

**Wolmirstedter Wohnungs-  
baugesellschaft mbH,  
Wolmirstedt**

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

Auftrags-Nr.: 10/2023

Kenn-Nr.: 74091



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>A. PRÜFUNGSaufTRAG</b>	<b>5</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>6</b>
I. Lage der Gesellschaft	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	7
<b>C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>8</b>
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
<b>D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>11</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	20
<b>E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)</b>	<b>22</b>
<b>F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>23</b>

## **ANLAGEN**

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

## **A. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

Die Aufsichtsratsvorsitzende der

**Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Wolmirstedt**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder WWG genannt), hat uns mit Schreiben vom 13. Oktober 2022 aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrates vom 25. August 2021 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. und in Anlage VIII.

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 n. F. erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorge-schriebene Prüfung handelt, richtet sich der Bericht nur an das geprüfte Unter-nehmen.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufzugliedern und zu erläutern.

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 IX 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 den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen und Protokolle der Aufsichtsratssitzungen sowie Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Geschäftsführers liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer weisen wir hin:

Im Geschäftsjahr 2022 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft stets geordnet. Der vom Aufsichtsrat bestätigte Wirtschaftsplan wurde umgesetzt.

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die Gesellschaft insbesondere 1.456 WE (Vorjahr: 1.476 WE). Die Anzahl der Wohnungen hat sich aufgrund der Stilllegung von 20 WE (Triftstraße 21, 23) reduziert.

Die Leerstandsquote der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2022 10,3 % (Vorjahr: 13,5 %), das sind 150 WE (Vorjahr: 199 WE). Die Verminderung der Leerstandsquote resultiert aus der Stilllegung (Triftstraße 21, 23) von 20 WE sowie einer weiteren Reduzierung des Leerstandes um 29 WE.

Im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere durch Umbau eines Heizhauses (Samsweger Straße 60a) die neue Geschäftsstelle der Gesellschaft entstanden, die im Oktober 2022 bezogen wurde. Die Investitionen hierfür betragen T€ 898,0. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr mit der Sanierung der Samsweger Straße 68-73 begonnen und insgesamt T€ 1.442,2 investiert. Die Maßnahme wird nach Angaben des Geschäftsführers voraussichtlich im Herbst 2023 abgeschlossen sein. Für die in 2023 beginnenden Baumaßnahmen (Samsweger Straße 61-67 und Julius-Bremer-Straße 4-5) sind Bauvorbereitungskosten von insgesamt T€ 228,7 angefallen.

Im Zuge des Umzuges der Geschäftsstelle hat die Gesellschaft weitere T€ 113,7 in die Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 452,1 verringert. Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 1.952,1 standen Kreditneuaufnahmen von T€ 1.500,0 gegenüber.

Für die Instandhaltung und Modernisierung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 Eigenmittel von T€ 1.355,2 (Vorjahr: T€ 1.348,4) eingesetzt. Die Verbesserung der Wohnungsausstattung stand hierbei im Vordergrund.

Für das Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss von T€ 566,7 (Vorjahr: T€ 944,1) ausgewiesen. Die Ergebnisverminderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Anlagenabgängen (T€ 1,1; Vorjahr: T€ 580,6).

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 beträgt 51,7 % (Vorjahr: 51,3 %).

Das Unternehmen war zu jeder Zeit in der Lage, seine fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen.

Die Geschäftsführung erwartet für die nächsten zwei Jahre eine positive Unternehmensentwicklung. Um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern, finden umfangreiche Bestandsinvestitionen statt. Des Weiteren werden im Rahmen der Möglichkeiten Mietanpassungen vorgenommen.

Die Instandhaltungskosten sind für das Geschäftsjahr 2023 mit etwa T€ 1.220 angesetzt, davon für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen T€ 500.

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

## **2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

Bei der durchgeführten Abschlussprüfung haben wir nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB folgende berichtspflichtige Tatsachen festgestellt, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen können:

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird unverändert durch hohe Leerstände beeinträchtigt. Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 beträgt 10,3 % (Vorjahr: 13,5 %). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Berichtsjahr 20 Wohneinheiten stillgelegt wurden.

Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Betriebskosten betragen insgesamt T€ 783,2 (Vorjahr: T€ 898,0). Die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft wird insoweit deutlich beeinträchtigt, bauliche Investitionen in die Wohnungsbestände werden entsprechend begrenzt.

## **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 und Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich auch 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 in der Zeit vom 20. März bis 14. April 2023 (mit Unterbrechungen) in unseren Geschäftsräumen auf Grundlage der uns im Rahmen des digitalen Datenaustauschs zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichtes erfolgte anschließend ebenfalls in unseren Büroräumen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 14. April 2023 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2022 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.) und Rechnungsabgrenzungsposten 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 Abschlussprüfung 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 und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir geprüft, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der aussagebezogenen Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten, dem Rechtsanwalt sowie dem Steuerberater der Gesellschaft und in Stichproben von Lieferanten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.

An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für die Gesellschaft nicht teilgenommen.

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 er den gesetzlichen Vorschriften entspricht, die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter verwertet.

## **D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Branchensoftware Immotion der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen. Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

## **2. Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. 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 große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurden beachtet.

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

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

## **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. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

## **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.

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

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen (Vorjahr: T€ 0,0).

Der beizulegende Wert der Gebäude wird von der Gesellschaft grundsätzlich auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude wie folgt ermittelt: Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 4,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen wie auch der Leerstand wurden dem Buchwerk der Gesellschaft entnommen. Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten orientieren sich an der II. Berechnungsverordnung.

**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 und das Umlaufvermögen sowie die sonstigen Rückstellungen als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel (Anhang) aufgeteilt.

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2022		2021		
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,9	0,0	17,7	0,0	-3,8
Sachanlagen	45.859,1	95,2	45.071,3	94,5	787,8
	<u>45.873,0</u>	<u>95,2</u>	<u>45.089,0</u>	<u>94,5</u>	784,0
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	15,7	0,0	145,6	0,3	-129,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	190,6	0,4	113,1	0,2	77,5
Flüssige Mittel	2.107,5	4,4	2.380,4	5,0	-272,9
Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	0,0	9,8	0,0	-1,8
	<u>2.321,8</u>	<u>4,8</u>	<u>2.648,9</u>	<u>5,5</u>	-327,1
Bilanzvolumen	<u>48.194,8</u>	<u>100,0</u>	<u>47.737,9</u>	<u>100,0</u>	456,9
<b>Passivseite</b>					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
<u>Eigenkapital</u>					
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	56.547,8	117,3	56.547,8	118,5	0,0
Verlustvortrag	-30.995,4	-64,3	-31.939,5	-66,9	944,1
Jahresergebnis	566,7	1,2	944,1	2,0	-377,4
	<u>26.119,1</u>	<u>54,2</u>	<u>25.552,4</u>	<u>53,5</u>	566,7
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>					
Verbindlichkeiten	<u>19.269,7</u>	<u>40,0</u>	<u>19.742,1</u>	<u>41,5</u>	-472,4
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	302,7	0,6	334,2	0,7	-31,5
Verbindlichkeiten	2.409,7	5,0	2.030,4	4,2	379,3
Rechnungsabgrenzungsposten	93,6	0,2	78,8	0,2	14,8
	<u>2.806,0</u>	<u>5,8</u>	<u>2.443,4</u>	<u>5,0</u>	362,6
Bilanzvolumen	<u>48.194,8</u>	<u>100,0</u>	<u>47.737,9</u>	<u>100,0</u>	456,9

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

Das mittel- und langfristige Vermögen entwickelte sich wie folgt:

	T€
<b>Investitionen/Zugänge/Zuschreibungen</b>	
- Grundstücke mit Wohnbauten	83,2
- Grundstücke mit Geschäftsbauten	898,1
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	113,7
- Anlagen im Bau	1.442,2
- Bauvorbereitungskosten	234,6
	<u>2.771,8</u>
<b>Abgänge/Abschreibungen</b>	
- planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens	-1.338,4
- Grundstücke mit Wohnbauten (Absetzung von Zuschüssen)	-649,4
	<u>-1.987,8</u>
<b>Veränderung des Anlagevermögens</b>	<u><u>784,0</u></u>

Das kurzfristige Vermögen hat sich um T€ 327,1 auf T€ 2.321,8 reduziert. Ursächlich für die Veränderung sind im Wesentlichen der Rückgang der flüssigen Mittel (T€ 272,9) sowie der Unfertige Leistungen und anderen Vorräte (T€ 129,9), der eine Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 77,5) gegenüberstehen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (T€ 566,7). Die Eigenkapitalquote beträgt 54,2 % (Vorjahr: 53,5 %) des Bilanzvolumens.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich um T€ 472,4 auf T€ 19.269,7 reduziert. Kreditneuaufnahmen von T€ 1.852,8 stehen Darlehensablösungen von T€ 352,8, planmäßige Tilgungen von T€ 1.517,2, ein Tilgungszuschuss T€ 341,3 und Sondertilgungen von T€ 93,6 gegenüber.

Die (kurzfristigen) Rückstellungen betreffen im Wesentlichen unterlassene Instandhaltungen (T€ 94,1), Betriebskosten (T€ 85,0) sowie erbrachte Bauleistungen (T€ 44,0).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen das Eigenkapital und 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. D e z e m b e r			
	2 0 2 2		2 0 2 1	
	T€	%	T€	%
Lang- und mittelfristige Vermögensgegenstände	45.873,0	100,0	45.089,0	100,0
Eigenkapital	<u>26.119,1</u>	56,9	<u>25.552,4</u>	56,7
Unterdeckung I	19.753,9	43,1	19.536,6	43,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	<u>19.269,7</u>	42,0	<u>19.742,1</u>	43,8
Überdeckung II (-)/Unterdeckung II	<u><u>-484,2</u></u>	98,9	<u><u>-205,5</u></u>	100,5

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das lang- und mittelfristige Vermögen insgesamt zu 56,9 % (Vorjahr: 56,7 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 98,9 % (Vorjahr: 100,5 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Form von Grundpfandrechten eingeräumt, die im Anhang angegeben sind.

Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

**2. Finanzlage**

Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 2.107,5. Der Finanzmittelfonds setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	T€	T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>		
Jahresüberschuss	566,7	944,1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	1.338,5	1.204,7
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-31,5	114,2
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1,1	-580,6
+/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	35,5	23,0
+ Zinsaufwendungen	296,8	448,8
- Zinserträge	-1,7	-2,8
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	154,6	-465,8
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	237,9	85,3
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>2.596,7</u>	<u>1.770,9</u>
<b><u>II. Finanzierungsbereich</u></b>		
+ Darlehensaufnahmen (ohne Darlehensablösungen)	1.500,0	1.275,0
- Planmäßige Tilgungen	-1.517,3 <sup>1</sup>	-1.376,5
- Sondertilgungen	-93,6	0,0
- Gezahlte Zinsen	-296,8	-448,8
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-407,7</u>	<u>-550,3</u>
<b><u>III. Investitionsbereich</u></b>		
+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen	1,1	1.005,4
+ Absetzung von Zuschüssen	308,1	200,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.771,8	-1.637,5
+ Erhaltene Zinsen	1,7	2,8
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-2.460,9</u>	<u>-429,3</u>
<b><u>IV. Finanzmittelfonds</u></b>		
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-272,9	791,4
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.380,4	1.589,0
<b>= Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<u>2.107,5</u>	<u>2.380,4</u>

<sup>1</sup> Die planmäßigen Tilgungen sowie die Zuschüsse des Berichtsjahres sind um den Tilgungszuschuss T€ 341,3 reduziert.

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.595,6	1.770,9
Gezahlte Zinsen	-296,8	-448,8
Planmäßige Tilgung	-1.517,3	-1.376,5
Sondertilgungen	<u>-93,6</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>687,9</u></u>	<u><u>-54,4</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.517,3 sowie Sondertilgungen von T€ 93,6 zu bedienen.

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

	31. Dezember		Verände-
	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>	rungen
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	2.107,5	2.380,4	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			-272,9
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	190,6	113,1	77,5
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	9,8	-1,8
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-302,7	-334,2	31,5
Verbindlichkeiten	-2.275,0	-2.030,4	-244,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>-93,6</u>	<u>-78,8</u>	-14,8
Unterdeckung I (im Vorjahr Überdeckung I)	-365,2	59,9	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			-425,1
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.303,6	2.165,1	138,5
Erhaltene Anzahlungen	<u>-2.422,7</u>	<u>-2.019,5</u>	-403,2
Unterdeckung II (im Vorjahr Überdeckung II)	<u><u>-484,2</u></u>	<u><u>205,5</u></u>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			-689,7

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2022 aufgetretenen 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 die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag nicht vollständig durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt sind. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von T€ 484,2, die sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 689,7 gemindert hat.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (14. April 2023) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Nach der Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2023 bis 2027 ergibt sich im Planungszeitraum eine gesicherte Liquidität.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet.

**3. Ertragslage**

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	6.846,6	96,6	6.210,8	92,1	635,8
Bestandsveränderungen	138,8	2,0	427,1	6,3	-288,3
Sonstige betriebliche Erträge	98,4	1,4	103,7	1,6	-5,3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.083,8</b>	<b>100,0</b>	<b>6.741,6</b>	<b>100,0</b>	<b>342,2</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-3.832,9	-54,1	-3.708,0	-55,0	-124,9
Personalaufwand	-718,4	-10,1	-725,3	-10,8	6,9
Abschreibungen	-1.338,5	-18,9	-1.204,7	-17,9	-133,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-215,7	-3,0	-183,2	-2,7	-32,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-296,8	-4,2	-448,8	-6,7	152,0
Sonstige Steuern	-136,1	-1,9	-128,1	-1,8	-8,0
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-6.538,4</b>	<b>-92,2</b>	<b>-6.398,1</b>	<b>-94,9</b>	<b>-140,3</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>545,4</b>	<b>7,8</b>	<b>343,5</b>	<b>5,1</b>	<b>201,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1,7</b>		<b>2,8</b>		<b>-1,1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>19,5</b>		<b>597,8</b>		<b>-578,3</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>566,7</b>		<b>944,1</b>		<b>-377,4</b>

Die Ertragslage der Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von T€ 566,7 (Vorjahr: T€ 944,1) aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 377,4 reduziert hat. Die Ergebnisveränderung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme des Betriebsergebnisses um T€ 201,9, der die Abnahme des Neutralen Ergebnisses um T€ 578,3 gegenüber steht.

Ursächlich für die Zunahme des Betriebsergebnisses ist die um T€ 342,3 gestiegene Betriebsleistung, der um T€ 140,3 erhöhte Betriebsaufwendungen gegenüberstehen.

Innerhalb der Betriebsleistungen haben sich die Umsatzerlöse um T€ 635,8 auf T€ 6.846,6 erhöht, während die Bestandsveränderungen um T€ 288,3 gesunken sind. Außerdem ist ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 5,3 erkennbar. Die Veränderung der Umsatzerlöse ist insbesondere auf den Rückgang der Erlösschmälerungen um T€ 144,6 auf T€ 546,1 sowie auf die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Umlagen um T€ 425,4 auf T€ 2.150,4 zurückzuführen.

Die Veränderung der Betriebsaufwendungen (T€ 140,3) ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (T€ 124,9), auf erhöhte Abschreibungen (T€ 133,8) sowie auf gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 32,5) zurückzuführen. Dem gegenüber steht der Rückgang der Zinsaufwendungen (T€ 152,0).

Im Rahmen der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich insbesondere die Betriebs- und Heizkosten um T€ 109,1 erhöht, während die Zunahme der Abschreibungen auf die in 2021 unterjährig beendeten Sanierungsmaßnahmen in der Samsweger Straße 60 zurückzuführen ist, deren Abschreibungen sich im Berichtsjahr voll auswirken. Die Veränderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere bedingt durch die Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen um T€ 20,0.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen auf Umfinanzierungen aus 2021 zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis hat sich um T€ 578,3 auf T€ 19,5 reduziert und setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 2 2</u>	<u>2 0 2 1</u>
	T€	T€
Neutrale Erträge aus		
Kfz-Sachbezug	6,0	6,0
Anlagenverkäufen	1,1	580,6
Auflösung von Rückstellungen früheren Jahren	10,0	4,8
Ausbuchung Verbindlichkeiten	0,0	0,3
Abgeschriebenen Forderungen	1,9	2,2
	<u>6,0</u>	<u>8,0</u>
	<u>25,0</u>	<u>601,9</u>
Neutrale Aufwendungen aus		
Aufwendungen frühere Jahre	0,3	0,0
Spenden	5,2	4,1
	<u>5,5</u>	<u>4,1</u>
Neutrales Ergebnis	<u>19,5</u>	<u>597,8</u>

Gemäß dem uns vorgelegten Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 werden Jahresergebnisse in einer Bandbreite von T€ -3 bis T€ 421 ausgewiesen.

#### **E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (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, in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Geschäftsordnung/-anweisung für den Aufsichtsrat und für die Geschäftsführung geführt worden sind.

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

## **F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. April 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wolmirstedt

## **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft 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 Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft 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 handelsrechtlichen 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 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 14. April 2023

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover



# Anlagen

Anlage I  
Seite 1

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Wolmirstedt

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

AKTIVA	€	€	Vorjahr €	PASSIVA	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		13.879,40	17.663,60	I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		256.000,00	256.000,00
II. <u>Sachanlagen</u>				II. <u>Kapitalrücklage</u>		12.817,20	12.817,20
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.306.917,08		44.163.274,83	III. <u>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</u>		56.278.944,63	56.278.944,63
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.212.501,57		266.818,62	IV. <u>Verlustvortrag</u>		30.995.424,83	31.939.537,19
3. Grundstücke ohne Bauten	181.521,85		181.521,85	V. <u>Jahresüberschuss</u>		566.692,44	944.112,36
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3,00		3,00			26.119.029,44	25.552.337,00
5. technische Anlagen	0,00		0,00			302.747,61	334.178,61
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.311,10		47.003,92	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
7. Anlagen im Bau	1.780.686,01		404.205,02	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.822.922,30		21.275.023,20
8. Bauvorbereitungskosten	234.605,98		0,00	2. Erhaltene Anzahlungen	2.422.660,02		2.019.536,39
9. Geleistete Anzahlungen	8.520,03	45.859.066,62	8.520,03	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.591,12		36.719,15
		45.872.946,02	45.089.010,87	4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	677.876,37		451.594,83
				5. sonstige Verbindlichkeiten	12.276,99		9.250,23
				davon aus Steuern: € 11.384,67			
				(Vorjahr: € 8.382,91)			
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		23.967.326,80	23.792.123,80
				(Vorjahr: € 0,00)			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	93.583,32		78.756,86
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>							
1. unfertige Leistungen	2.287.938,56		2.149.114,14				
2. andere Vorräte	15.677,22	2.303.615,78	16.028,70				
			2.165.142,84				
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>							
1. Forderungen aus Vermietung	31.792,44		21.738,35				
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.780,78		1.863,18				
3. sonstige Vermögensgegenstände	156.042,48	190.615,70	89.537,94				
			113.139,47				
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>							
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.029.773,39		2.307.995,88				
2. Bausparguthaben	77.708,75	2.107.482,14	72.357,02				
			2.380.352,90				
		4.601.713,62	4.658.635,21				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>							
andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.027,53	9.750,19				
		50.482.687,17	49.757.396,27		50.482.687,17	49.757.396,27	

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Wolmirstedt

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

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.844.228,13		6.208.694,55
b) aus Betreuungstätigkeit	1.840,34		1.840,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>545,10</u>		<u>235,00</u>
		6.846.613,57	6.210.769,89
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		138.824,42	427.100,41
3. sonstige betriebliche Erträge		123.465,15	705.593,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.832.857,56</u>	<u>3.708.045,76</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	583.178,49		586.964,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	135.218,97		138.329,06
davon für Altersversorgung: € 13.033,08 (Vorjahr: € 12.344,40)			
		718.397,46	725.293,68
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		1.338.452,79	1.204.738,57
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		221.268,74	187.162,98
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.676,38	2.807,14
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>296.816,81</u>	<u>448.792,52</u>
10. Ergebnis nach Steuern		702.786,16	1.072.236,95
11. sonstige Steuern		<u>136.093,72</u>	<u>128.124,59</u>
12. Jahresüberschuss		<u><u>566.692,44</u></u>	<u><u>944.112,36</u></u>

## **Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH Wolmirstedt**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Samsweger Str. 60a. 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 2022 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 16. Oktober 2020 (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 ebenfalls von den Herstellungskosten abgesetzt.

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 50 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 2022 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB vorgenommen (Vorjahr: € 0,00). Grundlage für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen bildeten die ermittelten Ertragswerte der Objekte.

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

- Jährliche Verwaltungskosten je Wohneinheit von € 298,41
- Jährliche Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche von € 13,56, € 10,32 bzw. € 9,20 (je nach Alter des Objektes)
- Betriebskostenausfall je qm Leerstandsfläche von mtl. € 1,10
- Mietausfallwagnis von 2%
- Barwertfaktor von 4%

### 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 € 190.000,00 (Vorjahr: € 245.000,00) 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 € 90.000,00 (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 2022 sind in der Anlage Anlagespiegel zum Anhang dargestellt.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens sind vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2022 liegen für sämtliche Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von € 2.287.938,56 (Vorjahr: € 2.149.114,14) beinhalten ausschließlich die seit dem 01.01.2022 angefallenen, noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten, denen von den Mietern geleistete Anzahlungen von € 2.422.660,02 (Vorjahr: € 2.019.536,39) 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

	€
Stand 01.01.2022/31.12.2022	<b>56.278.944,63</b>

	2022 €	Vorjahr €
<u>Verlustvortrag:</u>	<b>30.995.424,83</b>	<b>31.939.537,19</b>

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. November 2022 wurde der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 944.112,36 mit den bisherigen Verlusten verrechnet und auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	Vorjahr
	€	€
Instandhaltungskosten	138.144,04	212.344,04
Betriebskosten	85.000,00	40.000,00
Prüfungskosten	11.800,00	11.800,00
Archivierungskosten	10.000,00	10.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	9.728,00	9.461,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	0,00	5.500,00
Steuerberatungskosten	5.000,00	4.800,00
Personalaufwendungen	12.082,00	11.730,00
Urlaubsverpflichtungen	12.880,00	10.430,00
Sonstige Verwaltungskosten	18.113,57	18.113,57
	<b><u>302.747,61</u></b>	<b><u>334.178,61</u></b>

### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ist in der Anlage Verbindlichkeitspiegel zum Anhang dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	2022	Vorjahr
	€	€
Altschuldenkredite / Nachhaftungsverpflichtung der Stadt Wolmirstedt	3.099.990,08	3.549.507,33
Sonstige Kredite einschließlich KfW-Kredite / Grundbuchliche Sicherung	17.722.932,22	17.725.515,87
	<b>20.822.922,30</b>	<b>21.275.023,20</b>

In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 126.587,01 (Vorjahr: € 77.467,71) 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>2022</u>		<u>Vorjahr</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse aus				
der Hausbewirtschaftung	6.844	99,96	6.209	99,97
der Betreuungstätigkeit	2	0,03	2	0,03
anderen Lieferungen und Leistungen	1	0,01	0	0,00
	<b>6.847</b>	<b>100,0</b>	<b>6.211</b>	<b>100,0</b>

### Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

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

	<u>2022</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Erträge aus		
Grundstücksverkäufen	0,00	579.579,31
abgeschriebenen Mietforderungen	5.961,93	8.003,52
Auflösung von Rückstellungen	10.031,92	4.820,50
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.913,47	2.080,56
früheren Jahren	0,00	300,93
	<b>17.907,32</b>	<b>594.784,82</b>

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

	<u>2022</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	24.184,83	28.977,94
Abschreibungen auf Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten	3.284,65	925,25
Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	20.000,00	0,00
Aufwand vergangener Jahre	379,08	0,00
	<b>47.848,56</b>	<b>29.903,19</b>

### Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen € 1.338.452,79 (Vorjahr: € 1.204.738,57). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht getätigt. (Vorjahr: € 0,00).

## 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 2022 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer). Die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche ergibt sich per 31.12.2022 wie folgt:

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

### Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2022 durch den Geschäftsführer Herrn Klaus Jaenecke, Dipl. Wirt.-Ingenieur (FH), vertreten. Auf die Angaben der Bezüge des Geschäftsführers wird nach Maßgabe des § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Marlies Cassuhn	Vorsitzende	Bürgermeisterin der Stadt Wolmirstedt
Dirk Hummelt	Stellvertretender Vorsitzender	Dipl.- Ing. für Elektro-Automatisierungstechnik
Waltraut Boenigk	Mitglied	Sparkassenbetriebswirtin im Ruhestand
Christina Laqua	Mitglied	Dipl. Sozialpädagogin im Ruhestand
Frank Meyer	Mitglied	Bezirksdirektor der ÖSA

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2022 € 3.780,00 (Vorjahr: € 3.780,00).

### Anteilseigner

Alleiniger Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Wolmirstedt. Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen, unverändert zum Vorjahr, nicht.

Treuhandverpflichtungen

Auf Treuhandkonten für die Fremdverwaltung und auf dem Mietkautionssammelkonto bestehen zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von insgesamt € 649.966,83 (Vorjahr: € 588.055,76).

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von € 566.692,44 mit den Verlustvorträgen zu verrechnen und den Saldo auf neue Rechnung vorzutragen.

Wolmirstedt, den 31. März 2023



Geschäftsführung

Anlage I  
Seite 11

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge/ Umbuchungen	Abschreibungen auf Zugänge/ Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	69.049,46	0,00	0,00	0,00	69.049,46	51.385,86	3.784,20	0,00	0,00	0,00	55.170,06	13.879,40	17.663,60
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	80.896.446,98	83.190,26	649.398,52	0,00	80.330.238,72	36.733.172,15	1.290.149,49	0,00	0,00	0,00	38.023.321,64	42.306.917,08	44.163.274,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	819.251,55	898.022,83	0,00	65.756,44	1.783.030,82	552.432,93	18.096,32	0,00	0,00	0,00	570.529,25	1.212.501,57	266.818,62
3. Grundstücke ohne Bauten	181.521,85	0,00	0,00	0,00	181.521,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.521,85	181.521,85
4. Bauten auf fremden Grundstücken	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
5. Technische Anlagen	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
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.786,04	113.729,96	5.136,95	0,00	336.379,05	180.782,12	26.422,78	5.136,95	0,00	0,00	202.067,95	134.311,10	47.003,92
7. Anlagen im Bau	404.205,02	1.442.237,43	0,00	-65.756,44	1.780.686,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.780.686,01	404.205,02
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	234.605,98	0,00	0,00	234.605,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.605,98	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	8.520,03	0,00	0,00	0,00	8.520,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.520,03	8.520,03
	82.630.138,41	2.771.786,46	654.535,47	0,00	84.747.389,40	37.558.791,14	1.334.668,59	5.136,95	0,00	0,00	38.888.322,78	45.859.066,62	45.071.347,27
	82.699.187,87	2.771.786,46	654.535,47	0,00	84.816.438,86	37.610.177,00	1.338.452,79	5.136,95	0,00	0,00	38.943.492,84	45.872.946,02	45.089.010,87

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	20.822.922,30	1.553.231,67	19.269.690,63	13.606.439,56	17.722.932,22	GPR
Vorjahr *)	21.275.023,20	1.532.937,42	19.742.085,78	13.614.624,19	3.099.990,08	Bürgschaften
Vorjahr *)					17.725.515,87	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.422.660,02	2.422.660,02			3.549.507,33	Bürgschaften
Vorjahr	2.019.536,39	2.019.536,39				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.591,12	31.591,12				
Vorjahr	36.719,15	36.719,15				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	677.876,37	677.876,37				
Vorjahr	451.594,83	451.594,83				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.276,99	12.276,99				
Vorjahr	9.250,23	9.250,23				
Gesamtbetrag	23.967.326,80	4.697.636,17	19.269.690,63	13.606.439,56	17.722.932,22	GPR
Gesamtbetrag Vorjahr	23.792.123,80	4.050.038,02	19.742.085,78	13.614.624,19	3.099.990,08	Bürgschaften
					17.725.515,87	GPR
					3.549.507,33	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 2022**

### **A. Grundlagen des Unternehmens**

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Samsweger Str. 60a. 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, sowie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verstärkte Material- und Lieferengpässe, sowie massiv gestiegene Preise in allen Wirtschaftsbereichen. Auch die Beschränkungen durch die Corona-Pandemie wirkten sich im Jahr 2022 noch teilweise aus. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr insgesamt gut behaupten.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die preisbereinigte **Bruttowertschöpfung** stieg im Jahr **2022** insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe war ein kräftiges Plus von 4,0 % zu verzeichnen, ebenso der Bereich Information und Kommunikation mit +3,6 %. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (- 2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+ 0,2 %). 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.

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 im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Das **Bruttoinlandsprodukt** stieg in **Sachsen-Anhalt** im 1. Halbjahr 2022 preisbereinigt um 4,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und damit deutlich stärker als im Durchschnitt aller Bundesländer. Die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt erhielt 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 erzielten nur aufgrund von Preissteigerungen ein Umsatzplus.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. (Vorjahr: 44,9 Mio.). Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die jahresdurchschnittliche **Arbeitslosenquote** verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % (Vorjahr: 5,7 %).

Die durchschnittliche **Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt** lag im Jahr 2022 bei 7,1 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 %-Punkte verringert. Der Landkreis Börde verzeichnete dabei mit durchschnittlich 5,3 % weiterhin die niedrigste Quote aller Landkreise Sachsen-Anhalts (Vorjahr: 5,0 %). Die Zahl der **Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt** stieg im Jahresdurchschnitt 2022 leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+0,2 %).

Die **Bevölkerungszahl in Deutschland** betrug nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahres 2022 ca. 84,3 Mio. Menschen. Somit ist die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. Personen gestiegen. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau, sowohl von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine als auch Menschen anderer Nationalitäten.

Die **Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt** ist 2022 ebenfalls gewachsen. Im Vorjahr war noch ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Am Ende des Jahres 2021 lebten 2.169.253 Menschen in Sachsen-Anhalt. Das waren 11.431 weniger als im Jahr zuvor. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um 0,52 % (Vorjahr: 0,64 %). Per 30.06.2022 lebten 2.186.227 Menschen in Sachsen-Anhalt. Dies entspricht einem Zuwachs von 16.974 Personen bzw. 0,78 %. Nach Schätzungen des Statistischen Landesamtes lebten zum Ende des Jahres 2022 bereits 2.189.800 Menschen in Sachsen-Anhalt. Dies bedeutet einen weiteren Anstieg um 0,16 %. Hauptursache für diese Entwicklung war der hohe Zuzugsstrom aus der Ukraine. Die Bevölkerung im **Landkreis Börde** hat sich tendenziell ähnlich entwickelt. Zum Ende des Jahres 2021 betrug die Einwohnerzahl 170.106. Das waren 461 Menschen (-0,27%) weniger als zum Ende 2020. Per 30.06.2022 erhöhte sich die Zahl um 1.004 Personen bzw. 0,59 %

auf 171.110 Einwohner. In der Stadt **Wolmirstedt** blieb die Zahl der Einwohner laut Statistischem Landesamt im Jahr 2021 nahezu konstant. Per 31.12.2021 betrug die Einwohnerzahl 11.371 Personen (Vorjahr: 11.376). Per 30.06.2022 ist ein Anstieg um 1,86 % auf 11.583 Personen zu verzeichnen. Damit ist der Zuwachs der Bevölkerung überdurchschnittlich in Sachsen-Anhalt.

Die Zahl der **Baugenehmigungen in Sachsen-Anhalt** ist im Jahr 2022 stark zurückgegangen. Wie das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, wurden 3.774 Vorhaben im Wohngebäudebereich (-16,0 %) und 764 im Nichtwohngebäudebereich (-16,7 %) genehmigt.

Wie das statistische Bundesamt mitteilte, erhöhten sich die **Preise für den Neubau** konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2022 um 16,9 % zum Vorjahresmonat. Damit stieg der Baupreisindex auf einen Stand, der seit Einführung der Messung im Jahr 1991 noch nie erreicht wurde.

Quellen: Publikationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes, der Agentur für Arbeit

## **2. Darstellung des Geschäftsverlaufs des Unternehmens**

### **2.1 Hausbewirtschaftung**

Am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete unsere Gesellschaft 1.456 Wohnungen (Vorjahr: 1.476) sowie elf Gewerbeeinheiten und neun Garagen. Die Anzahl der Wohnungen ist zum Vorjahr um 20 Wohnungen reduziert. Hierbei handelt es sich um stillgelegte Wohnungen in der Triftstraße 21 und 23. Weiterhin bewirtschaftete die Gesellschaft 204 Kfz-Stellplätze (Vorjahr: 204) sowie 14 Rollatorenboxen (Vorjahr: 10).

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 2022 6.844,2 T€ (Vorjahr: 6.208,7 T€). Die Erlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 635,5 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind vornehmlich die gestiegenen Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um 455,1 T€ erhöht. Die Sollmieten für Wohnungen konnten insgesamt um 48,1 T€ gesteigert werden. Durch den Zugang der sanierten Wohnungen in der Samsweger Str. 60 im Vorjahr erhöhten sich die Sollmieten für dieses Objekt um 35,1 T€, da die Mieten hier erstmalig für ein volles Jahr erzielt wurden. Im Objekt August-Bebel-Str. 27a – h konnten die Mieten durch die Umlage der Modernisierungskosten, welche ebenfalls für das volle Jahr zum Tragen kamen,

um 10,8 T€ erhöht werden. Im Objekt Samsweger Str. 54 - 57 wurden die Mieten ebenfalls durch Umlage von Modernisierungskosten erhöht. Die Erhöhung betrug hier 20,8 T€. Durch die Stilllegung des Objektes Triftstr. 24 – 25 ab 01. Oktober 2021 reduzierten sich die Sollmieten um 41,8 T€ gegenüber dem Vorjahr. Weitere Stilllegungen in der Triftstr. 21 und 23 führten zu weiteren Verringerungen der Sollmieten in Höhe von 13,6 T€. Die weiteren Erhöhungen der Sollmieten resultieren aus Mieterhöhungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietung.

Die Sollmieten für PKW-Stellplätze, Gewerbeeinheiten und sonstige Mieteinheiten haben sich um insgesamt 13,2 T€ erhöht, was vornehmlich auf den Zugang der Gewerbeeinheit in der Samsweger Str. 60a zurückzuführen ist, welche seit 01.10.2022 als neue Geschäftsstelle der WWG genutzt wird. Die Erlöse der Gästewohnungen konnten im Vergleich zum Vorjahr erneut gesteigert werden (+0,9 T€). Die Erlöse aus Mieterbelastungen für durchgeführte Instandhaltungen sind ebenfalls gestiegen (+3,4 T€).

Die leerstandsbedingten **Erlösschmälerungen** im Jahr 2022 betragen 519,3 T€ (Vorjahr: 673,7 T€). Die Erlösschmälerungen konnten somit im Vergleich zum Vorjahr um 154,4 T€ reduziert werden. 31,1 T€ davon sind bedingt durch die Stilllegung der Triftstr. 24 - 25. Darüber hinaus konnte über fast alle Objekte hinweg die Vermietung verbessert werden, was zu den Reduzierungen der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen führte.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2022 10,3 % (Vorjahr: 13,5 %) bezogen auf die Anzahl der Leerstandswohnungen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen betrug per 31. Dezember 2022 150 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozentpunkte gesunken. Die Zahl der Leerwohnungen konnte insgesamt um 49 Wohnungen reduziert werden. Davon entfielen 20 Wohnungen auf die Stilllegungen in der Triftstraße 21 und 23. Durch eine verbesserte Vermietung im gesamten Wohnungsbestand konnte eine weitere Reduzierung um 29 Wohnungen erreicht werden. Insbesondere in den Objekten August-Bebel-Str. 27a - h und Heinrich-Heine-Str. 17 - 21 hat sich die Anzahl der Leerwohnungen stark verringert.

## 2.2 Betreuungstätigkeit

Für die Stadt Wolmirstedt wurde am Stichtag 31. Dezember 2022 im Ortsteil Farsleben ein Objekt mit fünf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten verwaltet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verwalteten Einheiten nicht verändert.

### 2.3 Laufende Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Umbau des Heizhauses in der **Samsweger Str. 60a** weiter vollzogen. Zusammen mit zwei Wohnungen in der Samsweger Str. 61 entstand hier die neue **Geschäftsstelle der WWG**, welche zum Oktober 2022 bezogen werden konnte. Hierfür sind im Geschäftsjahr Baukosten in Höhe von 898 T€ investiert worden.

Bei der im Vorjahr abgeschlossenen Baumaßnahme des Objektes **Samsweger Str. 60** sind noch Investitionen in die Außenanlagen getätigt worden. Diese betragen 47 T€.

Am Objekt **Samsweger Str. 68 – 73** wurde mit der umfassenden Sanierung und Modernisierung begonnen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Sanierungsarbeiten am Dach durchgeführt, Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert, sowie Fenster und Wohnungseingangstüren. Die Fassade und der Dremmel wurden gedämmt und die Fundamente für die neuen Balkone errichtet. Weiterhin sind umfangreiche Rohbauarbeiten zur Vorbereitung des Einbaus der Aufzüge, für den Umbau der Eingangsbereiche sowie für die Grundrissänderungen im Erdgeschoss erfolgt. Mit der Sanierung von Leerwohnungen wurde ebenfalls begonnen. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 1.442 T€ investiert worden. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Herbst 2023 abgeschlossen sein.

Für die Vorbereitung der im Jahr 2023 beginnenden Baumaßnahmen am Objekt **Samsweger Str. 61 - 67** sind Kosten insbesondere für die Planung und die Baugenehmigung, sowie für Strangsanierungen in Höhe von 131 T€ entstanden. Für die Bauvorbereitung am Objekt **Julius-Bremer-Str. 4 - 5** sind ebenfalls für Planungsleistungen, Baugenehmigung und Anzahlung für die Loggien 97 T€ geleistet worden. Auch diese Maßnahme wird im Jahr 2023 beginnen.

Am Objekt **August-Bebel-Str. 27a - h** sind nachträgliche Herstellungskosten für die Sanierung des Hausflurs im Eingang 27a in Höhe von 34 T€ entstanden.

Für die weitere **Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände** hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 1.355 T€ Eigenmittel (Vorjahr: 1.348 T€) eingesetzt. Die Verbesserung der Wohnungsausstattungen, insbesondere die Modernisierung von Bädern und Elektroanlagen, die Erneuerung von Bodenbelägen sowie von Wohnungstüren standen im Vordergrund der Instandsetzungsmaßnahmen.

In die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** hat die Gesellschaft im Jahr 2022 im Zuge der Einrichtung der neuen Geschäftsstelle in der Samsweger Str. 60a insgesamt 114 T€ investiert. Die Investitionen erfolgten u. a. in EDV-Hard- und Software, in eine neue Telefonanlage, eine Einbruchmeldeanlage sowie in diverse Büromöbel.

#### 2.4 Entwicklung der Mietrückstände

Am 31. Dezember 2022 bestanden Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von 31,8 T€ (Vorjahr 21,7 T€). Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mietforderungen in Höhe von 24,2 T€ (Vorjahr: 29,0 T€) abgeschrieben. Abschreibungen auf Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten erfolgten in Höhe von 3,3 T€ (Vorjahr: 0,9 T€). Die pauschale Wertberichtigung auf die Mietforderungen beträgt 90 T€ (Vorjahr: 70 T€). Die Summe der Mietforderungen hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 10,1 T€ erhöht.

#### 2.5 Personalbereich

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer).

Die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche ergibt sich per 31.12.2022 wie folgt:

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

### 3. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 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:

	<u>31. Dezember 2022</u>		<u>31. Dezember 2021</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	45.873	90,9	45.089	90,6
Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	4.610	9,1	4.668	9,4
	<u>50.483</u>	<u>100,0</u>	<u>49.757</u>	<u>100,0</u>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	26.119	51,7	25.552	51,3
Rückstellungen Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten	303	0,6	334	0,7
	<u>24.061</u>	<u>47,7</u>	<u>23.871</u>	<u>48,0</u>
	<u>50.483</u>	<u>100,0</u>	<u>49.757</u>	<u>100,0</u>

	<u>31. Dezember 2022</u>		<u>31. Dezember 2021</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Eigenkapitalquote	<u>26.119</u>		<u>25.552</u>	
	50.483	= 51,7	49.757	= 51,3
Anlagenintensität	<u>45.873</u>		<u>45.089</u>	
	50.483	= 90,9	49.757	= 90,6
Fremdkapital- kostensatz	<u>297</u>		<u>449</u>	
	20.823	= 1,4	21.275	= 2,1
Verschuldungs- grad	<u>20.823</u>		<u>21.275</u>	
	26.119	= 79,7	25.552	= 83,3

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem **positiven Jahresergebnis** abgeschlossen werden. Der Jahresüberschuss betrug 567 T€ (Vorjahr: 944 T€). Durch den Jahresüberschuss erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft in gleicher Höhe. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 784 T€ erhöht. Die getätigten Investitionen betragen 2.772 T€. Demgegenüber standen Anlagenabgänge in Höhe von insgesamt 655 T€, welche zum größten Teil die Position Grundstücke mit Wohnbauten betrafen.

Die getätigten Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr 1.335 T€. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt (Vorjahr: 0,0 T€). Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 452 € verringert. Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt 1.952 T€ standen Kreditneuaufnahmen in Höhe von 1.500 T€ gegenüber. Die im Jahr 2022 ausgezahlten Darlehensmittel betrafen die Sanierung und Modernisierung des Objektes Samsweger Str. 68 - 73.

Die Fremdkapitalkosten konnten im Geschäftsjahr 2022 erneut reduziert werden. Zwei Darlehen mit einer Gesamtrestschuld von 353 T€ wurden zum Ablauf der Zinsbindung zusammengefasst. Hierbei konnte ein sehr günstiger Zinssatz von 1,15 % p.a. vereinbart werden, was zu einer durchschnittlichen Zinssenkung von 1,12 Prozentpunkten geführt hat. Ein weiteres Darlehen mit einer Restschuld von 94 T€ wurde zum Ablauf der Zinsbindung im September 2022 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditneuaufnahmen konnten zu Zinssätzen unter 2 % p.a. abgeschlossen werden. Für das Darlehen, welches im Vorjahr mit einer variablen Verzinsung prolongiert wurde, lag der Zinssatz im 1. Halbjahr 2022 bei 0,55 % p.a., was ebenso zu den geringen Zinskosten beitrug. Der Zinssatz erhöhte sich zum 3. Quartal 2022 auf 0,75 % und zum 4. Quartal 2022 auf 1,94 %. Hier ist aufgrund des steigenden Zinsniveaus mit weiteren Erhöhungen zu rechnen.

### 3.2 Finanzlage

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>567</b>		<b>944</b>	
Abschreibungen (verr. mit Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	1.338		1.205	
<b>=Cashflow nach DVFA /SG</b>		<b>1.905</b>		<b>2.149</b>
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1		-581	
Veränderungen der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte	-139		-427	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	403		-9	
Veränderung sonstige Aktiva	-75		-7	
Veränderung sonstige Passiva	208		200	
Zinserträge/Zinsaufwendungen	295	691	446	-378
<b>=Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.596</b>		<b>1.771</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens nachträglich als Anschaffungskostenminderung (Abgang) erfasste Zuschüsse für Baumaßnahmen im Anlagevermögen	1 308		1.005 200	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (verrechnet mit Zuschüssen)	-2.772		-1.638	
Erhaltene Zinserträge	2		3	
<b>=Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.461</b>		<b>-430</b>
planmäßige Tilgungen	-1.517		-1.376	
außerplanmäßige Tilgungen	-94			
gezahlte Zinsen	-297		-449	
Darlehensaufnahme	1.500		1.275	
<b>=Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-408</b>		<b>-550</b>
<b>=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.</b>		<b>-273 2.380</b>		<b>791 1.589</b>
<b>=Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>2.107</b>		<b>2.380</b>

Die vorliegende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 veranschaulicht die Entwicklung des Finanzmittelbestands anhand der Darstellung von Zahlungsströmen. Die Liquiden Mittel der Gesellschaft haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 273 T€ verringert.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 825 T€ auf 2.596 T€ erhöht. Der Jahresüberschuss hat sich um 377 T€ auf 567 T€ reduziert, die Abschreibungen sind im Gegenzug um 133 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ebenso sind die erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten um 412 T€ höher als im Vorjahr. Die Veränderungen der unfertigen Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 288 T€ reduziert. Dies hat sich positiv auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewirkt.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.031 T€ auf -2.461 T€ vermindert. Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2.772 T€. Diese waren somit im Vergleich zum Vorjahr um 1.134 T€ erneut deutlich gestiegen. Als Mittelzufluss in der Investitionstätigkeit konnten Zuschüsse für das Bauvorhaben Samsweger Str. 60 in Höhe von 308 T€ verbucht werden, welche nachträglich als Anschaffungskostenminderung erfasst wurden.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 142 T€ auf -408 T€. Den Mittelabflüssen durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 1.611 T€ und Zinszahlungen in Höhe von 297 T€ standen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 1.500 T€ gegenüber.

Zur weiteren Beurteilung der kurzfristigen Liquidität sowie der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ergeben sich folgende Kennzahlen.

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

	<u>31. Dezember 2022</u>		<u>31. Dezember 2021</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Liquidität 1. Grades	2.108		2.380	
Barliquidität	5.084	= 41,4	4.453	= 53,4
Liquidität 2. Grades	4.602		4.659	
Einzugsliquidität	5.084	= 90,5	4.453	= 104,6
Effektivverschuldung in TEUR	19.459		19.212	

Die Liquidität 1. Grades hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Das kurzfristige Fremdkapital ist im Vergleich zum Vorjahr um 631 T€ gestiegen, was zum größten Teil auf die erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen ist. Diese haben sich zum Vorjahr um 403 T€ erhöht. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen sind um 226 T€ zum Vorjahr gestiegen. Die liquiden Mittel haben sich um 272 T€ auf 2.108 T€ reduziert.

Die Liquidität 2. Grades hat sich zum Vorjahr ebenfalls reduziert und beträgt 90,5 %. Zu berücksichtigen ist, dass in den kurzfristigen Verbindlichkeiten die planmäßigen Darlehenstilgungen des Folgejahres in Höhe von 1.553 T€ enthalten sind (Vorjahr: 1.533 T€). Diese erhöhen sich planmäßig jedes Jahr aufgrund der vereinbarten annuitätischen Ratenzahlung. Die Darlehensraten werden branchenüblich aus den Mieteinnahmen des Folgejahres bedient.

Die Effektivverschuldung hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht um 247 T€. Die Kreditneuaufnahmen waren im Jahr 2022 um 452 T€ geringer als die Darlehenstilgungen. Die Gesamtverbindlichkeiten haben sich um 190 T€ leicht erhöht, dem gegenüber stand ein um 57 T€ geringeres Umlaufvermögen, was insgesamt zu einer Erhöhung 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:

	2022 T€	in % der Betriebs- leistung	2021 T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse	6.847	96,6	6.211	92,1	636
Bestandsveränderung	139	2,0	427	6,3	-288
sonstige betriebliche Erträge	98	1,4	103	1,6	-5
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.084</b>	<b>100,0</b>	<b>6.741</b>	<b>100,0</b>	<b>343</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.833	54,1	3.708	55,0	125
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	297	4,2	449	6,7	-152
Personalaufwand	719	10,1	725	10,8	-6
Abschreibungen	1.338	18,9	1.205	17,9	133
Erfolgsunabhängige Steuern	136	1,9	128	1,9	8
Andere Sachaufwendungen	216	3,0	183	2,6	33
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>6.539</b>	<b>92,2</b>	<b>6.398</b>	<b>94,9</b>	<b>141</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>545</b>	<b>7,8</b>	<b>343</b>	<b>5,1</b>	<b>202</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2</b>	<b>0,0</b>	<b>3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1</b>
Neutrale Erträge	25	0,4	602	8,9	-577
Neutrale Aufwendungen	5	0,1	4	0,1	1
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>20</b>	<b>0,3</b>	<b>598</b>	<b>8,8</b>	<b>-578</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>567</b>	<b>8,1</b>	<b>944</b>	<b>14,0</b>	<b>-377</b>

Das Jahresergebnis 2022 weist einen Überschuss in Höhe von 567 T€ (Vorjahr: 944 T€) aus. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 377 T€ verringert, was vor allem auf die Reduzierung des neutralen Ergebnisses um 578 T€ zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis konnte um 202 T€ gesteigert werden.

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 636 T€ erhöht werden. Dies resultiert vor allem aus den stark gestiegenen Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+455 T€). Die Sollmieten für Wohnungen konnten um 48 T€ gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind im Vergleich zum Vorjahr um 155 T€ gesunken. Die Erlösschmälerungen auf Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sind aufgrund der höheren abgerechneten Kosten um 30 T€ gestiegen.

Die Sollmieten für Gewerbe haben sich im Jahr 2022 um 10 T€ erhöht, da die Geschäftsstelle der WWG zum 01.10.2022 in die Nutzung gegangen ist. In gleicher Höhe sind jedoch die Erlösschmälerungen aufgrund der Eigennutzung gestiegen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 125 T€ gestiegen. Dabei lagen die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung etwa auf Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 109 T€ angestiegen. Die sonstigen Aufwendungen haben sich um 10 T€ erhöht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 152 T€ im Vergleich zum Vorjahr erneut stark gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 33 €. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind aufgrund von Aktivierungen, sowie der Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Objektes um 133 T€ erhöht.

Das Finanzergebnis ist zum Vorjahr um 1 T€ geringfügig gesunken. Das geringe Finanzergebnis basiert auf dem weiterhin bestehenden Niedrigzinsumfeld. Zinsen für liquide Mittel können nicht mehr erzielt werden.

Die neutralen Erträge betragen im Geschäftsjahr 25 T€. Neutrale Aufwendungen wurden in Höhe von 5 T€ verbucht. Das neutrale Ergebnis hat sich somit im Geschäftsjahr um 578 T€ im Vergleich zum Vorjahr verringert. Ursächlich sind hier die im Vorjahr verbuchten Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 580 T€.

### **C. Prognosebericht**

Für die nächsten zwei Jahre erwarten wir, dass die positive Unternehmensentwicklung der Jahre 2021 und 2022, entsprechend der im Wirtschafts- und Finanzplan getroffenen Maßnahmen, fortgesetzt wird. Die hierfür notwendigen Bestandsinvestitionen werden auch in den nächsten Jahren fortgeführt, sowie im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Mietanpassungen vorgenommen. Bei Neuvermietungen erfolgen Mietanpassungen im Rahmen der Wettbewerbsmöglichkeiten in Abhängigkeit vom jeweiligen Ausstattungsstandard.

Der kontinuierliche Abbau des Leerstandes zur Verringerung der Erlösschmälerungen wird auch in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeiten bilden. Hierfür wird die Modernisierung des Wohnungsbestandes fortgeführt. Die bisherigen erfolgreichen Marketingaktivitäten werden intensiviert. Der notwendigen

Erhöhung des Anteils an barrierearmen Wohnungen wird durch das Modernisierungsprogramm Rechnung getragen.

Der im Jahr 2022 vollzogene Umzug des Geschäftssitzes in die Samsweger Str. 60a war ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Unternehmensimages.

Im Jahr 2022 wurde mit dem Einbau von Aufzügen, teilweise mit barrierefreier Gestaltung, im Objekt Samsweger Str. 68 – 73 begonnen. Weiterhin werden in dem Objekt die Balkone erneuert und vergrößert, die Fassade neu gestaltet, RWA-Anlagen eingebaut, die Elektroschächte brandschutzgerecht verkleidet sowie die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt und die Bodenbeläge erneuert. Die vorhandenen Leerwohnungen werden umfangreich saniert. Diese Arbeiten werden bis zum 3. Quartal 2023 abgeschlossen sein. Durch diese Maßnahmen erhalten noch einmal 24 Wohnungen eine barrierefreie Erreichbarkeit.

Im Jahr 2023 werden im Objekt Samsweger Str. 61 – 67 umfangreiche Sanierungsarbeiten begonnen. Auch hier werden Aufzüge eingebaut, die Balkone erneuert und vergrößert, die Fassade erneuert, RWA-Anlagen eingebaut, die Elektroschächte brandschutzgerecht verkleidet sowie die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt und die Bodenbeläge erneuert. Die vorhandenen Leerwohnungen werden ebenfalls umfangreich saniert. Diese Arbeiten werden bis Mitte des Jahres 2024 abgeschlossen werden. Für die Sanierung der Wohnungen soll das Förderprogramm „Wohnraum herrichten“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt in Anspruch genommen werden.

Weiterhin wird im Jahr 2023 die Fassade am Objekt Julius-Bremer-Str. 4 - 5 erneuert sowie die Loggien instandgesetzt und mit einer Verglasung versehen.

Grundsätzlich besteht, unabhängig vom Alter, eine gute Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen. Dieser Nachfrage gilt es Rechnung zu tragen und den vorhandenen leerstehenden Wohnraum qualitativ hochwertig zu sanieren und zu modernisieren. Nur so wird es möglich sein, einen nachhaltig hohen Vermietungsstand zu erzielen und zu halten.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind für das Geschäftsjahr 2023 mit 1.220 T€ veranschlagt und sollen hauptsächlich den Kernbestand unserer Wohnungen erhalten und verbessern. Für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen sind ein Teil der Instandhaltungskosten in Höhe von 500 T€ eingeplant.

Die Belastungen aus dem Kapitaldienst werden sich in den kommenden Jahren durch noch folgende Finanzierungen von Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Die Maßnahmen betreffen überwiegend Wohnobjekte, bei denen derzeit ein hoher

Leerstand besteht. Durch die aufgrund der Modernisierung erreichte Leerstandsreduzierung wird der Kapitaldienst zum Großteil aus den erhöhten Einnahmen bedient werden. Hier sind speziell die Objekte Samsweger Str. 61 – 67 und 68 – 73 zu nennen.

Auf Grund der Planungsrechnungen rechnen wir für die Jahre 2023 und 2024 mit positiven Jahresergebnissen.

#### **D. Chancen- und Risikobericht**

Unsere Gesellschaft hat Frühwarnsignale definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche Risiken rechtzeitig erkannt werden können. Die Risikoüberwachung umfasst wöchentliche bzw. monatliche Auswertungen der Kündigungen, der Leerstandsentwicklung, des Instandhaltungsbudgets, 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.

Risiken für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ergeben sich insbesondere aus der aktuell hohen Inflation, verbunden mit überproportional steigenden Energie- und Rohstoffkosten. Dies schlägt sich vor allem auch in stark gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten nieder, was uns dazu veranlasst, noch stärker als bisher, jegliche Investition auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht und die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich beeinflusst. Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Aufgrund der grundsätzlich langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist derzeit eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens auf Grund der aktuell steigenden Zinsen nicht zu befürchten. Die Immobilien sind überwiegend mit langfristigen Darlehen finanziert.

Bei auslaufenden Zinsvereinbarungen werden vorwiegend Zinsfestschreibungen für die gesamte Restlaufzeit vorgenommen, um das Zinsänderungsrisiko auszuschließen. Möglichkeiten zur Darlehensprolongation über Forward-Darlehen werden dabei ebenfalls geprüft.

Die Preiserhöhungen bei Energie- und Wärmelieferungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Gesellschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Am 31. Dezember 2022 standen in unserer Gesellschaft 150 Wohnungen leer (Vorjahr: 199). Die Zahl der Leerwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 49 Wohnungen verringert, 20 davon durch Abgang und Stilllegung von Objekten. Im Geschäftsjahr 2022 konnten 177 Neuverträge für Wohnungen abgeschlossen werden. Dem gegenüber standen 149 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. Um dennoch den Wohnungsleerstand zu reduzieren, wird konsequent die Modernisierung des Bestandes fortgeführt. Hierzu werden im Zeitraum 2023 – 2027 insgesamt 20,7 Mio. € investiert werden.

Die Bestandsmodernisierung wird weiterhin die gute Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in der Stadt Wolmirstedt berücksichtigen. Weiterhin wird auch die

Sanierung von frei werdenden Wohnungen zur weiteren Reduzierung des Leerstandes fortgesetzt.

Gute Chancen bietet die geplante Gewerbeansiedlung von Intel in Magdeburg, um von der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum durch die neuen Arbeitskräfte zu partizipieren.

Aufgrund des anhaltenden Kostenanstiegs bei Materialien des Handwerks, einhergehend mit langen Lieferzeiten, sowie dem Arbeitskräftemangel besteht das Risiko, dass die zügige und kostengünstige Modernisierung von Wohnraum gehemmt wird.

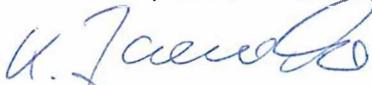
Die von der neuen Bundesregierung angehobenen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohnhäusern führen zu Kostensteigerungen. Dies trifft besonders Objekte, die Anfang der Neunziger Jahre umfassend saniert wurden und nun erneut einer Modernisierung bedürfen.

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes zu verbessern, werden wir neben der Herstellung von altersgerechten und barrierearmen/-freien Wohnungen auch verstärkt Techniken wie Photovoltaik und Wärmepumpen nutzen und hierfür verfügbare Förderprogramme nutzen.

## **E. Nachtragsbericht**

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

Wolmirstedt, den 31. März 2023



Klaus Jaenecke  
Geschäftsführer

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2022 der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Wolmirstedt**

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**Aktivseite**

<b>Anlagevermögen</b>	€	<u>45.872.946,02</u>
Vorjahr	€	45.089.010,87

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

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	€	<u>13.879,40</u>
Vorjahr	€	17.663,60

	2022	2021
	€	€
<u>Anschaffungskosten Stand 1. Januar/31. Dezember</u>	<u>69.049,46</u>	<u>50.128,46</u>
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>18.921,00</u>
	<u>69.049,46</u>	<u>69.049,46</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-51.385,86	-43.713,22
im Geschäftsjahr	<u>-3.784,20</u>	<u>-7.672,64</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-55.170,06</u>	<u>-51.385,86</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>13.879,40</u>	<u>17.663,60</u>

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Der Posten beinhaltet EDV-Software und die Unternehmenswebsite.

**Sachanlagen**

**Grundstücke mit Wohnbauten**

	€	42.306.917,08
	Vorjahr €	44.163.274,83
	2022	2021
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 1. Januar/31. Dezember</u>	80.896.446,98	79.223.824,79
Zugänge	83.190,26	1.197.453,15
Abgänge	-649.398,52	-200.000,00
Umbuchungszugänge	0,00	850.105,15
Umbuchungsabgänge	0,00	-174.936,11
	<u>80.330.238,72</u>	<u>80.896.446,98</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-36.733.172,15	-35.678.436,02
im Geschäftsjahr	-1.290.149,49	-1.165.462,71
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	110.726,58
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-38.023.321,64</u>	<u>-36.733.172,15</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>42.306.917,08</u>	<u>44.163.274,83</u>

Die Zugänge (€ 83.190,26) betreffen im Wesentlichen die Sanierung des Objekts Samswe-ger Straße 60-67 (€ 45.242,87) sowie die August-Bebel-Straße 27a-h (€ 34.561,38).

Die Abgänge (€ 649.398,52) betreffen Zuschüsse für das Objekt Samswe-ger Straße 60-67, die nachträglich herstellungskostenmindernd berücksichtigt werden.

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

**Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**

	€	1.212.501,57
Vorjahr	€	266.818,62
	2022	2021
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten Stand 1. Januar/31. Dezember</u>	819.251,55	644.315,44
Zugänge	898.022,83	0,00
Umbuchungszugänge	<u>65.756,44</u>	<u>174.936,11</u>
	1.783.030,82	819.251,55
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-552.432,93	-427.804,55
im Geschäftsjahr	<u>-18.096,32</u>	<u>-13.901,80</u>
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	-110.726,58
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-570.529,25</u>	<u>-552.432,93</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.212.501,57</u>	<u>266.818,62</u>

Die Zugänge (€ 898.022,83) betreffen die neue Geschäftsstelle der Gesellschaft.

Die Umbuchungszugänge (€ 65.756,44) erfolgten aus dem Posten "Anlagen im Bau" und entfallen auf die Umbuchung des Objekts Samsweger Straße 60a nach Fertigstellung.

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

**Grundstücke ohne Bauten**

	€	181.521,85
Vorjahr	€	181.521,85
	2022	2021
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten Stand 1. Januar/31. Dezember</u>	181.521,85	606.346,04
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>-424.824,19</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>181.521,85</u>	<u>181.521,85</u>

Zum Bilanzstichtag werden folgende Grundstückskosten ausgewiesen:

	m <sup>2</sup>	€
Geschwister-Scholl-Straße 51-53	2.284,00	80.564,20
August-Bebel-Straße 28 a/b	2.664,00	95.916,63
Julius-Bremer-Straße 1-3	117,00	5.041,02
	5.065,00	181.521,85

**Bauten auf fremden Grundstücken**

	€	3,00
Vorjahr	€	3,00

	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 1. Januar/31. Dezember</u>	15.824,72	15.824,72
Umbuchungszugänge		
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-15.821,72	-15.821,72
kumuliert zum 31. Dezember	-15.821,72	-15.821,72
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	3,00	3,00

Der Posten betrifft einen Müllcontainerplatz (Julius-Bremer-Straße).

**Technische Anlagen und Maschinen**

	€	0,00
Vorjahr	€	0,00

**Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	€	134.311,10
	Vorjahr €	47.003,92
	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>	227.786,04	216.431,11
Zugänge	113.729,96	16.922,02
Abgänge	<u>-5.136,95</u>	<u>-5.567,09</u>
	----- 336.379,05	----- 227.786,04
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-180.782,12	-168.646,79
im Geschäftsjahr	-26.422,78	-17.701,42
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	<u>5.136,95</u>	<u>5.566,09</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-202.067,95</u>	<u>-180.782,12</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>134.311,10</u>	<u>47.003,92</u>

Die Zugänge (€ 113.729,96) betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von Betriebs- und Geschäftsausstattung für die neue Geschäftsstelle in der Samsweger Straße 60a.

Die Abgänge (€ 5.136,95) entfallen im Wesentlichen auf die Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung der alten Geschäftsstelle. Bei einem Veräußerungspreis von € 1.120,17 wurde ein Buchgewinn von € 1.120,17 erzielt.

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

**Anlagen im Bau**

	€	1.780.686,01
	Vorjahr €	404.205,02
	2022 €	2021 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>	404.205,02	850.105,15
Zugänge	1.442.237,43	404.205,02
Abgänge	0,00	0,00
Umbuchungsabgänge	<u>-65.756,44</u>	<u>-850.105,15</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>1.780.686,01</u>	<u>404.205,02</u>

Die Zugänge (€ 1.442.237,43) betreffen Aktivierungen im Rahmen der Modernisierung des Objekts Samsweger Straße 68-73.

Die Umbuchungsabgänge resultieren aus der Fertigstellung der neuen Geschäftsstelle Samsweger Straße 60a. Die Umbuchung erfolgte in den Posten "Grundstücke mit Geschäftsbauten" (€ 65.756,44).

<b>Bauvorbereitungskosten</b>	€	<u>234.605,98</u>
Vorjahr	€	0,00

Die Aktivierungen betreffen im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten für die Maßnahmen an den Objekten Samsweyer Straße 61-67 sowie Julius-Bremer-Straße 4-5.

<b>Geleistete Anzahlungen</b>	€	<u>8.520,03</u>
Vorjahr	€	8.520,03

Der Ausweis betrifft unverändert zum Vorjahr die Vermessungskosten für Grundstücksflächen an den Objekten Zur Grube 1 und 3, welche von der Stadt Wolmirstedt an die Gesellschaft übertragen werden sollen.

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<b>Unfertige Leistungen</b>	€	<u>2.287.938,56</u>
Vorjahr	€	2.149.114,14

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Heizkosten	1.404.947,27	1.323.868,26
Betriebskosten	1.072.991,29	1.070.245,88
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	<u>-190.000,00</u>	<u>-245.000,00</u>
	<u>2.287.938,56</u>	<u>2.149.114,14</u>

Die Wertberichtigung wurde aufgrund der bestehenden Leerstände in Anlehnung an den Erfahrungswert aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 sowie den bereits bekannten Zahlen aus einer vorläufigen Abrechnung für das Jahr 2022 gebildet.

<b>Andere Vorräte</b>	€	<u>15.677,22</u>
Vorjahr	€	16.028,70

Der Posten betrifft Material für Kleininstandhaltungen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	€	<u>31.792,44</u>
Vorjahr	€	21.738,35
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen	121.792,44	91.738,35
Wertberichtigungen	<u>-90.000,00</u>	<u>-70.000,00</u>
	<u>31.792,44</u>	<u>21.738,35</u>

Im Berichtsjahr wurden Mietforderungen von insgesamt € 24.184,83 (Vorjahr: € 28.977,94) abgeschrieben.

Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen waren im Berichtsjahr in Höhe von € 5.961,93 (Vorjahr: € 8.003,52) zu verzeichnen.

### Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

€	<u>2.780,78</u>
Vorjahr €	1.863,18

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die Forderungen ausgeglichen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

€	<u>156.042,48</u>	
Vorjahr €	89.537,94	
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Forderungen gegenüber Versorgungsunternehmen und aus sonstigen Rechtsgründen	22.637,95	30.721,18
Forderungen aus Steuern	476,34	1.565,97
Forderungen aus Fördermitteln	<u>132.928,19</u>	<u>57.250,79</u>
	<u>156.042,48</u>	<u>89.537,94</u>

## Flüssige Mittel und Bausparguthaben

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** € 2.029.773,39  
Vorjahr € 2.307.995,88

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Kassenbestand	671,96	1.007,35
Guthaben bei Kreditinstituten		
Kontokorrentkonto DKB	571.707,90	288.661,72
Tagesgeldkonten BMW Bank	1.346.165,13	1.796.118,25
Kontokorrentkonten KSP Börde	<u>111.228,40</u>	<u>222.208,56</u>
	<u>2.029.773,39</u>	<u>2.307.995,88</u>

**Bausparguthaben** € 77.708,75  
Vorjahr € 72.357,02

Der Ausweis betrifft ein Guthaben bei der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam.

**Rechnungsabgrenzungsposten** € 8.027,53  
Vorjahr € 9.750,19

Der Ausweis betrifft im Voraus gezahlte Unternehmenswerbung.

**Passivseite**

**Eigenkapital**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€	<u>256.000,00</u>
Vorjahr	€	256.000,00

<b>Kapitalrücklage</b>	€	<u>12.817,20</u>
Vorjahr	€	12.817,20

<b>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG</b>	€	<u>56.278.944,63</u>
Vorjahr	€	56.278.944,63

<b>Gewinn-/Verlustvortrag</b>	€	<u>-30.995.424,83</u>
Vorjahr	€	-31.939.537,19

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von € 944.112,36 wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. November 2022 auf neue Rechnung vorgetragen.

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>566.692,44</u>
Vorjahr	€	944.112,36

## Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

€ 302.747,61  
Vorjahr € 334.178,61

	01.01.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Unterlassene Instandhaltung	168.300,00	168.300,00	0,00	94.100,00	94.100,00
Hausbewirtschaftung	40.000,00	35.468,08	4.531,92	85.000,00	85.000,00
Prüfung Jahresabschluss	11.800,00	11.800,00	0,00	11.800,00	11.800,00
Abschluss- und Veröffentlichung	9.461,00	9.461,00	0,00	9.728,00	9.728,00
Urlaubsverpflichtungen	10.430,00	10.430,00	0,00	12.880,00	12.880,00
Steuerberatung	4.800,00	2.300,00	0,00	2.500,00	5.000,00
Sonstige Verwaltungskosten	18.113,57	0,00	0,00	0,00	18.113,57
Bauleistungen	44.044,04	0,00	0,00	0,00	44.044,04
Archivierung	10.000,00	1.800,00	0,00	1.800,00	10.000,00
Personal	11.730,00	11.730,00	0,00	12.082,00	12.082,00
Unfallumlage	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00
	<u>334.178,61</u>	<u>251.289,08</u>	<u>10.031,92</u>	<u>229.890,00</u>	<u>302.747,61</u>

Die Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten betrifft Honoraransprüche für die Durchsetzung von Entschädigungen für eingetragene Leitungsrechte sowie Reparaturkosten für ein Firmenfahrzeug.

Die Rückstellung für Bauleistungen betrifft die Herstellung eines neuen Schmutz- und Regenwasserkanals (Zentraler Platz 2-8).

## Verbindlichkeiten

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

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	20.822.922,30
Vorjahr	€	21.275.023,20
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Altkredite	3.099.990,08	3.549.507,33
KfW-Darlehen	5.433.232,88	5.917.743,78
Modernisierungskredite	12.289.699,34	11.807.772,09
	<u>20.822.922,30</u>	<u>21.275.023,20</u>

	€
<u>Stand 1. Januar 2022</u>	21.275.023,20
Zugänge	1.852.786,01
Planmäßige Tilgungen	-1.517.236,40
Tilgungszuschüsse	-341.250,00
Ablösungen von Darlehen	-352.786,01
vorzeitige Rückzahlung	-93.614,50
<u>Stand 31. Dezember 2022</u>	<u>20.822.922,30</u>

### Erhaltene Anzahlungen

	€	2.422.660,02
Vorjahr	€	2.019.536,39
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Anzahlungen auf Betriebskosten	1.022.807,90	960.541,02
Anzahlungen auf Heizkosten	1.399.852,12	1.058.995,37
	<u>2.422.660,02</u>	<u>2.019.536,39</u>

### Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€	31.591,12
Vorjahr	€	36.719,15

Der Posten umfasst überzahlte Mieten und Umlagen.

**Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen**

€ 677.876,37  
Vorjahr € 451.594,83

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	126.587,01	77.467,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>551.289,36</u>	<u>374.127,12</u>
	<u>677.876,37</u>	<u>451.594,83</u>

Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt - soweit fällig - ausgeglichen.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

€ 12.276,99  
Vorjahr € 9.250,23

Verbindlichkeiten aus Steuern: € 11.384,67  
(Vorjahr: € 8.382,91)

Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt - soweit fällig - ausgeglichen.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

€ 93.583,32  
Vorjahr € 78.756,86

Ausgewiesen werden Mieten für das Folgejahr.

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

**Umsatzerlöse**

**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** € 6.844.228,13  
Vorjahr € 6.208.694,55

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Sollmieten für Wohnungen	5.079.981,02	5.031.840,56	48.140,46
Sollmieten für gewerbliche Einheiten	69.602,41	59.440,81	10.161,60
Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	54.521,28	50.826,18	3.695,10
Andere	35.829,66	32.208,08	3.621,58
Erlösschmälerungen und sonstige Mietminderungen	<u>-546.094,63</u>	<u>-690.655,25</u>	144.560,62
	----- 4.693.839,74	----- 4.483.660,38	210.179,36
Umlagen für Betriebskosten	2.387.525,29	1.932.380,39	455.144,90
Erlösschmälerungen	<u>-237.136,90</u>	<u>-207.346,22</u>	-29.790,68
	----- 2.150.388,39	----- 1.725.043,17	425.345,22
	<u>6.844.228,13</u>	<u>6.208.694,55</u>	635.533,58

**Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** € 1.840,34  
Vorjahr € 1.840,34

**Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** € 545,10  
Vorjahr € 235,00

**Bestandsveränderungen**

€ 138.824,42  
Vorjahr € 427.100,41

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Unfertige Leistungen			
Bestandserhöhung	2.477.938,56	2.394.114,14	83.824,42
Bestandsminderung	-2.394.114,14	-1.937.013,73	-457.100,41
Pauschale Wertberichtigung	55.000,00	-30.000,00	85.000,00
	<u>138.824,42</u>	<u>427.100,41</u>	-288.275,99

**Sonstige betriebliche Erträge**

€ 123.465,15  
Vorjahr € 705.593,02

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Versicherungsentschädigungen	55.847,00	57.152,23	-1.305,23
Mieterbelastung	29.174,51	33.537,19	-4.362,68
Erstattung Lohnfortzahlung	13.398,51	13.061,64	336,87
Kfz-Sachbezug	6.017,64	6.017,64	0,00
Erstattung von Gerichts- und anderen Kosten	0,00	40,50	-40,50
Anlagenverkäufe	1.120,17	580.578,31	-579.458,14
Auflösung von Rückstellungen	10.031,92	4.820,50	5.211,42
Abgeschriebene Forderungen	5.961,93	8.003,52	-2.041,59
Frühere Jahre	0,00	300,93	-300,93
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.913,47	2.080,56	-167,09
	<u>123.465,15</u>	<u>705.593,02</u>	-582.127,87

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	€	<b>3.832.857,56</b>
	Vorjahr €	3.708.045,76

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Betriebs- und Heizkosten	2.383.126,82	2.273.957,69	109.169,13
Instandhaltungskosten	1.411.036,48	1.405.240,71	5.795,77
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	38.694,26	28.847,36	9.846,90
	<b>3.832.857,56</b>	<b>3.708.045,76</b>	124.811,80

#### Zusammensetzung der Betriebs- und Heizkosten:

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
<b>Betriebskosten</b>			
Müllkosten	208.373,71	200.573,77	7.799,94
Beleuchtung	21.375,55	23.018,75	-1.643,20
Wasserversorgung	249.927,10	251.656,26	-1.729,16
Rauchwarnmelder	8.121,84	31.985,57	-23.863,73
Entwässerung	19.156,80	19.302,61	-145,81
Aufzuganlagen	58.889,89	58.614,48	275,41
Straßenreinigung	3.339,60	3.141,49	198,11
Hausreinigung	130.544,22	130.271,54	272,68
Ungezieferbekämpfung	561,43	59,07	502,36
Gartenpflege/Winterdienst	125.925,51	124.462,67	1.462,84
Schornsteinreinigung	21.413,23	21.886,31	-473,08
Sach- und Haftpflichtversicherung	71.956,27	66.882,00	5.074,27
Dachrinnenreinigung	9.468,83	0,00	9.468,83
Brandschutz-Überprüfungen	0,00	2.454,38	-2.454,38
Dachentlüftung/Rauchabzug	0,00	250,35	-250,35
Wartung elektrotechnischer Anlagen	3.634,16	2.171,30	1.462,86
	932.688,14	936.730,55	-4.042,41
Heizkosten	1.404.947,27	1.323.868,26	81.079,01
Nicht umlagefähige Betriebskosten	45.491,41	13.358,88	32.132,53
	<b>2.383.126,82</b>	<b>2.273.957,69</b>	109.169,13

**Personalaufwand**

**Löhne und Gehälter**

€ 583.178,49  
Vorjahr € 586.964,62

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Löhne und Gehälter	576.723,33	580.509,46	-3.786,13
Sachbezüge	6.455,16	6.455,16	0,00
	583.178,49	586.964,62	-3.786,13

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung**

€ 135.218,97  
Vorjahr € 138.329,06

davon Aufwendungen für  
Altersversorgung: € 13.033,08  
(Vorjahr: € 12.344,40)

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Beiträge zur Altersversorgung	13.033,08	12.344,40	688,68
Aufwendungen für Unterstützung	0,00	200,00	-200,00
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	116.665,52	119.661,11	-2.995,59
Berufsgenossenschaft Unfallumlage	5.086,70	5.500,00	-413,30
Beiträge zur Unfallversicherung	416,27	416,27	0,00
Insolvenz-Umlage	17,40	207,28	-189,88
	135.218,97	138.329,06	-3.110,09

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

€ 1.338.452,79  
Vorjahr € 1.204.738,57

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.784,20	7.672,64	-3.888,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.290.149,49	1.165.462,71	124.686,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.096,32	13.901,80	4.194,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>26.422,78</u>	<u>17.701,42</u>	8.721,36
	<u><u>1.338.452,79</u></u>	<u><u>1.204.738,57</u></u>	133.714,22

Im Berichtsjahr erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: € 0,0).

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

€ 221.268,74  
Vorjahr € 187.162,98

	2022 €	2021 €
Sächliche Aufwendungen	168.220,18	153.159,79
Abschreibungen auf Forderungen	47.469,48	29.903,19
Spenden	5.200,00	4.100,00
Aufwendungen frühere Jahre	<u>379,08</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>221.268,74</u></u>	<u><u>187.162,98</u></u>

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** € 1.676,38  
Vorjahr € 2.807,14

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Zinsen für/aus			
flüssige Mittel	131,57	228,90	-97,33
Bausparguthaben	749,38	696,24	53,14
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	<u>795,43</u>	<u>1.882,00</u>	-1.086,57
	<u><u>1.676,38</u></u>	<u><u>2.807,14</u></u>	-1.130,76

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** € 296.816,81  
Vorjahr € 448.792,52

	2022 €	2021 €
Altkredite	68.006,27	78.789,54
Modernisierungsdarlehen	182.457,17	198.173,26
Darlehen für Erdgasumstellung	42.753,37	165.863,47
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>3.600,00</u>	<u>5.966,25</u>
	<u><u>296.816,81</u></u>	<u><u>448.792,52</u></u>

**Sonstige Steuern** € 136.093,72  
Vorjahr € 128.124,59

	2022 €	2021 €	Veränderungen €
Grundsteuer	135.471,42	128.459,76	7.011,66
Kraftfahrzeugsteuer	623,00	741,65	-118,65
Steuererstattungen	<u>-0,70</u>	<u>-1.076,82</u>	1.076,12
	<u><u>136.093,72</u></u>	<u><u>128.124,59</u></u>	7.969,13

**Jahresüberschuss** € 566.692,44  
Vorjahr € 944.112,36

## Rechtliche Verhältnisse

**Firma:** Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Sitz:** Wolmirstedt

**Gründung:** 11. Mai 1994

**Handelsregistereintrag:** Amtsgericht Stendal unter der Nr. HRB 107049

### **Gesellschaftsvertrag:**

Es gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 3. September 2019.

### **Gegenstand:**

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft folgenden Gegenstand:

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.

Weiterhin ist Gegenstand des Unternehmens die Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Rekonstruktion und der Neubau von Gebäuden, einschließlich Wohnungen, 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 Grundstücken, Erbbaurechten und sonstigen grundstücksgleichen Rechten 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.

### **Geschäftsjahr:**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Stammkapital:**

Das gezeichnete Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag € 256.000,00; alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Wolmirstedt.

### **Organe der Gesellschaft:**

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

**Geschäftsführung:**

Herr Klaus Jaenecke (ab 1. Mai 2020)

Prokuristin: Frau Anke Gärtner (ab 28. Januar 2020)

**Aufsichtsrat:**

Vorsitzende(r) des Aufsichtsrates

- Frau Marlies Cassuhn, Vorsitzende (ab 9. Januar 2020), Bürgermeisterin der Stadt Wolmirstedt
- Herr Dirk Hummelt, stellvertretender Vorsitzender (ab 9. Januar 2020), Dipl.-Ing. für Elektro-Automatisierungstechnik

Zur Besetzung des Aufsichtsrates verweisen wir im Übrigen auf den Anhang (vgl. Anlage I).

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen statt, an denen die Geschäftsführung teilnahm.

**Gesellschafterversammlung:**

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung (1. November 2022) statt.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31. Dezember 2021.
- Gewinnverwendung: Verrechnung des Jahresüberschusses in Höhe von € 944.112,36 mit dem Verlustvortrag und Vortrag des verbleibenden Verlustvortrages von € 30.995.424,83 auf neue Rechnung.
- Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021

**Offenlegung:**

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers fristgemäß eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 12. Dezember 2022.

## **Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig und wird beim Finanzamt Haldensleben geführt. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2020 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 9. Mai 2022 T€ 31.565,7.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 9. Mai 2022 T€ 45.948,5.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2021 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2022 wurden für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen berücksichtigt.

Eine Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2008 bis 2011 wurde in der Zeit vom 19. November 2013 bis 9. Dezember 2013 durchgeführt; die Prüfung hat zu keiner Änderung der Besteuerungsgrundlagen geführt.

Eine Umsatzsteuersonderprüfung für den Veranlagungszeitraum 2011 und I. Quartal 2012 wurde in der Zeit am 7. Juni 2012 durchgeführt. Die sich ergebenden Feststellungen wurden im Rahmen der Jahreserklärung für das Jahr 2011 und der Umsatzsteuervoranmeldung für das erste Quartal 2012 berücksichtigt.

Eine Lohnsteuer-Außenprüfung für den Veranlagungszeitraum Januar 2010 bis Dezember 2013 wurde in der Zeit vom 8. September 2014 bis 28. November 2014 durchgeführt; es ergaben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Eine Betriebsprüfung nach § 28p SGB IV in Verbindung mit § 166 Abs. 2 SGB VII für den Veranlagungszeitraum 2017 bis 2020 wurde am 10. August 2021 durchgeführt; die Prüfung hat zu keinen Feststellungen geführt.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

## Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

### 1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft bewirtschaftet folgenden Objektbestand:

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>
Wohnungen	1.456	84.001,27	1.476	86.438,54
Gewerbe	11	1.541,17	11	1.314,53
Verwaltungseinheiten	1.487	87.979,71	1.487	87.753,07

Der Rückgang der Wohnungsanzahl ist auf die Stilllegung von 20 Wohneinheiten in der Triftstraße 21, 23 zurückzuführen. Mit den Stilllegungen geht ein flächenmäßiger Rückgang von 1.190,64 m<sup>2</sup> einher. Darüber hinaus ist der Rückgang der Wohnfläche auf eine Korrektur betreffend der Stilllegungen in der Triftstraße 24-25 im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

Die Erhöhung der Gewerbefläche um 226,64 m<sup>2</sup> ist auf die Vermietung einer Gewerbefläche in der Fabrikstraße 2 (170 m<sup>2</sup>) sowie auf den Anbau in der Samsweger Straße 60a für die neue Geschäftsstelle der Gesellschaft zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2022 sind nach Angaben des Unternehmens 150 Wohnungen (10,3 % des Wohnungsbestandes) nicht vermietet (Vorjahresstichtag: 199 Wohnungen; 13,5 % des Wohnungsbestandes).

Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr T€ 1.411,0 (Vorjahr: T€ 1.405,2) aufgewendet. Für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 sind Instandhaltungsaufwendungen in einer Bandbreite von T€ 900 bis T€ 1.350 p. a. vorgesehen.

### 2. Grundstücksgeschäfte im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

### 3. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr erfolgten im Bereich Grundstücke mit Wohnbauten aktivierungspflichtige Investitionen für die Maßnahmen Samsweger Straße 60-67 (T€ 47,9) sowie August-Bebel-Straße 27a-h (T€ 35,3). Darüber hinaus wurden Fördermittel in Höhe von T€ 649,4 Herstellungskostenmindernd für die Maßnahme Samsweger Straße 60-67 abgesetzt.

Im Bereich Grundstücke mit Geschäftsbauten erfolgten aktivierungspflichtige Investitionen für die neue Geschäftsstelle in der Samsweger Straße 60a in Höhe von T€ 898,1.

Des Weiteren erfolgten aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von T€ 1.442,2 für die Maßnahme Samsweger Straße 68-73 im Bereich Anlagen im Bau.

Abschließend erfolgten aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von insgesamt T€ 234,6 für die Bauvorbereitungen an den Maßnahmen Samsweger Straße 60-67, Julius-Bremer-Straße 4-5 und die Geschwister-Scholl-Straße 17-27.

#### **4. Betreuungstätigkeit**

Für die Stadt Wolmirstedt wurde zum 31. Dezember 2022 ein Objekt mit fünf Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten verwaltet.

## Betriebliche Kennzahlen

	Einheit	J a h r			
		2022	2021	2020	2019
<b>Bestandszahlen</b>					
Eigener Hausbesitz					
- Wohnungseinheiten	WE	1.456	1.476	1.486	1.545
Wohnfläche	m <sup>2</sup> (WFL)	84.001,27	86.438,54	85.675,22	88.222,15
- Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup> (WFL)	57,69	58,56	57,65	57,10
<b>Jahresabschlusszahlen</b>					
Bilanzsumme	T€	50.482,7	49.757,4	48.724,3	49.468,1
Sachanlagevermögen	T€	45.859,1	45.071,3	45.274,7	45.768,0
Anlageintensität	%	90,8	90,6	92,9	92,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	2.771,8	1.618,6	1.031,1	1.520,4
Eigenkapital	T€	26.119,0	25.552,3	24.608,2	24.577,2
Eigenkapitalquote	%	51,7	51,4	50,5	49,7
Dauerschulden	T€	20.822,9	21.275,0	21.376,5	21.904,0
Umsatzerlöse	T€	6.846,6	6.210,8	6.216,2	6.148,6
Personalkosten	T€	718,4	725,3	743,2	741,3
Jahresergebnis	T€	566,7	944,1	31,0	71,9
Cashflow	T€	2.595,6	1.770,9	1.896,5	1.885,0
Kapitaldienst					
- Zinsen	T€	296,8	448,8	538,5	579,0
- Tilgung (planmäßige Tilgungen)	T€	1.858,5	1.376,5	1.252,5	1.177,0

	Einheit	J a h r			
		2022	2021	2020	2019
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>					
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>					
Jahresergebnis <u>vor Fremdkapitalzinsen</u>					
Bilanzsumme	%	1,7	2,8	1,2	1,3
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>					
Jahresergebnis					
Eigenkapital	%	2,2	3,7	0,1	0,3
<b>Cashflow Marge</b>					
<u>Cashflow</u>					
Umsatzerlöse	%	37,9	28,5	30,5	30,7
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>					
Sollmiete Wohnungen	T€	5.080,0	5.031,8	4.967,8	4.925,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	45,5	13,4	20,5	18,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat (ohne stillgelegte Wohnungen)	€/m <sup>2</sup> (WFL)	5,04	4,85	4,83	4,65
Erlösschmälerungen	T€	783,2	898,0	941,4	931,3
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	15,4	17,8	19,0	18,9
Instandhaltungskosten (ausgabewirksam)	T€	1.411,0	1.405,2	1.780,3	1.687,3
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	27,8	27,9	35,8	34,3
Planmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	T€	1.338,5	1.204,7	1.084,4	1.115,3
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	26,3	23,9	21,8	22,6
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	296,8	448,8	538,5	579,0
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	5,8	8,9	10,8	11,8
Durchschnittliche Buchwerte Wohnbauten	€/m <sup>2</sup> (WFL)	503,65	510,92	508,26	506,72
Durchschnittliche Verschuldung Kreditinstitute und andere Kreditgeber	€/m <sup>2</sup> (WFL)	247,89	246,13	249,51	248,28

## **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)**

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

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

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Es liegen Geschäftsordnungen (Stand: 29. Oktober 2019) für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat vor.

Ein Geschäftsverteilungsplan erübrigt sich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist. Die Zuständigkeiten und Aufgabenverteilungen ergeben sich aus dem Strukturplan (Organigramm).

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 haben eine Gesellschafterversammlung sowie vier Aufsichtsrats-sitzungen stattgefunden.

Ordnungsgemäße Niederschriften haben uns zur Prüfung vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer 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?**

Die Aufwandsentschädigung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Anhang der Gesellschaft insgesamt ausgewiesen. Die Bezüge der Geschäftsführung sind in zulässiger Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB im Anhang des Jahresabschlusses nicht angegeben.

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

Ein den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechender Strukturplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind, liegt vor. Eine regelmäßige Überprüfung erfolgt durch die Geschäftsführung. Die erforderlichen Funktionstrennungen sind gewährleistet.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention sind in den Dienst- und Arbeitsanweisungen, die durch die Geschäftsführung überwacht werden, geregelt. Eine gesonderte Richtlinie zur Korruptionsprävention besteht nicht.

- 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?**

Regelungen für wesentliche Entscheidungsprozesse ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat. Richtlinien, Arbeitsanweisungen und Arbeitshilfen zur Sachbearbeitung liegen vor. Zur Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung besteht eine Vergaberichtlinie, die am 17. Dezember 2008 durch den Aufsichtsrat genehmigt wurde. Kreditaufnahmen sind im Gesellschaftsvertrag (§ 9) geregelt.

Die vorgenannten Regelungen entsprechen grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens und umfassen die wesentlichen Entscheidungsprozesse. Die Vergaberichtlinie (Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung) kommt nach Auskunft des Technischen Leiters nicht mehr zur Anwendung, da sie zum einen veraltet ist und zum anderen keine angemessenen Wertgrenzen enthält. Wir empfehlen, die interne Vergaberichtlinie entsprechend zu aktualisieren.

Im Übrigen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden innerbetrieblichen Regelungen nicht eingehalten werden.

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

Die Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert und archiviert.

**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?**

Die Gesellschaft erstellt auf Grundlage der Fünf-Jahresplanung einen Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplan, der den erforderlichen Finanzbedarf für die laufende Geschäftstätigkeit, die übrige Mittelverwendung sowie die entsprechenden Deckungsmittel beinhaltet.

Die Geschäftsführung überwacht aufgrund einer fortlaufenden Plankontrolle den Geschäftsverlauf und die Ergebnisse der einzelnen Teilbereiche.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 und die mittelfristige Planung bis 2027 wurden am 23. November 2022 vom Aufsichtsrat genehmigt.

Das Planungswesen entspricht grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Wir empfehlen, eine strategische Unternehmensplanung (langfristiger Planungshorizont) zu erstellen.

**b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Soll-Ist-Auswertungen zum Wirtschaftsplan des laufenden Geschäftsjahres werden im Rahmen der jährlichen Planfortschreibung sowie in der fortlaufenden, monatlichen Plankontrolle durch die Geschäftsführung vorgenommen.

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

Das interne Rechnungswesen entspricht nach Art und Umfang den Erfordernissen des Unternehmens. Soweit wir feststellen konnten, wird die Buchhaltung fortlaufend und zeitnah geführt. Die Gesellschaft erstellt vierteljährlich Kosten- und Erfolgsrechnungen und wertet diese aus. Die Kostenrechnung liefert im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten brauchbare Ergebnisse.

Das nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen einschließlich Kostenrechnung entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

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

Es werden laufende Liquiditätskontrollen sowie Kreditüberwachungen durchgeführt.

**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 und ist nicht erforderlich.

- 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?**

Der zeitnahe und vollständige Zahlungseingang der Mieten wird von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsverwaltung und der Leiterin des Rechnungswesens überwacht. Das Mahnwesen ist aktuell und es wird zeitnah gemahnt.

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

Die Gesellschaft hat aufgrund der Betriebsgröße keine eigenständige Abteilung/Stelle „Controlling“. Die Aufgaben des Controllings (Steuerung, Planung und interne Kontrolle) werden von der Geschäftsleitung (Geschäftsführer/Prokuristin) wahrgenommen und sind, soweit wir feststellen konnten aufgrund der Unternehmensgröße ausreichend. Wir verweisen auf Frage 3a).

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

Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

Der Geschäftsführer hat geeignete Maßnahmen ergriffen und geeignete Frühwarnsignale definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können. Diese umfassen insbesondere monatliche Analysen der Leerstandsentwicklung, der Fluktuation, der Instandhaltungstätigkeit, des Bearbeitungsstandes der Mietforderungen bzw. des Mahnwesens sowie die Überwachung der Kreditlaufzeiten und Konditionen. Darüber hinaus werden monatlich Plan-Ist-Auswertungen der Finanzplanung vorgenommen sowie jährlich Auswertungen zu branchenüblichen Risikokennziffern erstellt.

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

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von der Größe und Komplexität der Gesellschaft aus und sind geeignet ihren Zweck zu erfüllen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

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

Das Risikofrüherkennungssystem ist ausreichend dokumentiert.

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

Nach der uns erteilten Auskunft werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen fortlaufend mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und bei Bedarf angepasst.

**Fragenkreis 5:            Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

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

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

Die Geschäftsführung hat den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten festgelegt. Termin-, Options- und Derivatengeschäfte wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

- 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 derivativen Finanzinstrumenten und anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten nicht betrieben wird, gibt es keine offenen Posten, über die die Geschäftsführung 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 institutionalisierte Innenrevision besteht aufgrund der Unternehmensgröße nicht.

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

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?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

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

Im Berichtsjahr wurden auskunftsgemäß keine Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans vorgenommen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**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?**

Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden für wesentliche Investitionen erstellt. Grundlage der Durchführung von Investitionen ist der jeweils für das Folgejahr aufgestellte Instandhaltungs- und Modernisierungsplan, der vom Aufsichtsrat beschlossen wird. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden in Aufsichtsratssitzungen besprochen und bei Bedarf auf Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen geplant.

- 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)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden auskunftsgemäß laufend überwacht und Abweichungen untersucht.

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

Aus der Abrechnung des Instandhaltungs- und Investitionsplans für das Berichtsjahr ergibt sich keine wesentliche Kostenüberschreitung. In der Aufsichtsratssitzung vom 14. September 2022 wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass für die Baumaßnahme Samsweger Straße 60/60a eine Überschreitung der Baukosten in Bezug auf die Planung in Höhe von T€ 97,5 zu verzeichnen ist. Die Ursachen wurden in der Sitzung benannt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Kreditlinien bestehen nicht.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegungen**

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

Eindeutige Verstöße gegen Vergaberegungen im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen sind nicht erkennbar. Im Übrigen verweisen wir auf Frage 2d).

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

Es werden grundsätzlich mehrere Angebote eingeholt und berücksichtigt oder Vergleiche mit Einheitspreislisten durchgeführt, welche alle zwei Jahre aktualisiert werden.

#### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Dem Aufsichtsrat werden auf seinen Sitzungen regelmäßig Plan-Ist-Vergleiche der Liquiditätskennziffern zur Auswertung vorgelegt, um gegebenenfalls Änderungen am bestehenden Wirtschafts- und Finanzplan genehmigen zu lassen.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

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

Ungewöhnliche, risikoreiche/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)?**

Berichterstattungen im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG wurden im Berichtsjahr vom Überwachungsorgan nicht gewünscht.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nach unseren Feststellungen nicht ergeben.

- 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 existiert eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt. Inhalt und Konditionen wurden auskunftsgemäß mit dem Aufsichtsrat erörtert.

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

Nach den uns erteilten Auskünften lagen derartige Interessenkonflikte im Berichtsjahr nicht vor.

**Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen liegt nicht vor.

- 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?**

Der Wert des Grundvermögens wird zu den Bilanzstichtagen anhand von Ertragswertermittlungen überprüft. Nachhaltige Wertabweichungen werden durch die Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder ggf. Zuschreibungen berücksichtigt.

**Fragenkreis 12: Finanzierung**

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 51,7 % (Vorjahr: 51,3 %) der Bilanzsumme.

An den jeweiligen Bilanzstichtagen sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital, mittel- und langfristiges Fremdkapital) zu 98,9 % (Vorjahr: 100,5 %) gedeckt; die Vermögensfinanzierung im lang- und mittelfristigen Bereich ist grundsätzlich als geordnet zu bewerten. Wir verweisen auf Abschnitt „D. III. 1. Vermögenslage“.

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

Die Gesellschaft ist nicht in einen Konzern eingebunden.

- 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?**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Zuschüsse in Höhe von T€ 649,4 herstellungskostenmindernd für das begünstigte Objekt berücksichtigt. Bis zum Prüfungszeitpunkt wurden T€ 141,6 der bewilligten Zuschüsse vereinnahmt und T€ 341,3 als Tilgungszuschuss berücksichtigt.

Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Prüfung von Verwendungsnachweisen nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages war.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalquote (31. Dezember 2022: 51,7 %; Vorjahr: 51,4 %) ist als ausreichend anzusehen. Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Wir weisen jedoch ergänzend darauf hin, dass die Gesellschaft aufgrund von Leerstand in ihrer Entwicklung beeinträchtigt ist.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt, der nach der uns vom Geschäftsführer erteilten Auskunft 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?**

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft ist nicht segmentiert. Zur Zusammensetzung des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „D. III. 3. Ertragslage“.

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

Das Jahresergebnis wird nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

Wir verweisen ergänzend auf unsere Ausführungen unter „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?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin nicht zu angemessenen Bedingungen abgewickelt werden.

**d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Die Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Tätigkeiten nicht konzessionsabgabepflichtig.

**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?**

Einzelne verlustbringende Geschäfte liegen nicht vor.

Im Übrigen weisen wir auf unsere Ausführungen unter „D. III. 3. Ertragslage“ hin.

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

Es wurden bisher Maßnahmen zur Bestandsreduzierung (Rückbau, Abriss und Stilllegung) sowie Maßnahmen zur Bestandsaufwertung (Sanierung, Modernisierung) durchgeführt. Für die Zukunft sind weitere Maßnahmen im Rahmen der bestehenden Innenfinanzierungskraft, insbesondere zur Bestandsaufwertung, beabsichtigt.

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

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

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

Der Geschäftsführer war auch im Berichtsjahr bestrebt, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insbesondere durch Bestandsaufwertungen nachhaltig zu verbessern. Zu weiteren Maßnahmen verweisen wir auf den Lagebericht des Geschäftsführers.

# 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 Streitbelegungsverfahren 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.