,52</u>	<u>37.314,52</u>

	2022 €	2021 €
Grundstücke	<u>37.314,52</u>	<u>37.314,52</u>

Grundstücke ohne Bauten

	€	<u>113.939,64</u>
Vorjahr	€	113.939,64

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	<u>5.961,00</u>
Vorjahr	€	9.090,00

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	41.917,48	50.537,20
Zugang	983,15	2.727,87
Abgänge	-983,15	-11.347,59
	-41.917,48	-41.917,48
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-32.827,48	-39.427,20
im Geschäftsjahr	-4.112,15	-3.567,87
auf Abgänge	983,15	10.167,59
kumuliert zum 31. Dezember	-35.956,48	-32.827,48
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>5.961,00</u>	<u>9.090,00</u>

Anlagen im Bau

	€ 0,00
Vorjahr	€ 0,00

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	0,00	534.190,03
Zugang	0,00	241.917,10
Umbuchungsabgang	0,00	-776.107,13
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	0,00	0,00

Finanzanlagen

Beteiligungen

	€ 15.000,00
Vorjahr	€ 15.000,00

Ausgewiesen wird die im Geschäftsjahr 2020 erworbene Beteiligung an der GLS Gemeinschaftsbank eG.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	€ 756.058,54
Vorjahr	€ 551.074,79

Unfertige Leistungen

	€ 741.280,26
Vorjahr	€ 542.546,92

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022. Bei der Aktivierung der unfertigen Leistungen hat die Gesellschaft einen Abschlag in Höhe von € 108.400,00 (Vorjahr: € 74.800,00) für nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen.

Andere Vorräte

	€ 14.778,28
Vorjahr	€ 8.527,87

Ausgewiesen werden Heizölvorräte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>27.923,62</u>
	Vorjahr €	20.379,43

Forderungen aus Vermietung	€	<u>4.409,73</u>
	Vorjahr €	11.902,30

Im Geschäftsjahr 2022 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von € 20.114,47 (Vorjahr: € 3.904,33) abgeschrieben.

Forderungen aus Grundstücksverkäufen	€	<u>0,00</u>
	Vorjahr €	400,00

Ausgewiesen werden Forderungen aus dem Verkauf der Liegenschaft Schulstraße 7 in Hillersleben. Die letzte Rate wurde im Januar 2022 gezahlt.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>23.513,89</u>
	Vorjahr €	8.077,13

	2022 €	2021 €
Forderungen aus/gegenüber		
Endabrechnungen Energie, Wasser, Müll und Heizung	17.756,91	7.873,35
Weiterberechnungen	4.130,67	203,78
Kapitalertragsteuer	39,56	0,00
Sonstigem	<u>1.586,75</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>23.513,89</u></u>	<u><u>8.077,13</u></u>

Flüssige Mittel	€	<u>608.057,41</u>
	Vorjahr €	556.280,82

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	<u>608.057,41</u>
	Vorjahr €	556.280,82

	2022 €	2021 €
Girokonten	606.199,92	555.074,07
Kassenbestand	<u>1.857,49</u>	<u>1.206,75</u>
	<u><u>608.057,41</u></u>	<u><u>556.280,82</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>2.320,25</u>
Vorjahr	€	2.320,25

Der Posten entfällt auf vorausgezahlte Kfz-Steuer sowie Kapitaldienst.

P A S S I V A

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>562.700,00</u>
Vorjahr	€	562.700,00
Kapitalrücklage	€	<u>937.521,09</u>
Vorjahr	€	937.521,09
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	€	<u>11.768.237,62</u>
Vorjahr	€	11.768.237,62
Verlustvortrag	€	<u>-9.095.649,49</u>
Vorjahr	€	-9.274.095,01
Jahresüberschuss	€	<u>233.697,91</u>
Vorjahr	€	178.445,52
Sonderposten für Investitionszuschuss	€	<u>642.656,00</u>
Vorjahr	€	654.557,00

Die Auflösung erfolgt planmäßig analog der Restnutzungsdauer des begünstigten Objektes.

Rückstellungen		€	<u>57.172,45</u>
	Vorjahr	€	50.618,17

Rückstellungen für Pensionen		€	<u>28.242,00</u>
	Vorjahr	€	30.196,00

		2022	
		€	
<u>Stand 1. Januar 2022</u>		<u>30.196,00</u>	
Zuführung		3.646,48	
Zinsanteil		535,00	
Verbrauch		<u>-6.135,48</u>	
<u>Stand 31. Dezember 2022</u>		<u><u>28.242,00</u></u>	

Die Pensionsrückstellung besteht für den ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft.

Sonstige Rückstellungen		€	<u>28.930,45</u>
	Vorjahr	€	20.422,17

	01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Hausbewirtschaftung	1.500,00	0,00	1.500,00	10.000,00	10.000,00
Prüfungskosten	8.687,00	8.687,00	0,00	8.687,00	8.687,00
Archivierung	5.331,50	0,00	0,00	0,00	5.331,50
Steuerberatung	2.509,55	2.469,25	0,00	2.400,00	2.440,30
Jahresabschluss- erstellung	<u>2.394,12</u>	<u>2.394,12</u>	<u>0,00</u>	<u>2.471,65</u>	<u>2.471,65</u>
	<u><u>20.422,17</u></u>	<u><u>13.550,37</u></u>	<u><u>1.500,00</u></u>	<u><u>23.558,65</u></u>	<u><u>28.930,45</u></u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	<u>3.950.945,38</u>
Vorjahr	€	4.361.867,48
		€
<u>Stand 1. Januar 2022</u>		<u>4.361.867,48</u>
Tilgung		
planmäßig		-282.980,25
außerplanmäßig		-130.000,00
Veränderung aufgelaufener Kapitaldienst		<u>2.058,15</u>
<u>Stand 31. Dezember 2022</u>		<u><u>3.950.945,38</u></u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	<u>1.777.825,13</u>
Vorjahr	€	1.968.843,11
gegenüber Gesellschaftern: €	<u>1.699.738,18</u>	
(Vorjahr: €	1.883.560,84)	

		€
<u>Stand 1. Januar 2022</u>		<u>1.968.843,11</u>
Tilgung		
planmäßig		-193.505,50
Veränderung aufgelaufener Kapitaldienst		<u>2.487,52</u>
<u>Stand 31. Dezember 2022</u>		<u><u>1.777.825,13</u></u>

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>585.183,91</u>
Vorjahr	€	534.287,43

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>21.725,46</u>
Vorjahr	€	31.882,01

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	<u>283.274,37</u>
Vorjahr	€	104.987,10

	2022 €	2021 €
Instandhaltung/Baumaßnahmen/Betriebskosten	280.652,73	101.779,71
Sicherheitseinbehalte	1.634,50	2.787,25
Sonstige Rechtsgründe	<u>987,14</u>	<u>420,14</u>
	<u><u>283.274,37</u></u>	<u><u>104.987,10</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten

	€	<u>737,92</u>
Vorjahr	€	0,00

davon aus Steuern:	€	<u>737,92</u>
(Vorjahr:	€	0,00)

Rechnungsabgrenzungsposten

	€	<u>17.840,70</u>
Vorjahr	€	12.802,14

Der Posten betrifft im Voraus empfangene Mieten und Wohngeldzahlungen für den Januar 2023 sowie Pachtzahlungen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	<u>1.713.427,87</u>
	Vorjahr €	1.627.643,60
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Erlöse aus		
Mieten	1.390.881,47	1.377.347,19
Pauschalmieten	43.200,00	32.400,00
Modernisierungszuschlägen	31.800,52	32.372,46
Pacht/Heizhaus/Antennenstellflächen	10.331,08	10.511,08
Garagenpacht	<u>2.178,01</u>	<u>2.059,20</u>
	<u>1.478.391,08</u>	<u>1.454.689,93</u>
Erlösschmälerungen wegen		
Mietnachlass	-1.302,00	-30,00
Mietminderung	-145,20	-145,20
Leerstand	<u>-298.620,14</u>	<u>-285.621,03</u>
	<u>-300.067,34</u>	<u>-285.796,23</u>
	<u>1.178.323,74</u>	<u>1.168.893,70</u>
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	615.863,60	524.968,12
Erlösschmälerungen aus Umlagen	<u>-80.759,47</u>	<u>-66.218,22</u>
	<u>535.104,13</u>	<u>458.749,90</u>
	<u>1.713.427,87</u>	<u>1.627.643,60</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>0,00</u>
	Vorjahr €	0,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	€	<u>198.733,34</u>
	Vorjahr €	83.873,88

Sonstige betriebliche Erträge	€	<u>60.053,76</u>
	Vorjahr €	38.303,30
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Erträge aus		
Auflösung Sonderposten	11.901,00	11.901,00
Versicherungsentschädigungen	23.938,33	2.529,91
Sachwertbezug Pkw	5.040,96	5.040,96
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.410,23	2.569,53
abgeschriebenen Mietforderungen	10.529,59	6.389,21
der Auflösung von Rückstellungen	1.500,00	5.117,79
früheren Jahren	3.151,06	157,10
Übrigem	2.582,59	4.597,80
	<u>60.053,76</u>	<u>38.303,30</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	<u>1.019.112,65</u>
	Vorjahr €	797.496,29
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Betriebskosten		
Heizkosten (inklusive Wartung der Heizungsanlagen)	529.029,48	312.837,43
Übrige Betriebskosten	<u>290.103,04</u>	<u>273.974,15</u>
	819.132,52	586.811,58
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten (inklusive Umzugsmanagement etc.)	190.176,85	203.245,90
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>9.803,28</u>	<u>7.438,81</u>
	<u>1.019.112,65</u>	<u>797.496,29</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

	€	<u>165.054,87</u>
Vorjahr	€	157.967,45

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Löhne und Gehälter	<u>160.013,91</u>	<u>152.926,49</u>
Sachbezüge	<u>5.040,96</u>	<u>5.040,96</u>
	<u><u>165.054,87</u></u>	<u><u>157.967,45</u></u>

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	€	<u>44.954,38</u>
Vorjahr	€	43.190,44

Altersversorgung:	€	<u>3.646,48</u>
(Vorjahr:	€	3.847,48)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Soziale Aufwendungen	<u>41.307,90</u>	<u>39.342,96</u>
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>3.646,48</u>	<u>3.847,48</u>
	<u><u>44.954,38</u></u>	<u><u>43.190,44</u></u>

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	<u>286.442,40</u>
Vorjahr	€	362.186,66

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 30.670,00 (Vorjahr: € 100.000,00) aufgrund dauerhafter Wertminderung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	<u>102.664,70</u>
	Vorjahr €	81.393,35

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Sächliche Verwaltungsaufwendungen		
EDV-Kosten/Leasing	8.284,91	5.665,12
Leasingkosten Pkw	15.874,86	13.949,92
Prüfungskosten	8.728,65	8.687,00
Kosten für Werbung	3.235,14	5.945,05
Autobetriebskosten	8.441,74	7.485,12
Post- und Fernsprechkosten	6.153,11	5.188,26
Aufsichtsratsvergütung	2.863,10	2.914,23
Sonstige Aufwendungen	<u>26.489,66</u>	<u>25.007,33</u>
	80.071,17	74.842,03
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	1.180,00
Abschreibungen auf Forderungen	20.114,47	3.904,33
Schulungs- und Weiterbildungskosten	1.081,35	200,00
Spenden	700,00	800,00
Übrige	<u>697,71</u>	<u>466,99</u>
	<u>102.664,70</u>	<u>81.393,35</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>1.093,14</u>
	Vorjahr €	52,15

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>89.530,50</u>
	Vorjahr €	97.304,66

davon aus Aufzinsung:	€	<u>648,00</u>
(Vorjahr:	€	820,00)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Darlehenszinsen	86.103,93	93.024,59
Sonstige	<u>3.426,57</u>	<u>4.280,07</u>
	<u>89.530,50</u>	<u>97.304,66</u>

Sonstige Steuern	€	<u>31.850,70</u>
	Vorjahr €	31.888,56
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Grundsteuer	<u>31.479,70</u>	<u>31.507,95</u>
Kraftfahrzeugsteuer	<u>371,00</u>	<u>380,61</u>
	<u><u>31.850,70</u></u>	<u><u>31.888,56</u></u>
Jahresüberschuss	€	<u>233.697,91</u>
	Vorjahr €	178.445,52

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH

Sitz: Zielitz

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal HRB 107590, Eintragung der Gründung am 28. Juli 1994

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 6. Oktober 2014 vollständig neu gefasst. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 10. Oktober 2014.

Gegenstand:

Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe und Dienstleistungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschaftszweck dienlich sind.

Zulassungen:

Die Gesellschaft hat mit Schreiben vom 31. Mai 2000 des Landkreises Ohrekreis, Haldensleben, die Gewerbeerlaubnis erhalten; angemeldete Tätigkeit: Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das gezeichnete Kapital/Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag € 562.700,00. Es ist durch Bar- und Sacheinlagen in voller Höhe erbracht. Die Geschäftsanteile werden von folgenden Gesellschaftern gehalten:

	Anteil am gezeichneten Kapital	
	€	%
Gemeinde Zielitz	383.500,00	68,2
Gemeinde Colbitz	76.800,00	13,7
Stadt Wolmirstedt	30.720,00	5,4
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg	40.960,00	7,2
Gemeinde Westheide	30.720,00	5,5
	<u>562.700,00</u>	<u>100,0</u>

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Frau Gabriele Helzel, Farsleben, Fachwirtin für Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (bestellt bis zum 31. Dezember 2025)

Die Geschäftsführerin ist alleinvertretungsberechtigt.

Vertretung:

Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen oder durch einen Geschäftsführer allein vertreten.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Burkhard Rayling	- Vorsitzender -	Rechtsanwalt
Annette Rettig		Abteilungsleiterin Privatkunden Sparkasse
Wolfgang Parzanka		Rentner

Der entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besetzte Aufsichtsrat tagte einmal im Berichtsjahr gemeinsam mit der Geschäftsführung.

Gesellschafterversammlung:

Im Berichtsjahr fand am 26. September 2022 eine ordentliche Gesellschafterversammlung (gemeinsam mit dem Aufsichtsrat) statt.

Die Gesellschafterversammlung am 26. September 2022 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2021, erteilte Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung, fasste den Beschluss, den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von T€ 178,4 auf neue Rechnung vorzutragen und wählte den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022.

Am 2. März 2022 wurde der Finanz- und Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 sowie am 21. Februar 2023 für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 im Umlaufverfahren beschlossen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig.

Sie wird beim Finanzamt Haldensleben unter der Steuernummer 105/105/10807 geführt.

Bescheide für die Gewerbesteuer und für die Körperschaftsteuer für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2021 liegen vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2021 beträgt laut Bescheid vom 1. März 2023 T€ 6.767,6.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2021 beträgt laut Bescheid vom 1. März 2023 T€ 9.321,7.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2021 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Die letzte Betriebsprüfung wurde 1999 durchgeführt; zu prüfende Zeiträume: Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer und die gesonderte Feststellung nach § 47 Körperschaftsteuergesetz jeweils für die Zeiträume 1991 bis 1997 (Umsatzsteuer 1995 bis 1997).

Eine Lohnsteuer-Außenprüfung für den Veranlagungszeitraum Januar 2011 bis Dezember 2014 wurde im November 2015 durchgeführt; der Vorbehalt der Nachprüfung wurde aufgehoben. Die Prüfung führte zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen.

Wichtige Verträge

Pachtvertrag vom 7. April 2009 mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 über die Anpachtung einer Fläche nebst aufstehenden Gebäuden und Gestattungsvertrag über den Betrieb und Bau einer Wärmeversorgungsanlage zwischen der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz, und der GETEC AG, Magdeburg. Der Pachtvertrag vom 26. Juni 1996 wurde durch den Pachtvertrag vom 7. April 2009 ersetzt. Des Weiteren erfolgte im Geschäftsjahr 2018 ein gültiger Nachtrag zum 1. Januar 2019 zum Pachtvertrag aus dem Jahr 2009.

Wärmeliefervertrag vom 7. April 2009 mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 über die Lieferung und Abnahme von Wärme für Raumheizung und Warmwasser auf der Grundlage der Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme zwischen der Zielitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Zielitz, und der GETEC AG, Magdeburg. Der Wärmeliefervertrag vom 26. Juni 1996 wurde durch den Wärmeliefervertrag vom 7. April 2009 ersetzt. Des Weiteren erfolgte im Geschäftsjahr 2018 ein gültiger Nachtrag zum 1. Januar 2019 zum Wärmelieferungsvertrag aus dem Jahr 2009.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	432	24.977,4	432	24.977,4
Garagen/Carport	26	-	23	-
Selbstverwaltet	458	24.977,4	455	24.977,4

Der Zugang der Garagen resultiert aus der Übernahme von Pachtgaragen in den eigenen Bestand.

Am 31. Dezember 2022 waren nach Angaben der Gesellschaft 88 Wohnungen (20,4 % des Wohnungsbestandes) nicht vermietet. Ursächlich hierfür ist nach Angaben des Unternehmens insbesondere die demografische Entwicklung in der Region.

Nach Berechnungen der Gesellschaft beträgt die durchschnittliche Mieterfluktuationsrate über den gesamten Wohnungsbestand 8,3 % (Vorjahr: 10,7 %).

Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete liegt bei € 4,89 je m² (Vorjahr: € 4,82).

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 13,1 auf T€ 190,2 vermindert und liegen bei € 7,61 (Vorjahr: € 8,13) je m² Wohn-/Nutzfläche. Anzumerken ist, dass der bei der Gesellschaft angestellte Hauswart im Berichtsjahr Instandhaltungsleistungen in Höhe von T€ 22,6 (Vorjahr: T€ 23,1) erbracht hat; dies entspricht € 0,91 je m² (Vorjahr: € 0,93 je m²). Die Instandhaltungsleistungen betragen somit € 8,52 je m² (Vorjahr: € 9,06 je m²).

II. MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSTÄTIGKEIT

1. Investitionstätigkeit 2022

Nach dem durch die Gesellschafterversammlung genehmigten Finanzplan vom 21. Februar 2023 waren für 2022 Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 220,0 (Vorjahr: T€ 225,0) ohne Abrisskosten vorgesehen. In 2022 hat die Gesellschaft insgesamt T€ 190,2 für Instandhaltung ohne Abrisskosten aufgewendet. Die geplante Sanierung in Höhe von T€ 320,0 wurde aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und nicht gegebener Wirtschaftlichkeit vorerst zurückgestellt.

Das Gesamtvolumen des von den Gesellschaftern vorgegebenen, aufgrund der angespannten Liquiditätsslage geringen Budgets für Instandhaltung wurde in Höhe von T€ 29,8 unterschritten.

Die aktivierungspflichtigen Maßnahmen des Geschäftsjahres 2022 entfallen auf die Aneignung des Grundstücks Dorfstraße 20 in Höhe von T€ 2,4.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen sowie der aktivierungspflichtigen Maßnahmen des Geschäftsjahres 2022 erfolgte aus Eigenmitteln.

2. Investitionsvorhaben 2023

Der Finanzplan 2023 wurde im Umlaufverfahren vom 21. Februar 2023 durch die Gesellschafter genehmigt. Danach beabsichtigt die Gesellschaft, Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 220,0 sowie nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 72,0 durchzuführen.

Die Finanzierung soll durch Eigenmittel erfolgen.

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

A. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital am 31. Dezember}}{\text{Bilanzsumme am 31. Dezember}}$	%	37,5	35,1	33,5	33,4	31,0	29,0	27,3
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital am 31. Dezember}}$	%	5,3	4,3	0,1	4,2	7,3	4,9	4,9
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{FK-Zinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31. Dezember}}$	%	2,8	2,3	1,0	2,6	3,5	2,8	2,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		T€	747	493	749	384	661	331	812

B. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Durchschnittliche Wohnungsmiete	= $\frac{\text{Jahressollmiete für Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ WFL}}$: 12	4,89	4,82	4,78	4,72	4,94	4,49	4,33
% Anteil der Mietforderungen am Stichtag	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung am Stichtag nach Wertberichtigung}}{\text{Jahressollmiete} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	%	0,2	0,6	0,9	0,7	0,5	0,9	1,3
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten am Stichtag}}$	%	8,3	10,7	9,7	9,5	14,9	13,6	9,7
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten am Stichtag}}$	%	20,4	23,2	21,1	21,6	20,8	27,0	29,6
Fremdkapitalzinsen je m ²	= $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$: 12	0,30	0,32	0,39	0,50	0,51	0,51	0,50
Instandhaltungskosten je m ²	= $\frac{\text{Instandhaltungskosten (Fremdkosten)*}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$: 12	0,71	0,76	0,73	0,68	0,62	0,49	0,64
Betriebskosten je m ²	= $\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$: 12	2,84	2,06	1,81	1,94	1,91	1,70	1,54
davon: Heizkosten/Warmwasser	= $\frac{\text{Heizkosten/Kosten für Warmwasser}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$: 12	1,73	1,04	0,75	0,93	0,96	0,85	0,76
Investitionen in Bestand je m ²	= $\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche HK}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$		8,61	18,75	30,70	10,34	19,13	44,71	49,57

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	= $\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$	408,96	425,35	415,66	436,91	432,69	407,52	308,73
<hr/>								
Durchschnittliche Verschuldung	= $\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel}}{\text{m}^2 \text{ WFL/ NFL}}$	229,36	253,45	262,59	268,40	282,79	268,39	247,68
<hr/>								
Mietenmultiplikator	= $\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Nettokaltmiete}}$	8,7	9,2	9,1	9,6	9,7	10,1	8,5
<hr/>								

*inklusive eigene Hausmeister/ohne Abrisskosten

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

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

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

Die Gesellschafterversammlung hat am 16. Januar 1995 die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und die Geschäftsführerin beschlossen.

Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt gemäß § 10 Abs. 1 Buchstabe h) des Gesellschaftsvertrages die Beschlussfassung über die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführerin, wovon er bisher keinen Gebrauch gemacht hat.

Ein Geschäftsverteilungsplan erübrigt sich aufgrund der Bestellung einer Geschäftsführerin.

Gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages unterliegen dem Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführerin eine Vielzahl von Entscheidungen (z. B. geplante Investitionen und Erwerb/Veräußerungen, jährliche Wirtschaftspläne, gesellschaftsrechtliche Maßnahmen, personelle Angelegenheiten u. Ä.).

Die Verteilung der Aufgaben und die Einbindung des Überwachungsorgans sind sachgerecht.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Berichtsjahr fanden am 26. September 2022 eine ordentliche Gesellschafterversammlung sowie eine Sitzung des Aufsichtsrates jeweils gemeinsam mit der Geschäftsführerin statt. Ordnungsgemäße Niederschriften der Sitzungen haben uns zur Prüfung vorgelegen. Des Weiteren erfolgte ein Umlaufbeschluss durch die Gesellschafterversammlung. Bis zum Prüfungsende (Juni 2023) fand, mit Ausnahme eines Umlaufbeschlusses, keine weitere Gesellschafterversammlung statt.

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

Die Geschäftsführerin ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Unter Inanspruchnahme von § 288 HGB wurde auf die Angabe für die Vergütung der Geschäftsführerin und des ehemaligen Geschäftsführers (Pension) verzichtet.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates werden im Anhang ausgewiesen.

Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung bestehen auskunftsgemäß nicht.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Es gibt einen Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind; er entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft. Wir haben nicht festgestellt, dass danach nicht verfahren wird.

Der Organisationsaufbau wird jährlich durch die Geschäftsführerin fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2022 waren einschließlich der Geschäftsführerin im Durchschnitt vier Arbeitnehmer tätig.

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

Wir haben nicht festgestellt, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

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

Die Geschäftsführerin hat im Geschäftsjahr 2009 eine Arbeitsanweisung zur Regelung zur Annahme von Geschenken erlassen. Im Übrigen geht die Geschäftsführerin davon aus, dass das eingerichtete Kontrollsystem ausreichend ist.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Für die Auftragsvergabe bis T€ 1,0 liegt eine Arbeitsanweisung vor. Die Auftragsvergabe ab T€ 1,0 unterliegt ausschließlich der Geschäftsführung. Die Aufnahme von Krediten wird im Rahmen des Planungsprozesses festgelegt. Richtlinien für das Personalwesen sowie die Kreditaufnahme und -gewährung bestehen nicht; auch für diese Bereiche ist ausschließlich die Geschäftsführung zuständig.

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

Die Mietverträge sind im Bereich Wohnungswirtschaft abgelegt. Die Darlehensverträge, die Wartungsverträge sowie die EDV-Verträge befinden sich bei der Geschäftsführung. Die Bauverträge und die Arbeitsverträge werden ebenfalls bei der Geschäftsführung verwahrt. Die Verträge sind ordnungsgemäß dokumentiert.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Von der Gesellschaft wird ein jährlicher Wirtschafts- und Finanzplan einschließlich Investitionsplan aufgestellt. Daneben besteht eine Unternehmensplanung bis zum Jahr 2033. Die Liquiditätslage der Gesellschaft wird laufend überwacht. Es erfolgt auskunftsgemäß monatlich eine Abstimmung über die Ergebnis- und Finanzsituation der Gesellschaft. Weiterhin erstellt die Gesellschaft Quartalsberichte.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß regelmäßig durch die Geschäftsführerin systematisch untersucht und ausgewertet, gegebenenfalls werden Planfortschreibungen vorgenommen.

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

Das nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft. Eine Kostenrechnung wird nicht für erforderlich gehalten.

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

Es besteht nach Aussage der Geschäftsführerin eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung. Die Kontenstände werden mit den kurzfristig zu erwartenden Ein- und Auszahlungen abgestimmt. Daneben ist ein Finanzplan bis zum Jahr 2027 aufgestellt.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Mieten werden größtenteils durch Lastschriftinzugsverfahren vereinnahmt. Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird auskunftsgemäß regelmäßig überwacht. Bei rückständigen Mietforderungen werden kurz- bzw. langfristige Zahlungsvereinbarungen getroffen.

Die Betriebskosten werden durch Vorauszahlungen der Mieter finanziert.

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

Aufgrund der Größe der Gesellschaft werden die Aufgaben des Controllings (Steuerung, Planung und interne Kontrolle) von der Geschäftsführerin wahrgenommen.

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

Die Gesellschaft besitzt keine Tochterunternehmen oder Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführerin hat auf der Grundlage von Soll-Ist-Vergleichen der Unternehmensplanung geeignete Maßnahmen ergriffen und geeignete Frühwarnsignale definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

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

Die Identifizierung von möglichen bestandsgefährdenden Risiken erfolgt durch die Geschäftsführerin. Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Die Beachtung und Durchführung dieser Maßnahmen ist gewährleistet.

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

Die Dokumentation des in der Gesellschaft implementierten Risikomanagements ist ausreichend.

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden auskunftsgemäß kontinuierlich und systematisch mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Der Geschäftsumfang zum Handel mit Finanzierungsinstrumenten sowie anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten wurde von der Geschäftsführerin nicht explizit festgelegt. Entsprechende Geschäfte, mit Ausnahme von Darlehen, liegen nicht vor und sind auch künftig nicht beabsichtigt.

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

Derivate werden nicht eingesetzt.

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte,**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

Es bedarf keines entsprechenden Instrumentariums, da entsprechende Geschäfte nicht vorliegen.

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

Der Einsatz von Derivatgeschäften hat nicht stattgefunden.

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

Besondere Arbeitsanweisungen waren nicht notwendig, da der Einsatz von Derivatgeschäften bisher nicht erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen ist.

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

Da der Einsatz von Finanzinstrumenten und anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten, mit Ausnahme von Darlehen, nicht betrieben wird, gibt es keine offenen Posten, über die die Geschäftsführerin informiert werden müsste.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine eigene Revisionsabteilung besteht nicht.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Eine Interne Revision besteht nicht.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Eine Interne Revision besteht nicht.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Eine Interne Revision besteht nicht.

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Eine Interne Revision besteht nicht.

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Es wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen, ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte dafür festgestellt, dass Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag sowie den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der Gesellschaft übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Investitionen wurden mit der nötigen Sorgfalt und Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Konkurrenzangebote) geplant. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft. Die Rentabilität von Modernisierungsmaßnahmen wird grundsätzlich anhand von statischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

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

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung der in der Planung befindlichen Projekte laufend zu überwachen. Bei Änderungen werden gegebenenfalls die Wirtschaftlichkeitsberechnungen aktualisiert.

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

Nach dem durch die Gesellschafterversammlung genehmigten Finanzplan vom 2. März 2022 waren für 2022 Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 220,0 (Vorjahr: T€ 225,0) vorgesehen. Das Gesamtvolumen des Budgets für Instandhaltung wurde in Höhe von T€ 29,8 unterschritten.

Wesentliche Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen haben sich auskunftsgemäß nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Vor der Anschaffung höherwertiger Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der Beauftragung bedeutsamer Dienstleistungen werden auskunftsgemäß in der Regel Konkurrenzangebote eingeholt und bei der Auftragsvergabe berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde in einer Sitzung in schriftlicher und mündlicher Form sowie durch schriftliche Quartalsberichte von der Geschäftsführerin über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet.

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

Nach der eingesehenen Sitzungsunterlage und dem Protokoll vermittelt die Berichterstattung einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet. Im Berichtsjahr hat lediglich eine Sitzung stattgefunden, daneben erhielt der Aufsichtsrat vierteljährlich schriftliche Berichte der Geschäftsführung.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen haben wir anlässlich unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht gefordert.

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

Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

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

Es besteht eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt. Der Aufsichtsrat wurde in der Sitzung am 26. September 2007 über Inhalt und Konditionen informiert.

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

Interessenkonflikte wurden auskunftsgemäß nicht gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Der zur Vermietung vorgehaltene Immobilienbestand der Gesellschaft weist am 31. Dezember 2022 20,4 % Leerstand aus. Unternehmenseigene Erhebungen verdeutlichen ein Überangebot an Wohnraum am lokalen Wohnungsmarkt. Ein Teil des Wohnungsbestandes ist daher als nicht betriebsnotwendig einzustufen.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital beträgt 37,5 %, der Anteil der Fremdmittel beträgt 62,5 %.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 130,0 erhalten.

Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 37,5 % (Vorjahr: 35,1 %); sie ist als ausreichend anzusehen. Aus der Eigenkapitalausstattung ergeben sich derzeit auskunftsgemäß keine Finanzierungsprobleme.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 233,7 erzielt, der nach Vorschlag der Geschäftsführerin auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es handelt sich im Wesentlichen um das Segment Hausbewirtschaftung.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist, mit Ausnahme der außerplanmäßigen Abschreibungen auf ein Objekt in Höhe von T€ 30,7, nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt. Wir verweisen auf Abschnitt D. III. 3. Ertragslage.

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

Wir haben nicht festgestellt, dass Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern nicht zu angemessenen Bedingungen abgewickelt worden sind.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe zu entrichten, weil keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte getätigt wurden.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes stellt sich unter der Prämisse eines angemessenen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbudgets derzeit als verlustbringendes Geschäft dar.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt B. Grundsätzliche Feststellungen und D. III. 3. Ertragslage sowie auf die Ausführungen der Gesellschaft im Lagebericht.

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

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist weitgehend von der Mieten- und Kostenentwicklung abhängig; sie ist aufgrund der vorgegebenen mietpreisrechtlichen Vorschriften sowie der nur begrenzt abschätzbaren Kostenentwicklung der Bewirtschaftungskosten nur in eingeschränktem Umfang beeinflussbar. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die zur Kostendeckung erforderlichen Mietanhebungen am Markt nur zum Teil realisiert werden können.

Die Geschäftsführung beabsichtigt, durch Modernisierungen die Attraktivität des Wohnungsbestandes zu erhöhen und somit dem Leerstand entgegenzuwirken.

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

- a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss.

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

Es sollen gezielte Einzelmodernisierungsmaßnahmen/Instandsetzungsmaßnahmen sowie Komplexmodernisierungen durchgeführt werden, um eine marktgerechte und nachhaltige Qualität der Vermietungseinheiten zu gewährleisten. Des Weiteren verweisen wir auf den Lagebericht der Gesellschaft.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.