

JAHRESABSCHLUSSBERICHT 2019



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss zum 31.12.2019
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2019
 - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
3. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
4. Bericht des Aufsichtsrates

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.137.488,56		5.929.662,41
b) aus Betreuungstätigkeit	2.990,52		2.990,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.151,30		10.717,69
		6.148.630,38	5.943.370,62
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.613,45	157.593,97
3. sonstige betriebliche Erträge		363.457,49	908.690,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.625.699,03	2.986.151,80
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	601.495,38		592.568,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 12.344,40 (Vorjahr: € 12.028,70)	139.767,74		136.081,10
		741.263,12	728.649,98
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		1.240.269,01	1.058.266,92
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		162.345,18	197.041,16
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.078,39	3.656,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		579.322,25	664.734,88
10. Ergebnis nach Steuern		195.881,12	1.378.466,37
11. sonstige Steuern		124.001,35	123.522,49
12. Jahresüberschuss		71.879,77	1.254.943,88

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH Wolmirstedt

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Schwimmbadstr. 8. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Wolmirstedt. Das Stammkapital beträgt entsprechend des Gesellschaftsvertrages 256,0 T€. Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter Register-Nr. HRB 107 049.

Die Wohnungsbaugesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages vom 03. September 2019 sind Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Gesellschaften geltenden Vorschriften des 3. Buches des HGB aufzustellen und zu prüfen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Bestimmungen des DM-Bilanzgesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (FormblattVO) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 HGB) gewählt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke; ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der DM-Eröffnungsbilanz auf den 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB mit entsprechender Umrechnung in Euro zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Bewertung des Grund und Bodens wurde gemäß der Bodenrichtwertkarte vom 31. Dezember 1992 vorgenommen.

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

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20% p.a.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Gewährte Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Tilgungszuschüsse für Förderdarlehen der KfW zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden wurden als nachträgliche Minderung der Herstellungskosten berücksichtigt.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Modernisierungskosten im Rahmen von Komplexmodernisierungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer auf 40, 50 bzw. 70 Jahre neu festgelegt.

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

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 5% bis 33,3 % p.a.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250,00 netto wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe berücksichtigt. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über € 250,00 und bis zu € 800,00 netto wurde gemäß § 6 Abs. 2 EStG die Sofortabschreibung gewählt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB in Höhe von € 125.000,00 (Vorjahr: € 0,00) aufgrund von Leerstand vorgenommen. Grundlage für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen bildeten die ermittelten Ertragswerte der Objekte. Bewertet wurden Objekte mit Erlösschmälerungen von mehr als 20% bzw. einem Mietenmultiplikator größer als 15.

Bei der Ermittlung der Ertragswerte wurden folgende Prämissen zu Grunde gelegt:

- Jährliche Verwaltungskosten je Wohneinheit von € 295,00
- Jährliche Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche von € 12,00
- Betriebskostenausfall je qm Leerstandsfläche von mtl. € 1,10
- Mietausfallwagnis von 2%
- Barwertfaktor von 6%

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und anderen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von € 220.000,00 (Vorjahr: € 225.000,00) pauschal wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert, sofern die Restlaufzeit der Forderungen 1 Jahr nicht überschreitet. Bei Laufzeiten über 1 Jahr wird die Forderung mit dem abgezinsten Betrag bilanziert.

Einzelrisiken wurden abgeschrieben. Zusätzlich wurden die Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 70.000,00 (Vorjahr: € 70.000,00) pauschal wertberichtigt.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Eine aktivierte Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019 sind im Anlagespiegel auf Seite 9 des Anhangs dargestellt.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens sind vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2018 liegen für sämtliche Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von € 1.827.132,88 (Vorjahr: € 1.797.519,43) beinhalten ausschließlich die seit dem 01.01.2019 angefallenen, noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten, denen von den Mietern geleistete Anzahlungen von € 2.031.833,44 (Vorjahr: € 2.037.053,30) gegenüberstehen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt € 256.000,00 (Vorjahr: € 256.000,00) und wird von der Stadt Wolmirstedt als alleiniger Gesellschafterin gehalten.

Kapitalrücklage

In die Kapitalrücklage wurde der Wert der durch die Gesellschafterin eingebrachten Teilflächen in der Triftstraße (2011) und in der Geschwister-Scholl-Straße (2015/2016) eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt insgesamt € 12.817,20 (Vorjahr: € 12.817,20).

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG

	€		
		2019	Vorjahr
		€	€
Stand 01.01.2019/31.12.2019	56.278.944,63		
<u>Verlustvortrag:</u>		32.042.405,63	33.297.349,51

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 29. Oktober 2019 wurde der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von € 1.254.943,88 mit den bisherigen Verlusten verrechnet und auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	Vorjahr
	€	€
Instandhaltungskosten	101.244,04	64.044,04
Betriebskosten	28.700,00	35.000,00
Prüfungskosten	12.800,00	12.700,00
Archivierungskosten	10.000,00	10.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	9.095,00	8.825,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	5.500,00	4.554,73
Steuerberatungskosten	2.400,00	4.800,00
Ausgleichsbeträge gem.§154 BauGB	15.883,10	95.706,80
Herstellungsbeitrag II	0,00	2.342,13
Personalaufwendungen	3.900,00	4.100,00
Sonstige Verwaltungskosten	<u>29.220,14</u>	<u>23.620,14</u>
	<u>218.742,28</u>	<u>265.692,84</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ist auf der Seite 10 dieses Anhangs dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	2019	Vorjahr
	€	€
Altschuldenkredite / Nachhaftungsverpflichtung der Stadt Wolmirstedt	4.416.475,13	4.834.483,88
Sonstige Kredite einschließlich KfW-Kredite / Grundbuchliche Sicherung	17.487.547,64	16.941.756,88
	21.904.022,77	21.776.240,76

In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 65.999,40 (Vorjahr: € 60.447,77) enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgende Darstellung:

	<u>2019</u>		<u>Vorjahr</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse aus				
der Hausbewirtschaftung	6.138	99,8	5.930	99,8
der Betreuungstätigkeit	3	0,1	3	0,1
anderen Lieferungen und Leistungen	8	0,1	10	0,1
	6.149	100,0	5.943	100,0

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge:

	<u>2019</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Erträge aus		
Zuschüssen für Erneuerung von Aufzügen	204.536,14	0,00
Zuschüssen zur Herrichtung von Wohnungen	47.200,00	0,00
Auflösung von Rückstellungen	8.026,78	14.580,61
abgeschriebenen Mietforderungen	6.445,33	5.080,53
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.754,00	3.359,96
Zuschreibungen	0,00	699.396,72
Entschädigung für Leitungsrechte	0,00	59.910,08
Zuschüssen zur Heizungsoptimierung	0,00	10.442,21
der Erstattung von Betriebskosten	0,00	5.169,05
	267.962,25	797.939,16

Die außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2019</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	18.524,41	14.510,51
Abschreibungen auf Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten	1.440,68	403,03
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände	0,85	97,91
Sonstige Aufwendungen früherer Jahre	43,89	0,00
	20.009,83	15.011,45

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen € 1.240.269,01 (Vorjahr: € 1.058.266,92), davon € 125.000,00 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten.

E. Sonstige Angaben

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Im Geschäftsjahr ergab sich gemäß der Bestätigung des steuerlichen Beraters insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Es bestehen keine passiven Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer). Die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche ergibt sich per 31.12.2019 wie folgt:

- 6 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich
- 2 Mitarbeiter im technischen Bereich
- 3 technische Hauswarte

Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr durch den Geschäftsführer, Herrn Gerhard Thiede, Dipl.-Bauingenieur (FH), vertreten. Auf die Angaben der Bezüge des Geschäftsführers wird nach Maßgabe des § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Hummelt	Vorsitzender	Dipl.- Ing. für Elektro- Automatisierungstechnik
Waltraut Boenigk	Stellvertretende Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin im Ruhestand
Heinz Maspfuhl	Mitglied	Lehrer im Ruhestand
Jürgen Bednorz	Mitglied	Sachbearbeiter Auftragsvergabe
Hans-Rüdiger Lautner	Mitglied	Geschäftsführer

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2019 € 3.780,00 (Vorjahr: € 3.580,00).

Anteilseigner

Alleiniger Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Wolmirstedt. Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht (Vorjahr: € 980,19).

Treuhandverpflichtungen

Auf Treuhandkonten für die Fremdverwaltung und auf dem Mietkautionssammelkonto bestehen zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von insgesamt € 423.800,90 (Vorjahr: € 371.985,11).

Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von € 71.879,77 mit den Verlustvorträgen zu verrechnen und den Saldo auf neue Rechnung vorzutragen.

Wolmirstedt, den 31. März 2020

Geschäftsführung

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wolmirstedt

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge/ Umbuchungen	Abschreibungen auf Zugänge/ Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2019	Buchwerte Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	50.128,46	0,00	0,00	0,00	50.128,46	24.565,09	9.572,57	0,00	0,00	0,00	34.140,66	15.987,80	25.560,37
II. Sachanlagen	77.584.352,86	1.396.749,77	295.000,00	201.192,93	78.887.295,56	32.979.157,35	1.203.881,34	0,00	0,00	0,00	34.183.038,69	44.704.256,87	44.605.195,51 *
1. Grundstücke mit Wohnbauten	644.315,44	0,00	0,00	0,00	644.315,44	404.049,07	11.877,74	0,00	0,00	0,00	415.926,81	228.388,63	240.266,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	678.055,04	0,00	71.709,00	0,00	606.346,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	606.346,04	678.055,04	678.055,04
3. Grundstücke ohne Bauten	15.824,72	0,00	0,00	0,00	15.824,72	15.821,72	0,00	0,00	0,00	0,00	15.821,72	3,00	3,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	76.582,22	0,00	0,00	0,00	76.582,22	76.582,22	0,00	0,00	0,00	0,00	76.582,22	0,00	0,00
5. Technische Anlagen	210.571,51	5.663,21	1.544,62	0,00	214.680,10	165.249,29	14.937,36	1.544,62	0,00	0,00	178.642,03	36.048,07	45.322,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.192,93	0,00	0,00	-201.192,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	201.192,93
7. Anlagen im Bau	66.863,53	118.004,78	0,00	0,00	184.868,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.868,31	66.863,53	66.863,53
8. Bauvorbereitungskosten	8.520,03	0,00	0,00	0,00	8.520,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.520,03	8.520,03	8.520,03
9. Geleistete Anzahlungen	79.486.278,28	1.520.417,76	368.253,62	0,00	80.638.442,42	33.640.959,65	1.230.695,44	1.544,62	0,00	0,00	34.870.011,47	45.768.430,95	45.845.418,63
	79.536.406,74	1.520.417,76	368.253,62	0,00	80.688.570,88	33.665.427,74	1.240.269,01	1.544,62	0,00	0,00	34.904.152,13	45.784.418,75	45.870.979,00

* In den Abschreibungen des Geschäftsjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 125.000,00 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit		über 5 Jahre €	gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	21.904.022,77	1.249.016,24	20.655.006,53	15.352.844,22	17.487.547,64	GPR
Vorjahr *)	2.031.833,44				4.416.475,13	Bürgschaften
Vorjahr *)	2.037.053,30	2.037.053,30			16.941.756,88	GPR
Erhaltene Anzahlungen	37.830,41	37.830,41			4.834.483,88	Bürgschaften
Vorjahr *)	51.692,80	51.692,80				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	598.187,13	598.187,13				
Vorjahr	511.314,07	511.314,07				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.038,84	9.038,84				
Vorjahr	9.678,29	9.678,29				
Gesamtbetrag	24.580.912,59	3.925.906,06	20.655.006,53	15.352.844,22	17.487.547,64	GPR
Gesamtbetrag Vorjahr	24.385.979,22	3.789.537,85	20.596.441,37	15.521.948,85	16.941.756,88	Bürgschaften
					4.834.483,88	Bürgschaften

*) Bei der Festlegung der Restlaufzeiten ist von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen worden.

GPR = Grundpfandrecht

Die Absicherung durch Bürgschaften wird von der Stadt Wolmirstedt gewährt und erfolgte durch Nachhaftung nach der Übertragung von Altschulden im Rahmen der Umwandlung

Lagebericht der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Schwimmbadstr. 8. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Wolmirstedt. Das Stammkapital beträgt entsprechend des Gesellschaftsvertrages 256,0 T€.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung, Verpachtung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Wohnungen, Garagen, Gewerberäumen und die anderweitige Nutzung von Gebäuden mit dazugehörigem Grund und Boden. Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Rekonstruktion von Gebäuden, die im Eigentum der Gesellschaft, der Stadt Wolmirstedt, dritter Kommunen oder dritter kommunaler Unternehmen stehen, und die damit verbundene Tätigkeit als Hauptauftraggeber. Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin der Kauf und Verkauf von Gebäuden mit dazugehörigem Grund und Boden sowie die Verwaltung von Wohnungen, Gebäuden und sonstigen Baulichkeiten aller Art, die im Eigentum der Gesellschaft, der Stadt Wolmirstedt, dritter Kommunen oder dritter kommunaler Unternehmen stehen.

Die Tätigkeit des Unternehmens erfolgt zum Zwecke der Sicherung einer wirtschaftlichen und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Wolmirstedt.

Unser Ziel ist dabei die Schaffung und Bereitstellung von langfristig attraktiven Wohnbeständen, um nachfragegerechte Wohnungen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles anbieten zu können.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2019 durch ein positives Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr (Vorjahr: 1,5 %). Damit ist die **deutsche Wirtschaft** das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat jedoch 2019 an Schwung verloren.

Gestützt war das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum. Aber auch die Anlageinvestitionen sind kräftig gestiegen. Besonders stark war der Anstieg im Tief- und Wohnungsbau. Das Baugewerbe verzeichnete mit einem Plus von 4,0 % den stärksten Zuwachs, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel. Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs um 1,4%** (Vorjahr 1,1 %) und stellt damit auch im Jahr 2019 einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung betrug rund 10,6%.

Das **Bruttoinlandsprodukt in Sachsen-Anhalt** ist im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,2 % gestiegen (Vorjahr 0,9%). Damit erreichte Sachsen-Anhalt das 6. Jahr in Folge ein positives Wirtschaftswachstum, blieb aber weiter hinter dem bundesdurchschnittlichen Wachstum zurück. Das Baugewerbe in Sachsen-Anhalt erreichte einen Zuwachs von 6,2 %, der deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (3,9 %) lag.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2019 im Durchschnitt von rund 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. (Vorjahr: 44,8 Mio.) Die **Erwerbstätigkeit** in Deutschland erreichte damit einen historischen Höchststand. Die jahresdurchschnittliche **Arbeitslosenquote** sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf rund 5,0 % (Vorjahr: 5,2 %).

Die durchschnittliche **Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt** lag im Jahr 2019 bei 7,1% und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,6%-Punkte verringert. Der Landkreis Börde verzeichnete dabei mit durchschnittlich 5,1% weiterhin die niedrigste Quote aller Landkreise Sachsens-Anhalts. Die Zahl der **Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt** war im Jahr 2019 rückläufig und nahm im Jahresdurchschnitt um 1.400 Personen auf 1,005 Mill. Personen (-0,1 %) ab.

Die **Bevölkerung in Deutschland** hat sich nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes zum Ende 2019 um rund 200.000 Menschen erhöht. Mit 83,2 Mio. Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Zuwachs im Vergleich zu den Vorjahren deutlich ab. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung aufgrund des Geburtendefizits schrumpfen.

Die **Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt** entwickelt sich im Vergleich zum Bundesschnitt weiterhin negativ. Am Ende des Jahres 2018 lebten 2.208.321 Menschen in Sachsen-Anhalt. Das waren 14.760 weniger als im Jahr zuvor. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um 0,66 % (Vorjahr: 0,6 %). Auch 2019 setzte sich diese Tendenz fort. Nach Schätzungen des Statistischen Landesamtes lebten zum Ende des Jahres 2019 in Sachsen-Anhalt 2.196.000 Personen. Dies bedeutet einen Rückgang um 0,56 %. Damit würde sich der Bevölkerungsrückgang etwas verlangsamen. Die Bevölkerung im **Landkreis Börde** ist ebenfalls gesunken, wenn auch etwas weniger als im Landesschnitt. Zum Ende des Jahres 2018 betrug die Einwohnerzahl 171.734. Das waren 885 Menschen (-0,51%) weniger als zum Ende 2017. Per 30.06.2019 reduzierte sich die Zahl noch einmal um 0,25 % auf 171.311 Einwohner. Für die Stadt **Wolmirstedt** können wir im Jahr 2019 eine ähnliche Entwicklung verzeichnen. Gab es im Jahr 2018 noch einen Zuwachs von 0,7 %, so reduzierte sich die Einwohnerzahl per 31.12.2019 um 0,56 % auf 11.834 Personen.

Die Genehmigungen für den **Wohnungsbau** erzielten deutschlandweit auch im Jahr 2019 wieder einen Zuwachs (+1,3%). Das hohe Niveau an Baugenehmigungen der letzten Jahre führte zu einem erhöhten Bauüberhang. Den Bauunternehmen fehlt das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Damit einhergehend ist ein weiterer hoher Anstieg der **Baupreise** zu verzeichnen. Im Jahr 2019 lagen die Preise um etwa 3,8 % über denen des Vorjahres. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden verteuerten sich um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs des Unternehmens

2.1 Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete unsere Gesellschaft 1.545 Wohnungen (Vorjahr: 1.544) sowie zehn Gewerbeeinheiten und neun Garagen. Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund von Umwidmung einer Gewerbeeinheit zur

Wohnung um eine Wohnung im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Weiterhin bewirtschaftete die Gesellschaft unverändert zum Vorjahr 199 Kfz-Stellplätze sowie 7 Rollatorenboxen.

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2019 6.138 T€ (Vorjahr: 5.930 T€). Die Erlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 208 T€ gestiegen. Dies ist vor allem auf die gestiegenen Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen. Diese erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 154 T€. Die Sollmieten für Wohnungen sind per Saldo zum Vorjahr nur geringfügig angestiegen (+4 T€). Zum 01.07.2019 wurde das Objekt Triftstraße 26 stillgelegt, wodurch sich die Sollmieten um 22 T€ reduzierten. Dies konnte jedoch durch Mieterhöhungen nach Modernisierungen und durch Vergleichsmietenanpassungen kompensiert werden und insgesamt eine leichte Erhöhung erzielt werden.

Die Sollmieten für PKW-Stellplätze, Gewerbeeinheiten und sonstige Mieteinheiten haben sich um insgesamt 2 T€ vermindert. Dies ist auf die Umwidmung einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum zurückzuführen. Die Erlöse aus Mieterbelastungen für durchgeführte Instandhaltungen sind im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht reduziert (-2 T€).

Die leerstandsbedingten **Erlösschmälerungen** im Jahr 2019 betragen 705,4 T€ (Vorjahr: 745,8 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 40,4 T€ verringert. Davon sind ca. 19 T€ auf die Stilllegung des Objektes Triftstraße 26 zurückzuführen.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2019 18,6 % (Vorjahr: 18,1 %) bezogen auf die Anzahl der Leerstandswohnungen. Die Leerstandsquote ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen, um 0,5 %. Dies entspricht 8 Wohnungen mehr, die zum Jahresende 2019 leer waren.

Von den insgesamt 288 leer stehenden Wohnungen entfallen 26 Wohnungen auf die Objekte Triftstraße 16 und 26. Diese Wohnungen wurden stillgelegt. Hier wird noch geprüft, ob ein Rückbau oder eine Sanierung in Frage kommt. Für die 28 Wohnungen im Objekt Samsweger Straße 60 erfolgt der Umbau und die Sanierung in Altersgerechtes Wohnen. Die um diese Wohnungen bereinigte Leerstandsquote beträgt 15,7% (Vorjahr: 16,0%).

2.2 Betreuungstätigkeit

Für die Stadt Wolmirstedt wurde am Stichtag 31. Dezember 2019 im Ortsteil Farsleben ein Objekt mit fünf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten verwaltet. Für einen Privateigentümer in Meitzendorf wurde ein Haus mit fünf Wohnungen verwaltet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verwalteten Einheiten nicht verändert.

2.3 Laufende Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die 2018 begonnene **Sanierung** des Objektes **August-Bebel-Str. 27a-h** fortgeführt. Die Sanierung umfasst u.a. die Erneuerung der Balkone, die Sanierung der Fassade und des Daches, die Dämmung der Keller- und obersten Geschoßdecke, die hydraulische Sanierung der Heizungsanlage sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren und weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 1.374 T€ (Vorjahr 201 T€) investiert.

Für die weitere **Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände** hat unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 1.388,9 T€ Eigenmittel (Vorjahr: 1.007,7 T€) eingesetzt. Die Verbesserung der Wohnungsausstattungen, insbesondere die Modernisierung von Bädern und Elektroanlagen, die Erneuerung von Bodenbelägen sowie von Wohnungsinnentüren standen im Vordergrund der Instandsetzungsmaßnahmen. Im Objekt Julius-Bremer-Str. 4-5 wurde die Erneuerung der Aufzüge und der Umbau der Eingangsbereiche abgeschlossen. In diese Maßnahme sind 193 T€ der Instandhaltungsaufwendungen geflossen (Vorjahr: 180 T€). Von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt erhielt die Gesellschaft Zuschüsse aus dem Aufzugsprogramm für das Objekt Julius-Bremer-Str. 4-5 in Höhe von 204,5 T€.

Am Objekt Samsweger Str. 54-57 wurde ebenfalls begonnen, die Aufzüge zu erneuern und die Eingangsbereiche ebenerdig umzubauen. Im Geschäftsjahr wurden 281 T€ an Instandhaltungsaufwendungen investiert. Für dieses Objekt wurden ebenfalls Zuschüsse aus dem Aufzugsprogramm der Investitionsbank bewilligt.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Bauvorbereitungskosten für den Umbau des Objektes Samsweger Str. 60 in Höhe von 118 T€ investiert worden. Dabei handelte es sich um

Ingenieurleistungen für Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe. Der Umbau wird im Folgejahr durchgeführt.

In die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat die Gesellschaft im Jahr 2019 insgesamt 5,6 T€ investiert, um die Arbeitsplatzergonomie zu verbessern.

Die Stadt Wolmirstedt hatte im Jahr 2017 begonnen, für die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke die Ausgleichsbeiträge nach §154 BauGB zu erheben. Dafür hatte die Gesellschaft im Jahr 2017 Rückstellungen in Höhe von insgesamt 99,7 T€ gebildet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund einer Ablösevereinbarung bereits Ausgleichsbeträge in Höhe von 4 T€ an die Stadt Wolmirstedt gezahlt. In 2019 wurden Ablösevereinbarungen für die weiteren Grundstücke getroffen. Es wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 80 T€ geleistet.

2.4 Entwicklung der Mietrückstände

Am 31. Dezember 2019 bestanden Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von 15,3 T€ (Vorjahr 18,8 T€). Im Geschäftsjahr 2019 wurden Mietforderungen in Höhe von 18,5 T€ (Vorjahr: 14,5 T€) sowie Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1,4 T€ (Vorjahr: 0,4 T€) abgeschrieben. Die pauschale Wertberichtigung auf die Mietforderungen besteht wie im Vorjahr in Höhe von 70 T€. Die Höhe der Mietforderungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr somit um 3,5 T€ vermindert.

2.5 Personalbereich

Am 31. Dezember 2019 waren für die Gesellschaft tätig:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Geschäftsführer |
| 2 | Mitarbeiter/in Technische Abteilung |
| 3 | Technische Hauswarte |
| 4 | Mitarbeiterinnen Wohnungswirtschaft |
| 2 | Mitarbeiterinnen Buchhaltung |

3. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2019 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft stets geordnet. Der vom Aufsichtsrat bestätigte Wirtschaftsplan wurde umgesetzt.

3.1 Vermögenslage

Die **Vermögens- und Kapitalstruktur** des Unternehmens zeigt folgendes Bild:

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Aktiva				
Anlagevermögen	45.784,4	92,55	45.871,0	93,13
Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.683,7</u>	<u>7,45</u>	<u>3.384,9</u>	<u>6,87</u>
	49.468,1	100,00	49.255,9	100,00
Passiva				
Eigenkapital	24.577,2	49,68	24.505,4	49,75
Rückstellungen Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>24.672,2</u>	<u>49,88</u>	<u>24.484,8</u>	<u>49,71</u>
	49.468,1	100,00	49.255,9	100,00

	<u>31. Dezember 2019</u>		<u>31. Dezember 2018</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Eigenkapitalquote	<u>24.577,2</u>		<u>24.505,4</u>	
	49.468,1 =	49,68	49.255,9 =	49,75
Anlagenintensität	<u>45.784,4</u>		<u>45.871,0</u>	
	49.468,1 =	92,55	49.255,9 =	93,13
Fremdkapital- kostensatz	<u>579,3</u>		<u>664,7</u>	
	21.904,0 =	2,64	21.776,2 =	3,05
Verschuldungs- grad	<u>21.904,0</u>		<u>21.776,2</u>	
	24.577,2 =	89,12	24.505,4 =	88,86

Das Geschäftsjahr 2019 konnte erneut mit einem **positiven Jahresergebnis** abgeschlossen werden. Der Jahresüberschuss betrug 71,9 T€ (Vorjahr: 1.254,9 T€).

Durch den Jahresüberschuss erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft in gleicher Höhe. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 86,6 T€ vermindert. Die getätigten Investitionen betragen 1.520,4 T€. Demgegenüber standen Anlagenabgänge in Höhe von insgesamt 368,3 T€. Diese resultierten zum Großteil aus erhaltenen Tilgungszuschüssen der KfW für die Energieeffizienz der Objekte Julius-Bremer-Str. 6-7 und Geschwister-Scholl-Str. 28-30. Die Tilgungszuschüsse in Höhe von 295 T€ wurden als nachträgliche Baukostenminderungen unter der Position Abgänge verbucht. Weiterhin wurde ein Großteil des Grundstückes Julius-Bremer-Str. 1-3 veräußert. Daraus ergab sich ein Abgang in Höhe von 71,7 T€.

Die getätigten Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr 1.240,3 T€. Davon entfielen 125 T€ auf die außerplanmäßige Abschreibung des Objektes Triftstr. 14-15. Der Anteil des Anlagenvermögens am Gesamtvermögen ist daher im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 127,8 T€ erhöht. Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.472,2 T€ standen Kreditneuaufnahmen in Höhe von 1.600 T€ gegenüber. Die im Jahr 2019 ausgezahlten Darlehensmittel betrafen die Modernisierung des Objektes August-Bebel-Str. 27a-h.

Die Fremdkapitalkosten konnten im Geschäftsjahr 2019 noch einmal reduziert werden. Dies ist zum einen auf die Prolongation zweier Altschuldendarlehen im März 2018 zurückzuführen. Hier kamen die deutlich gesenkten Zinssätze nun für das gesamte Geschäftsjahr zum Tragen. Für Kreditneuaufnahmen sind die Zinsen noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Des Weiteren wurden die neu aufgenommenen Darlehen nur sukzessive bzw. erst zum Ende des Jahres abgerufen. Somit sind die Zinsen nicht im gesamten Geschäftsjahr für die komplette Darlehenssumme berücksichtigt. Der Grad der Verschuldung hat sich zum Vorjahr leicht erhöht, da das Eigenkapital weniger stark gestiegen ist als die Fremdmittel.

3.2 Finanzlage

Die **Kapitalflussrechnung** des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	72		1.255	
Abschreibungen (verr. mit Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	1.240		359	
=Cashflow nach DVFA /SG		1.312		1.614
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9		0	
Veränderungen der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte	-29		-160	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	-5		46	
Veränderung sonstige Aktiva	23		12	
Veränderung sonstige Passiva	17		-156	
Zinserträge/Zinsaufwendungen	576	573	661	403
=Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.885		2.017
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens nachträglich als Anschaffungskostenminderung (Abgang) erfasste Zuschüsse für Baumaßnahmen im Anlagevermögen	81		60	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (verrechnet mit Zuschüssen)	-1.520		-798	
Erhaltene Zinserträge	3		4	
=Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.141		-734
planmäßige Tilgungen	-1.177		-1.076	
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschüsse)	-295			
Gezahlte Zinsen	-579			
Darlehensaufnahme	1.600		200	
=Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-451		-1.541
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		293		-258
		1.495		1.753
=Finanzmittelbestand am 31.12.		1.788		1.495

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 132 T€ auf 1.885 T€ verringert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war vor allem beeinflusst durch den im Vergleich zum Vorjahr wesentlich geringeren Jahresüberschuss. Dieser hat sich um 1.183 T€ auf 72 T€ reduziert. Die Abschreibungen (verrechnet mit Zuschreibungen) auf das Anlagevermögen waren um 881 T€ höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf die im Vorjahr verrechneten Zuschreibungen zurückzuführen. Die unfertigen Leistungen und Vorräte haben sich zum Vorjahr um 29 T€ erhöht. Dies resultiert aus höheren Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten. Die Einnahmen aus Vorauszahlungen der Mieter sind im Vergleich zum Vorjahr um 5 T€ geringfügig gesunken. Diese Veränderungen beeinflussten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ebenfalls negativ. Der Bestand an Verbindlichkeiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 17 T€ erhöht; der Bestand an Forderungen hat sich um 23 T€ verringert. Diese Vorgänge beeinflussten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit positiv. Weiterhin führten die um 85 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen zu einer Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 um 407 T€ auf -1.141 T€ verringert. Dies resultiert vor allem aus den im Vergleich zum Vorjahr um 722 T€ gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.090 T€ auf -451 T€. Den Mittelabflüssen durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 1.472 T€ und Zinszahlungen in Höhe von 579 T€ standen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 1.600 T€ gegenüber.

Die **Liquidität** und die **Effektivverschuldung** stellen sich wie folgt dar:

	<u>31. Dezember 2019</u>		<u>31. Dezember 2018</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Liquidität 1. Grades	<u>1.787,6</u>		<u>1.495,3</u>	
Barliquidität	4.225,7	= 42,30	4.055,2	= 36,87
Liquidität 2. Grades	<u>3.681,4</u>		<u>3.381,1</u>	
Einzugsliquidität	4.225,7	= 87,12	4.055,2	= 83,38
Effektivverschuldung in TEUR	20.990,6		21.004,9	

Die Liquidität 1. Grades konnte im Vergleich zum Vorjahr erhöht werden. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um 171 T€ gestiegen. Dies ist vor allem auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten (+69 T€) sowie auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+86 T€) zurückzuführen. Demgegenüber haben sich die liquiden Mittel um 292 T€ auf 1.788 T€ erhöht.

Die Liquidität 2. Grades hat sich zum Vorjahr ebenfalls erhöht, liegt jedoch weiterhin unter 100%. Zu berücksichtigen ist, dass in den kurzfristigen Verbindlichkeiten die planmäßigen Darlehenstilgungen des Folgejahres in Höhe von 1.249 T€ enthalten sind (im Vorjahr 1.180 T€), welche branchenüblich aus den Mieteinnahmen des Folgejahres bedient werden.

Die Effektivverschuldung ist im Vergleich zum Vorjahr um 14 T€ gesunken. Die Kreditneuaufnahmen waren im Jahr 2019 um 128 T€ höher als die Darlehenstilgungen. Die Gesamtverbindlichkeiten haben sich um 187 T€ erhöht, dem gegenüber standen um 300 T€ höhere liquide Mittel und Forderungen, was zu einer Reduzierung der Effektivverschuldung führte.

Im Rahmen der verfügbaren Einnahmen wurden die Ausgaben regelmäßig überwacht und gesteuert. Das Unternehmen war zu jeder Zeit in der Lage, seine fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens zeigt folgendes Bild:

	2019 T€	in % der Betriebs- leistung	2018 T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse	6.149	94,4	5.943	95,4	206
Bestandsveränderung	29	0,4	158	2,5	-128
sonstige betriebliche Erträge	338	5,2	126	2,0	212
Betriebsleistung	6.516	100,0	6.227	99,9	290
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.626	55,6	2.986	48,0	640
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	579	8,9	665	10,7	-86
Personalaufwand	741	11,4	729	11,7	12
Abschreibungen	1.115	17,1	1.058	17,0	57
Erfolgsunabhängige Steuern	124	1,9	124	2,0	0
Andere Sachaufwendungen	162	2,5	197	3,2	-35
Betriebsaufwand	6.347	97,4	5.759	92,6	588
Betriebsergebnis	169	2,6	468	7,3	-299
Finanzergebnis	3	0,0	4	0,1	-1
Neutrale Erträge	25	0,4	783	12,6	-758
Neutrale Aufwendungen	125	1,9	0	0,0	125
Neutrales Ergebnis	-100	-1,5	783	12,6	-883
Jahresergebnis	72	1,1	1.255	20,2	-1.183

Das Jahresergebnis 2019 weist einen Überschuss in Höhe von 72 T€ (Vorjahr: 1.255 T€) aus. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.183 T€ verringert, was vor allem auf das stark reduzierte neutrale Ergebnis (-883 T€) zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis hat sich um 299 T€ reduziert.

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 206 T€ gesteigert werden. Dies resultiert vor allem aus den gestiegenen Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+154 T€), sowie aus reduzierten Erlösschmälerungen (-57 T€). Die Sollmieten für Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr fast konstant geblieben (+4 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 212 T€ gestiegen. Dies resultiert vornehmlich aus den erhaltenen Zuschüssen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt für die Erneuerung von Aufzügen und für die Herrichtung leerstehenden Wohnraums. Die insgesamt im Jahr 2019 ausgezahlten Zuschüsse betragen 252 T€.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr stark erhöht, um insgesamt 640 T€. Der größte Anteil entfiel auf die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung. Diese lagen um 615 T€ über denen des Vorjahres. Davon entfielen 474 T€ auf die Modernisierung von Aufzügen. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr lediglich um 30 T€ gestiegen. Die sonstigen Aufwendungen haben sich leicht reduziert (-5 T€). Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 86 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 35 T€ gesunken.

Das Finanzergebnis ist zum Vorjahr nahezu konstant geblieben (-1 T€). Das geringe Finanzergebnis basiert auf dem weiterhin bestehenden Niedrigzinsumfeld. Zinsen für liquide Mittel können kaum noch erzielt werden.

Die neutralen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2019 25 T€. Das sind 758 T€ weniger als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür war, dass im Geschäftsjahr keine Zuschreibungen vorgenommen wurden (Vorjahr: 699 T€). Neutrale Aufwendungen wurden in Höhe von 125 T€ verbucht. Diese betreffen die getätigten außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt Triftstraße 14-15. Das neutrale Ergebnis hat sich somit im Jahr 2019 um 883 T€ im Vergleich zum Vorjahr verringert.

C. Prognosebericht

Für die nächsten zwei Jahre erwarten wir eine relativ konstante Unternehmensentwicklung. Um die Ertragslage des Unternehmens weiter zu verbessern, werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Mietanpassungen vorgenommen. Bei Neuvermietung erfolgen Mietanpassungen im Rahmen der Marktmöglichkeiten in Abhängigkeit vom jeweiligen Ausstattungsstandard der Wohnungen.

Unser Bestreben ist es, die Erlösschmälerungen auf einem relativ konstanten und somit kalkulierbaren Niveau zu halten. Voraussetzung dafür und Ziel unserer Geschäftstätigkeit ist die weitere schrittweise Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes, um im Wettbewerb mit anderen Anbietern im Stadtgebiet von Wolmirstedt bestehen zu können und auch weiterhin unseren Mietern bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Hierbei legen wir unseren Fokus besonders auf den zunehmenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen, damit unsere Mieter möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld leben können.

Die im Jahr 2019 abgeschlossene Erneuerung der Aufzüge im Objekt Julius-Bremer-Str. 4-5 und die ebenerdige Gestaltung der Eingangsbereiche war ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Damit sind weitere 80 Wohnungen unseres Bestandes barrierefrei erreichbar. Weiterhin wurde mit der Erneuerung der Aufzüge und der barrierefreien Gestaltung im Objekt Samsweger Str. 54-57 begonnen. Diese Arbeiten werden im kommenden Jahr abgeschlossen werden. Durch diese Maßnahmen erhalten noch einmal 160 Wohnungen barrierefreie Zugänge. In dieses Projekt wird die Gesellschaft im nächsten Jahr etwa 600 T€ investieren. Etwa die Hälfte der gesamten Kosten wird durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt im Rahmen des „Aufzugsprogramms“ bezuschusst.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit dem altersgerechten Umbau des Gebäudes Samsweger Str. 60 begonnen. Bis Ende 2020 soll die Sanierung und Modernisierung der bisher 28 1-Raum-Wohnungen zu 16 modernen, barrierefreien 2-Raum-Wohnungen erfolgen. Für diese Wohnungen kann bereits jetzt eine große Nachfrage verzeichnet werden, sodass wir davon ausgehen, alle umgebauten Wohnungen vermieten zu können. Des Weiteren wird im Erdgeschoss des Hauses eine Gewerbeeinheit für den Gesundheitssektor vorbereitet werden. Die Fertigstellung soll bis Ende 2021 erfolgen.

Aber auch unabhängig vom Alter erfahren wir eine zunehmende Nachfrage nach gut ausgestatteten, qualitativ hochwertigen Wohnungen. Diesem Bedarf gilt es Rechnung zu tragen und den vorhandenen leerstehenden Wohnraum qualitativ gut zu sanieren und zu modernisieren. Nur so wird es möglich sein, einen nachhaltig guten Vermietungsstand zu erzielen und zu erhalten.

Am Objekt August-Bebel-Str. 27a-h haben im Geschäftsjahr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Unter anderem wurden die Balkone erneuert und vergrößert, sowie die Fassade neu gestaltet. Die Arbeiten werden im

kommenden Jahr ihren Abschluss finden. Es werden noch der Einbau von RWA-Anlagen, die brandschutzgerechte Verkleidung der Elektroschächte, die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sowie die Erneuerung der Bodenbeläge in den Treppenhäusern erfolgen. Ebenso wird die Sanierung der derzeit leerstehenden Wohnungen abgeschlossen werden. In den Wohnungen werden insbesondere die Bäder und Bodenbeläge aufgewertet. Die Herrichtung der Leerwohnungen wird zum Teil durch das Förderprogramm „Wohnraum herrichten“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt bezuschusst. Durch all diese Maßnahmen können wir weitere attraktive Wohnungen im Stadtzentrum von Wolmirstedt zur Verfügung stellen. Aufgrund der bisherigen Nachfrage gehen wir davon aus, die Vermietungssituation in diesem Objekt nachhaltig verbessern zu können.

Die Instandhaltungskosten sind für das folgende Jahr mit etwa 1.300 T€ veranschlagt und sollen hauptsächlich den Kernbestand unserer Wohnungen erhalten und verbessern. Für die Instandsetzung von Wohnungen sind etwa 700 T€ eingeplant.

Die Belastungen aus dem Kapitaldienst werden sich in den kommenden Jahren durch die bereits getätigten und noch folgenden Darlehensneuaufnahmen leicht erhöhen. Die Darlehensneuaufnahmen betreffen jedoch Wohnobjekte, bei denen derzeit ein hoher bzw. vollständiger Leerstand herrschte. Durch die aufgrund der Modernisierung verbesserte Vermietungssituation in den betreffenden Objekten kann der Kapitaldienst zum Großteil aus den erhöhten Einnahmen bedient werden. Hier sind speziell die Objekte August-Bebel-Str. 27a-h und Samsweger Str. 60 zu nennen.

Bei Anschlusszinsvereinbarungen für zwei Darlehen ab April bzw. Juli 2020 konnten wesentliche Zinsverminderungen erreicht werden, wodurch eine schnellere Tilgung der Darlehen ermöglicht wird.

Auf Grund der Planungsrechnungen rechnen wir für die Jahre 2020 und 2021 mit leicht positiven Jahresergebnissen.

D. Chancen- und Risikobericht

Unsere Gesellschaft hat Frühwarnsignale definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können. Die Risikoüberwachung umfasst monatliche Analysen der Leerstandsentwicklung, der Instandhaltungstätigkeit, des Bearbeitungsstandes der Mietforderungen bzw. des

Mahnwesens, die Überwachung der Kreditlaufzeiten und Konditionen sowie diverse Plan-Ist-Vergleiche.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Portfolioanalyse eine systematische und regelmäßige Bewertung der einzelnen Wohnimmobilien, um Risiken in den einzelnen Beständen rechtzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist derzeit eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens auf Grund des Zinsänderungsrisikos nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

Bei auslaufenden Zinsvereinbarungen werden nach Möglichkeit Zinsfestschreibungen für die gesamte Restlaufzeit vorgenommen, um das noch immer historisch niedrige Zinsniveau zu sichern. Dadurch können die Raten für den Kapitaleinsatz teilweise verringert werden, um so eine Verbesserung der Liquidität herbeizuführen. Möglichkeiten zur Darlehensprolongation über Forward-Darlehen werden dabei ebenfalls geprüft.

Risiken für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ergeben sich insbesondere aus der demographischen Entwicklung der Stadt Wolmirstedt. Prognosen zufolge steigt der Leerstand bis 2030 in Sachsen-Anhalt landesweit auf 17 Prozent. Zum einen aufgrund sinkender Nachfrage durch Wegzug und des Geburtendefizits. Zum anderen wegen des qualitativ hochwertigen Neubaus, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet.

Am 31. Dezember 2019 standen in unserer Gesellschaft 288 Wohnungen leer (Vorjahr: 280). Die Zahl der Leerwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8 Wohnungen erhöht. Im Geschäftsjahr 2019 konnten 139 Neuverträge für Wohnungen abgeschlossen werden. Dem gegenüber standen 145 Kündigungen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird es immer schwieriger werden, frei werdende Wohnungen kurzfristig wieder zu vermieten. Bereits jetzt ist zu beobachten, dass eine Vielzahl der Wohnungskündigungen aufgrund von Tod oder Umzug ins Pflegeheim erfolgt. Es fehlen jedoch junge Menschen, um alle diese Wohnungen wieder der Vermietung zuführen zu können. Wir müssen also davon ausgehen, dass sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen wieder erhöhen wird. Hier gilt es gegenzusteuern.

Unsere Erfahrung zeigt, dass eine große Nachfrage zum einen nach gut ausgestatteten und zum anderen nach barrierearmen Wohnungen in der Stadt Wolmirstedt vorhanden ist. In der stetigen Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie dem Abbau von Barrieren sehen wir daher die größte Chance, den Leerstand in unserer Gesellschaft zu reduzieren bzw. gekündigte Wohnungen schnellstmöglich wieder zu vermieten.

Wir dürfen jedoch an dieser Stelle die Konkurrenzsituation in Wolmirstedt nicht vernachlässigen. Durch Mitbewerber wird ebenfalls eine große Anzahl von altengerechten Wohnungen, zudem mit verschiedenen Angeboten von Dienst- und Pflegeleistungen offeriert. Da viele Mieter weitere Dienstleistungen rund um das Wohnen nachfragen, werden wir prüfen, ob wir mit Hilfe eines Kooperationspartners diese Möglichkeiten zukünftig anbieten können, um so unseren Mietern einen entsprechenden Mehrwert zu bieten.

Die Politik in Sachsen-Anhalt unterstützt mit verschiedenen Zuschussprogrammen die Sanierung von Wohnungen und die Herstellung einer barrierearmen Erreichbarkeit von Wohnungen. Dies gibt uns als Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen zu reduzieren und eine bessere Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu erreichen.

Aufgrund des (noch immer) niedrigen Zinsniveaus ist die Bautätigkeit in den letzten Jahren in starkem Maße gestiegen. Durch die Zuschussprogramme der Investitionsbank kam es noch einmal zu einer Zunahme von Baumaßnahmen in Sachsen-Anhalt. Die starke Nachfrage in der Baubranche führte und führt zum Anstieg der Kosten für Sanierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungstätigkeiten. Zudem wird es immer schwieriger, qualifizierte Baufirmen mit freien Kapazitäten zu finden. Hier besteht das Risiko, dass trotz Ausgabe von Zuschüssen, die zügige und kostengünstige Modernisierung von Wohnraum gehemmt wird.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohnhäusern sowie an den Brandschutz sind in den vergangenen Jahren ebenfalls stark gestiegen. Auch dadurch werden erhöhte Kosten in der Sanierung von Wohnobjekten hervorgerufen. Zudem erfahren wir gerade den Beginn der sogenannten 2. Instandhaltungswelle. Wohnobjekte, die Anfang der Neunziger Jahre umfassend saniert worden sind, müssen nun erneut in größerem Umfang modernisiert werden. So müssen beispielsweise technische Geräte, wie Heizanlagen ausgetauscht werden, da sie nach fast 30 Nutzungsjahren nicht mehr instandgesetzt werden können. In den einzelnen Wohnungen sind ebenfalls Modernisierungen erforderlich, da mit dem vorhandenen Standard eine Neuvermietung oft nicht mehr möglich ist.

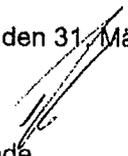
Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, werden wir unsere weiteren Planungen danach ausrichten, altersgerechte, barrierearme und gut ausgestattete Wohnungen anbieten zu können.

Hierbei richten wir unsere Investitionstätigkeit auf die **Erhaltung und Modernisierung** des vorhandenen Wohnungsbestandes aus, aber auch auf den **Neubau** von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Die unterschiedlichen Formen des **altersgerechten Wohnens** und Maßnahmen zur **Energieeffizienz** bleiben unsere Investitionsschwerpunkte.

E. Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Wolmirstedt, den 31. März 2020


Gerhard Thiede
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 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.

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 der Gesellschaft.
- 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

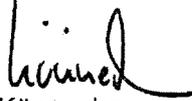
bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, 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.

Alfeld, den 28. April 2020



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Könecker
Wirtschaftsprüferin