

**Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
mit Lagebericht 2020
und Bestätigungsvermerk

**elektronische Kopie des
Jahresabschlusses mit
Lagebericht und
Bestätigungsvermerk**

Auf die Geltung der beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom
01. Januar 2017“ auch im Verhältnis zu Dritten - insbesondere auf die in
Punkt 9 vereinbarte Haftung - wird hingewiesen

Elektronisches Kopierexemplar

63242/009/2021

K+L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Steinbergstraße 1 31061 Alfeld

Telefon 0 51 81 / 91 06-44
Telefax 0 51 81 / 91 06-91
Mobil 01 71 / 208 22 88

Internet www.KL-WPGmbH.de
Email kanzlei@KL-WPGmbH.de

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.900,02	2.496,74
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	22.265.497,70		21.179.278,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.739,04		78.427,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.489,18		53.057,61
4. Anlagen im Bau	0,00		750.781,56
5. Bauvorbereitungskosten	11.112,86		6.486,39
6. geleistete Anzahlungen	864,03		480.924,09
		22.391.702,81	22.548.955,74
		22.393.602,83	22.551.452,48
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		943.827,90	968.879,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.093,47		57.655,13
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.260,66
3. sonstige Vermögensgegenstände	45.250,92	93.344,39	111.287,12
			170.202,91
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	424.886,01		1.209.096,97
2. Bausparguthaben	0,00		22.548,99
		424.886,01	1.231.645,96
		1.462.058,30	2.370.728,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.267,05	6.865,49
		23.860.928,18	24.929.046,07

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		1.280.000,00	1.280.000,00
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		18.947.064,73	18.947.064,73
III. Verlustvortrag		-10.670.321,51	-10.536.347,17
IV. Jahresfehlbetrag		-335.606,36	-133.974,34
		9.221.136,86	9.556.743,22
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		17.350,00	14.392,88
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.634.178,30		13.123.456,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	714.027,83		746.809,50
3. Erhaltene Anzahlungen	1.061.192,75		1.054.746,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.675,34		51.819,67
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.519,72		277.336,02
6. sonstige Verbindlichkeiten	2.039,38		3.087,21
davon aus Steuern: € 1.278,40 (Vorjahr: € 2.312,65)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			
(Vorjahr: € 0,00)			
		14.577.633,32	15.257.255,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		44.808,00	100.654,83
		23.860.928,18	24.929.046,07

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.368.181,27		3.325.041,32
b) aus Betreuungstätigkeit	79.121,56		87.078,19
		3.447.302,83	3.412.119,51
2. Verminderung (im Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-25.051,33	74.157,72
3. andere aktivierte Eigenleistungen		91.384,65	76.016,82
4. sonstige betriebliche Erträge		782.610,85	176.301,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.792.459,16		1.735.690,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		7.119,09
		1.792.459,16	1.742.809,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	577.129,19		546.293,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung: € 1.533,84 (Vorjahr: € 1.533,84)	117.414,23		114.574,54
		694.543,42	660.867,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		1.558.761,08	845.125,37
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		175.011,97	199.339,98
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.415,33	220,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		319.842,92	342.797,42
11. Ergebnis nach Steuern		-242.956,22	-52.124,30
12. sonstige Steuern		92.650,14	81.850,04
13. Jahresfehlbetrag		-335.606,36	-133.974,34

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde

Anhang
für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH hat ihren Sitz in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal (Reg.-Nr. HRB 108207).

Bei der Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel. Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gesellschaft hat die für „kleine“ Kapitalgesellschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Bilanz

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden.

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel auf Blatt 9 verwiesen.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der D-Mark-Eröffnungsbilanz auf den 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 33,3 % p.a.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Dabei wurden im Geschäftsjahr Fremdkapitalzinsen, die auf die Bauzeit entfallen, in Höhe von € 10.865,55 in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer neu festgelegt. Erhaltene Fördermittel (€ 133.273,00) wurden aktivisch von den Baukosten abgesetzt.

Der Wertansatz der Objekte wurde auf Basis einer Ertragswertermittlung, die nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ertragswertrichtlinie durchgeführt wurde, einer Prüfung unterzogen. Bei einigen Objekten wurden auf Grund einer verbesserten Vermietung Zuschreibungen berücksichtigt. Die bei der Berechnung verwendeten Parameter wurden nach der zweiten Berechnungsverordnung wie folgt festgelegt: Instandhaltungskosten je nach Baualter zwischen € 9,21 bis 14,92 je qm Wohn-/Nutzfläche; Verwaltungskosten € 298,41 je Einheit und Liegenschaftszins 4%.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhaften Leerstands wurden im Geschäftsjahr in folgender Höhe vorgenommen (Vorjahr: € 0,00):

	€
Große Gartenstr. 2-4	61.364,00
Große Gartenstr. 8	347.000,00
Hohlweg 5-5a	8.839,00
Hohlweg 8	23.000,00
Hohe Str. 12	70.000,00
Rudolf-Breitscheid-Str. 20-20b	38.681,00
Windmühlenbreite 29-29b	48.000,00
Johann-Wolfgang-von-Goethe-Str. 13-15	59.000,00
	<u>655.884,00</u>

Auf Grund einer verbesserten Vermietungssituation bei den Wohngebäuden im Geschäftsjahr 2020 ergab sich folgender Zuschreibungsbedarf (Vorjahr: € 0,00):

	€
Bahnhofspromenade 6	33.805,00
Hospitalstr. 9b	61.749,00
Markt 11-12	125.652,00
Rudolf-Breitscheid-Str. 8	40.304,00
Schulpromenade 1	61.422,00
Windmühlenbreite 24-24d	177.361,00
Windmühlenbreite 28-28b	79.160,00
	<u>579.453,00</u>

Auf Geschäfts- und andere Bauten erfolgten Abschreibungen von 4% p.a.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 5% bis 25 % p. a.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis 150,00 Euro Anschaffungswert wurden sofort als Betriebsausgabe abgesetzt.

Bis zum Geschäftsjahr 2012 wurden geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150,00 bis 500,00 Euro Anschaffungswert in den Sammelposten eingestellt und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren (20%) linear abgeschrieben. Ab 2013 wird dieser Sammelposten nicht weitergeführt.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens ist vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2019 liegen für 100 % der Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Die Zugänge im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Umbau unseres Objektes Große Gartenstr. 8 und deren Aussenanlagen sowie den Neubau von Garagen auf den Grundstücken Große Gartenstr. 2-4 und 8. Weiterhin wurden Gebäudekosten für übernommene ehemalige Pachtgaragen in Wanzleben, Bauvorbereitungskosten für die Umgestaltung der Grundstücke im Bucher Weg/Birkenweg sowie für den Umbau Große Gartenstr. 11 und Anzahlungen für den im Geschäftsjahr 2021 realisierten Kauf des Grundstückes Am Friedensplatz 1 in Dreileben aktiviert.

Abgänge im Anlagevermögen erfolgten durch den Verkauf des Objektes Vor dem Welschen Tor 11 und einer Teilfläche des Grundstücks Vor dem Welschen Tor 12a in Wanzleben.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 943.827,90 (Vorjahr: € 968.879,23) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von T€ 134 (Vorjahr: T€ 131) pauschal wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von T€ 19,7 (Vorjahr: T€ 29,6) berücksichtigt.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit bestehen nicht (Vorjahr: € 1.260,66).

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 2 HGB wurden nicht bilanziert.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (€ 1.280.000,00) ist in der Höhe ausgewiesen, in der es gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15. Dezember 2000, bestehen soll und am 19. März 2001 in das Handelsregister eingetragen ist.

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG

	€
Stand 01.01.2020	18.947.064,73
Stand 31.12.2020	<u>18.947.064,73</u>

Verlustvortrag

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19. Oktober 2020 wurde der Jahresfehlbetrag 2019 in Höhe von € 133.974,34 auf neue Rechnung vorgetragen.

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.

	€	Vorjahr €
Kosten aus HBW	3.850,00	850,28
Prüfungskosten	11.000,00	11.042,60
Steuerberatungskosten	2.500,00	2.500,00
	<u>17.350,00</u>	<u>14.392,88</u>

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ist auf Blatt 10 des Anhangs dargestellt.

Die zum 31. Dezember 2020 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	€
- Bürgschaft der Stadt Wanzleben	1.667.443,01
- Grundschuldeintragungen	10.966.735,29
Gesamt	12.634.178,30

Nach dem Schlussbescheid zur Teilentlastung für Altschulden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 04.08.2003 wird im Unternehmen zum 31. Dezember 2020 ein Altkredit in Höhe von T€ 1.440 ausgewiesen. Dafür werden jährlich Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 199 gezahlt (Zinssatz seit 01.04.2016 2,930%).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern besteht ein Mieterdarlehensvertrag in Höhe von T€ 10. Die Rückzahlung erfolgt 10 Jahre nach Mietbeginn. Der Jahreszins beträgt 2 % und wird dem Mieterkonto monatlich gutgeschrieben. Weiterhin besteht ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft in Höhe von T€ 704 (gesichert über Grundschuldeintragung).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 32.568,04 (Vorjahr: € 29.103,58) enthalten.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten weist Einnahmen aus, die vor dem Abschlussstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen (Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung der BilRUG) ergibt folgende Darstellung:

	T€	%	Vorjahr T€	Vorjahr %
Umsatzerlöse aus				
der Hausbewirtschaftung	3.368	95,2	3.325	95,3
der Betreuungstätigkeit	79	2,2	87	2,5
aus Verkauf von Grundstücken	0	0,0	0	0,0
anderen aktivierten Eigenleistungen	91	2,6	76	2,2
	3.538	100,0	3.488	100,0

Die Vorjahreszahlen sind mit den Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar, da sich keine Änderungen ergeben haben.

Periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Erträge aus Zuschreibungen wurden in Höhe von € 579.453,00 berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen periodenfremden Erträge:

	€	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	47.361,42	120.990,81
Auflösung sonstiger Rückstellungen	1.274,83	2.831,67
Veränderung der Pauschal-WB/akt. Berichtigung abgeschriebenen Mietforderungen	0,00	0,00
aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.148,47	3.997,49
aus Subventionen	3.818,68	7.667,76
aus sonstigen Gutschriften für Vorjahre	62.220,00	0,00
	18.950,57	3.375,72
	<u>135.773,97</u>	<u>138.863,45</u>

Die periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Verluste aus Abgang von Gegenständen, AV	496,63	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	3.217,14	1.539,06
Zuführung zu WB aus Mietforderungen	16.474,78	28.062,66
Sonstige Aufwendungen früherer Jahre	16.800,19	5.040,92
	<u>36.988,74</u>	<u>34.642,64</u>

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 903 (Vorjahr: T€ 845). Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 656 (Vorjahr: T€ 0) vorgenommen.

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung der Bankbestände aus Mietkautionen in Höhe von insgesamt € 410.227,19.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte am 31. Dezember 2020 neben dem Geschäftsführer 10 Mitarbeiter. Davon entfallen auf den kaufmännischen Bereich 7 Arbeitnehmer, auf den technischen Bereich 1 und 2 Arbeitnehmer als Hauswart.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber dem Gesellschafter bestehen keine Forderungen. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von € 149,02 enthalten, welche per 07.01.2021 ausgeglichen wurden.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist :

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Rainer Lippelt, Helmstedt

Auf die Angaben der Bezüge des Geschäftsführers wird nach Maßgabe des § 288 HGB (Erleichterungsvorschrift) verzichtet.

Aufsichtsrat

Thomas Kluge	Vorsitzender	Bürgermeister, Stadt Wanzleben-Börde
Stephan Bartels	Stellv. Vorsitz.	Dipl. Ingenieur Bau
Tino Bauer	Mitglied	Elektromeister e.on/Energie Deutschland
Sandro Meyer	Mitglied	Verwaltungsfachwirt, Stadt Magdeburg
Cornelia Franz	Mitglied	Stadtamtsfrau, Stadt Wanzleben-Börde
Klaus Konczalla	Mitglied	Systemtechniker

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2020 € 2.535,00 (Vorjahr: € 525,00).

Anteilseigner

Alleiniger Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Wanzleben-Börde.
Sitz des Unternehmens ist Wanzleben.

D. Nachtragsbericht

Nach Abschluß des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Auch die sich im Jahr 2020 weltweit ausbreitende Corona-Pandemie hat bisher keine Auswirkung auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

E. Ergebnisverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 335.631,36 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wanzleben, den 29. Juli 2021


Geschäftsführung

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Wanzleben

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschrei- bungen €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwerte Vorjahr €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	40.739,31	856,85	9.010,41	0,00	0,00	32.585,75	38.242,57	1.448,07	9.004,91	0,00	30.685,73	1.900,02	2.496,74
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.577.105,29	91.832,75	183.828,81	2.128.559,05	0,00	45.613.668,28	22.397.826,92	1.538.486,89	8.690,23	579.453,00	23.348.170,58	22.265.497,70	21.179.278,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	190.772,21	0,00	0,00	0,00	0,00	190.772,21	112.344,49	2.688,68	0,00	0,00	115.033,17	75.739,04	78.427,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.736,29	2.060,14	21.881,97	0,00	0,00	179.914,46	146.678,68	16.137,44	21.390,84	0,00	141.425,28	38.489,18	53.057,61
4. Anlagen im Bau	750.781,56	896.853,40	0,00	-1.647.634,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.781,56
5. Bauvorbereitungskosten	6.486,39	4.626,47	0,00	0,00	0,00	11.112,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.112,86	6.486,39
6. geleistete Anzahlungen	480.924,09	864,03	0,00	-480.924,09	0,00	864,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	864,03	480.924,09
	45.205.805,83	996.236,79	205.710,78	0,00	0,00	45.996.331,84	22.656.850,09	1.557.313,01	30.081,07	579.453,00	23.604.629,03	22.391.702,81	22.548.955,74
	45.246.545,14	997.093,64	214.721,19	0,00	0,00	46.028.917,59	22.695.092,66	1.558.761,08	39.085,98	579.453,00	23.635.314,76	22.393.602,83	22.551.452,48

Verbindlichkeitspiegel

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 *)	12.634.178,30	892.965,04	3.787.861,88	7.953.351,38	10.966.735,29	GPR
Vorjahr *)	13.123.456,43	1.061.193,86	3.617.040,92	8.445.221,65	11.282.474,84	BÜ
					1.840.981,59	GPR
						BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	714.027,83	43.598,94	142.983,75	527.445,14		
Vorjahr	746.809,50	32.781,67	149.505,74	564.522,09		
Erhaltene Anzahlungen	1.061.192,75	1.061.192,75				
Vorjahr	1.054.746,31	1.054.746,31				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.675,34	49.675,34				
Vorjahr	51.819,67	51.819,67				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.519,72	97.440,34	19.079,38			
Vorjahr	277.336,02	261.721,10	15.614,92			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.039,38	2.039,38				
Vorjahr	3.087,21	3.087,21				
Gesamtbetrag	14.577.633,32	2.146.911,79	3.949.925,01	8.480.796,52	10.966.735,29	GPR
Gesamtbetrag Vorjahr	15.257.255,14	2.465.349,82	3.782.161,58	9.009.743,74	11.282.474,84	BÜ
					1.840.981,59	GPR
						BÜ

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

GPR = Grundpfandrecht, BÜ= Bürgschaft der Stadt Wanzleben aus Nachhaftung Altschulden

LAGEBERICHT 2020

**WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
WANZLEBEN MBH**

*39164 Stadt Wanzleben - Börde
Roßstraße 46*

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH wurde am 28.12.1994 gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichtes Magdeburg unter HRB 108207 eingetragen.

Seit 2006 ist das Handelsregister für das Land Sachsen-Anhalt zentral in Stendal untergebracht. Unsere Gesellschaft wird unter der Registernummer HRB 108207 geführt.

Der aktuelle Registerinhalt datiert vom 19. Juli 2021.

Nicht unerwähnt bleiben soll unser Firmenjubiläum am 28.12.2019. Im Rahmen eines Neujahrsempfangs wurde mit Vertretern aus Politik und Handwerk sowie Dienstleistern und Belegschaft das silberne Jubiläum im Januar 2020 gefeiert. Das große Hoffest – für den Sommer 2020 geplant – ist durch die Corona-Pandemie leider ausgefallen.

Unsere Gesellschaft in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben – Börde hat ihren Sitz in der Ortschaft Wanzleben und verfügt über 855 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 357 Stellplätze und Garagen.

Der eigene Wohnungsbestand liegt in den Ortschaften Wanzleben, Bottmersdorf, Klein Germersleben, Klein Rodensleben und Domersleben.

WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresbeginn 2020 haben wir 12 Wohneinheiten von der Stadt Wanzleben-Börde erworben und können den Wohnungsbestand in Klein Rodensleben zu unseren eigenen Beständen zählen. Im Geschäftsjahr 2021 folgte der Erwerb eines 6-Familienhauses in Dreileben.

Bestandsentwicklung unserer Wohn- und Gewerbeeinheiten:

Bestand per 31.12.2019	856 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 50.572 m ²	187 Einheiten Leerstand davon 1 Gewerbeeinheit
Zugänge:	12 Wohneinheiten Kauf von zwei 6- Familienhäusern in Klein Rodensleben	819	
Abgänge:	1 Wohneinheit Verkauf Vor dem Welschen Tor 11 4 Wohneinheiten Stilllegung J.-W.-von-Goethe-Str. 10-11	376	
Bestand am 31.12.2020	863 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 51.015 m ²	192 Einheiten Leerstand

Außerdem sind wir in der Hausverwaltung für Dritte tätig.

Hier lag der Wohnungsbestand bis August 2020 in den Ortschaften Bottmersdorf, Klein Wanzleben, Groß Rodensleben, Dreileben, Meyendorf, Hohendodeleben und Wanzleben. Insgesamt verwalteten wir 258 Wohnungen und 2 sonstige Einheiten (Spielplätze) – hauptsächlich die kommunalen Einheiten für die Stadt Wanzleben-Börde. Im Sommer 2020 hat die Stadt Wanzleben-Börde ihre Wohnungen in Klein Wanzleben, Meyendorf und Hohendodeleben veräußert. Somit reduzierte sich der fremdverwaltete Bestand auf 32 Wohneinheiten.

In der WEG-Verwaltung sind wir für 2 Eigentümergemeinschaften und 1 Straßeneigentümergemeinschaft (Privatstraße Darrhof) mit 17 sonstigen Einheiten tätig.

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Roßstraße 46, 39164 Stadt Wanzleben-Börde

Lagebericht 2020

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist als schrumpfend eingestuft. In unserer Stadt wird gemäß dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept ein Einwohnerrückgang bis 2030 prognostiziert.

Im Geschäftsjahr 2020 ist ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Wohnten am 01.01.2020 noch 14310 Einwohner in der Einheitsgemeinde sind es zum 31.12.2020 = 14175. Der große Saldo zwischen Geburten und Sterbefälle (96 zu 237) konnte vom Wanderungssaldo zwischen Zuzügen und Wegzügen (583 zu 578) nicht abgefangen werden.

Gemäß Bevölkerungsprognose sollen bis 2030 nur noch rund 13.500 Menschen hier wohnen. An diesen Zahlen werden sich auch unsere Aktivitäten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausrichten. Wir gehen davon aus, dass in der Kernstadt Wanzleben der Markt allgemein ausgeglichen bleibt und die größeren Einwohnerverluste in den übrigen 18 Ortschaften stattfinden.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind haben wir in der folgenden Tabelle (Beträge gerundet) zusammengefasst:

Auszug Wirtschaftsplan 2020
G + V vom 01. Januar 2020 - 31. Dezember 2020

		(Beträge auf ganze Tausend gerundet)		
		Plan 2020	Ist 2020	Plan 2020
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse ¹⁾		3.368.200	3.450.000
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen		-25.000	50.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		91.400	80.000
4.	Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit		861.700	185.000
5.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren ²⁾ Betriebskosten	1.200.000	1.090.200	
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten	550.000	702.300	
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter ³⁾	650.000	694.500	
7.	Abschreibungen			
	a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen,	800.000	1.558.800	
	b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten,			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen einschließlich Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ⁴⁾	190.000	175.000	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,		1.400	
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen,	330.000	319.800	
21.	Sonstige Steuern	95.000	92.700	
22.	Jahresgewinn / Jahresverlust	-50.000		

-335.600

Auf der Grundlage unserer vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich für die Erträge aus Sollmieten Abweichungen ergeben, weil die Leerstände wieder leicht angestiegen sind und keine entsprechenden Mieteinnahmen entstanden. Des Weiteren können wir Buchgewinne aus dem Verkauf von 2 Bestandsimmobilien ausweisen. Weitere Verkäufe sind im Geschäftsjahr 2021 realisiert. Im Bereich Instandhaltung haben wir über 130 T€ gegenüber der Planung in unsere Wohnungsbestände investiert. Außerdem haben wir nach 2017 wieder einmal mit außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen zu rechnen. Auf Grund unserer Berechnungen sind nachfolgende Objekte zu berücksichtigen:

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 655.884,00 € entfallen auf die Wirtschaftseinheiten:

Große Gartenstraße 2-4	61.364,00 €
Große Gartenstraße 8	347.000,00 €
Hohlweg 5-5a	8.839,00 €
Hohlweg 8	23.000,00 €
Hohe Straße 12	70.000,00 €
R.-Breitscheid-Straße 20-20b	38.681,00 €
Windmühlenbreite 29-29b	48.000,00 €
Goethestraße 13-15	59.000,00 €

Zuschreibungen in Höhe von 579.453,00 € sind bei nachfolgenden Wirtschaftseinheiten durchzuführen:

Bahnhofspromenade 6	33.805,00 €
Hospitalstraße 9b	61.749,00 €
Markt 11-12	125.652,00 €
R.-Breitscheid-Straße 8	40.304,00 €
Schulstraße 1	61.422,00 €
Windmühlenbreite 24-24d	177.361,00 €
Windmühlenbreite 28-28b	79.160,00 €

Die Mieten konnten im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht werden. So beträgt unsere Durchschnittsmiete zum Jahresende 2020 mit einem Wert von 4,75 € / m² / monatlich / eine kleine Steigerung zum Vorjahr (4,73 € / m²). Gemäß Information unserer wohnungswirtschaftlichen Verbände beträgt die Durchschnittsmiete im Land Sachsen-Anhalt schon über 5,00 €.

Unsere Leerstandsquote bleibt weiter über der 20 % - Marke und steht bei 22,46 % (Im Vorjahr waren es 21,9 %). Am 31.12. waren 192 Wohnungen leerstehend. Unser Ziel zum Abbau der Leerstände ist nicht erreicht worden. Bis zum Prüfungszeitpunkt haben wir jedoch eine deutliche Verbesserung erreicht (unter 20 %) und hoffen zum Jahresende 2021 eine Quote unter 18 % zu erreichen.

Insgesamt hat unsere Gesellschaft Investitionen von rund 1.675,2 TEUR ausgeführt.

Die Verteilung auf die einzelnen Bereiche gliedert sich wie folgt:
(alles gerundete Werte)

Instandhaltung / Instandsetzung Modernisierung / Sanierung	681,0 TEUR
- davon Modernisierung 425,2 TEUR - davon Vorbereitung Abriss 8,4 TEUR	
Erwerbskosten für Altgaragen	0,9 TEUR
Baukosten für Große Gartenstraße 8	896,9 TEUR
Garagen (neu)	44,3 TEUR
Außenanlagen Große Gartenstraße 8	45,5 TEUR
Bauvorbereitungskosten	7,6 TEUR

Zum Herbst 2020 haben wir den Umbau und die Modernisierung der Gr. Gartenstraße 8 beendet. Bis Jahresende 2020 war der mit nun 20 Wohneinheiten sanierte Wohnblock zu 80 % belegt. Bis zum Prüfungszeitpunkt war die Vermietungsquote 100 % erreicht.

Die Zinsaufwendungen sind wegen weiterer guter Darlehensprolongationen und entsprechenden Zinsreduzierungen im Bestand rückläufig und betrugen 309,0 T€ (342,8 T€ zum Vorjahr). Im nächsten Geschäftsjahr sinkt die Zinsbelastung auf unter 300 T€.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugesellschaft mbH positiv, weil wir den Wohnungsbestand weiter entwickeln werden und die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen. Und dieses bei unveränderter Personalstärke.

PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich keine Veränderung ergeben.

Die Mitarbeiterzahl stellt sich zum Jahresende 2020 wie folgt dar:

Geschäftsführung	1 Mitarbeiter
Sekretariat	1 Mitarbeiterin Neubesetzung ab 05/2020, Teilzeit
technische Abteilung	3 Mitarbeiter(innen) davon 2 Hauswarte
kaufm. Abteilungen	6 Mitarbeiter (innen) 2x davon Teilzeit

2.3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Ertragslage

	2020 T€	in % der Betriebs- leistung	Vorjahr T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse	3.447	96,2	3.412	94,9	35
Bestandsveränderung	-25	-0,7	74	2,1	-99
aktivierte Eigenleistungen	91	2,5	76	2,1	15
sonstige betriebliche Erträge	69	1,9	32	0,9	37
Betriebsleistung	3.582	99,9	3.594	100,0	-12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.792	50,0	1.783	49,6	9
Zinsen und ähnliche					
Aufwendungen	320	8,9	343	9,5	-23
Personalaufwand	694	19,4	661	18,4	33
Abschreibungen	903	25,2	845	23,5	58
Erfolgsunabhängige Steuern	93	2,6	82	2,3	11
Andere Sachaufwendungen	158	4,4	154	4,3	4
Betriebsaufwand	3.960	110,5	3.868	107,6	92
Betriebsergebnis	-378	-10,6	-274	-7,6	-104
Neutrale Erträge	714	19,9	145	4,0	569
Neutrale Aufwendungen	673	18,8	5	0,1	668
Neutrales Ergebnis	41	1,1	140	3,9	-99
Jahresfehlbetrag	-336	-9,4	-134	-3,7	-202

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 335.606,36 € ausgewiesen, zum Vergleich im Vorjahr hatten wir einen Jahresfehlbetrag i. H. v. 133.974,34 €.

Der Jahresfehlbetrag ergibt sich insbesondere aus höheren Kosten für Instandhaltung, Personal und Abschreibung. Die Verwaltungsentgelte für die Betreuung von Dritten ist mit 87,1 T€ fast unverändert gegenüber dem Vorjahr (86,1 T€), wird aber ab Geschäftsjahr 2021 kräftig abnehmen. Im neutralen Ergebnis sind die Buchgewinne aus der Veräußerung von 2 Wirtschaftseinheiten erfasst, die 1. Rate Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm OST für den geplanten Abriss und die Zuschreibungen.

PRIVATISIERUNG

Im Geschäftsjahr 2020 konnten wir den Verkauf unseres Mietwohngrundstücks in Wanzleben Vor dem Welschen Tor 11 realisieren. Außerdem haben wir eine Grundstücksteilfläche Vor dem Welschen Tor 12 veräußert. Unsere Gesellschaft hat dabei 222.500 Euro Erlöst. Der Buchwert für die beiden Grundstücke betrug 175.138,58 Euro

Veräußert wurden:

	Straße	Verkaufserlös
1 Wohneinheit Grundstück	Vor dem Welschen Tor 11 Vor dem Welschen Tor 12	182.500,00 Euro 40.000,00 EUR

Der Verkauf von Mietobjekten, der im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung beschlossen wurde, hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt.

Bis zum Prüfungszeitpunkt waren 2 weitere Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 10 Wohnungen an Privatpersonen veräußert.

Von diesen 10 Wohnungen standen bereits 7 Wohneinheiten leer.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		davon	Vorjahr		davon	Verände-
	gesamt	%	kurz-	gesamt	%	kurz-	rungen
	T€		fristig	T€		fristig	T€
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	2	0,0	0	2	0,0	0	0
Sachanlagen	22.392	93,8	0	22.549	90,5	0	-157
	22.394	93,8	0	22.551	90,5	0	-157
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen und andere							
Vorräte	944	4	944	969	3,9	969	-25
Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände	93	0,4	93	170	0,7	170	-77
Flüssige Mittel und							
Bausparguthaben	425	1,8	425	1.232	4,9	1.209	-807
	1.462	6,2	1.462	2.371	9,5	2.348	-909
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	5	7	0,0	7	-2
<u>Vermögen</u>	23.861	100,0	1.467	24.929	100,0	2.355	-1.068
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	1.280	5,4	0	1.280	5,1	0	0
Sonderrücklage	18.947	79,4	0	18.947	76,0	0	0
Verlustvortrag	-10.670	-44,8	0	-10.536	-42,3	0	-134
Jahresfehlbetrag	-336	-1,4	0	-134	-0,5	0	-202
	9.221	38,6	0	9.557	38,3	0	-336
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	17	0,1	17	14	0,1	14	3
erhaltene Anzahlungen	1.061	4,4	1.061	1.055	4,3	1.055	6
Verbindlichkeiten	13.517	56,7	1.086	14.202	56,9	1.410	-685
	14.595	61,2	2.164	15.271	61,3	2.479	-676
Rechnungsabgrenzungsposten	45	0,2	45	101	0,4	101	-56
<u>Kapital</u>	23.861	100,0	2.209	24.929	100,0	2.580	-1.068

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 % der Bilanzsumme.

Unser Eigenkapital beläuft sich auf 9.221.111,86 €. Zum 31.12.2020 beträgt die Eigenkapitalquote 38,6 % (Vorjahr 39,9 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Roßstraße 46, 39164 Stadt Wanzleben-Börde

Lagebericht 2020

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Für die Bezahlung von Handwerkerrechnungen werden eingeräumte Skontovereinbarungen genutzt, um Kosten zu reduzieren.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro – Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,45 % (Vorjahr 2,8 %).

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€		T€		T€
Finanzmittelbestand					
Flüssige Mittel		425		1.209	-784
zuzüglich					
kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/aktive RAP	98		177		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel/passive RAP (ohne erhaltene Anzahlungen)	-1.148	-1.050	-1.525	-1.348	298
= Liquidität I. Grades (Nettogeldvermögen)		-625		-139	-486
unfertige Leistungen und andere Vorräte	944		969		
erhaltene Anzahlungen	-1.061	-117	-1.055	-86	-31
= Liquidität II. Grades		-742		-225	-517
zuzüglich Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel im folgenden Geschäftsjahr		937		1.094	-157
Liquidität vor Tilgungen		195		869	-674

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	T€	T€	T€
Jahresfehlbetrag	-336		-134	
Abschreibungen (verr. mit Zuschreibungen) auf Gegenstände des Anlagevermögens	979		845	
übrige zahlungsunwirksame Erträge und	0		27	
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3		-6	
=Cashflow nach DVFA/SG		646		732
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-47		-121	
Veränderung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte	25		0	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	6		0	
Veränderung sonstige Aktiva	79		-97	
Veränderung sonstige Passiva	-219		106	
Zinserträge/Zinsaufwendungen	319	163	343	231
=Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		809		963
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	222		190	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (vor Verrechnung von Fördermitteln)	-1.130		-1.455	
Zinserträge	1		0	
=Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-907		-1.265
mit den Anschaffungskosten von Baumaßnahmen verrechnete Fördermittel	133		0	
planmäßige Tilgungen	-869		-873	
außerplanmäßige Tilgungen	-53		-275	
Darlehensneuaufnahme	400		1.555	
Auszahlung von Bausparguthaben	23		0	
Zinsaufwendungen	-320		-343	
=Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-686		64
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-784		-238
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		1.209		1.447
=Finanzmittelbestand am 31.12.		425		1.209

Die liquiden Mittel (einschließlich Bausparguthaben in Höhe von 22,5 T€) sind auf 424,9 T€ gesunken (Vorjahr 1.231,6 T€). Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind gesunken auf 12,634 Mio € (Vorjahr 13,123 Mio €). Die Darlehensaufnahme für die Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 8 erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2019.

Durch regelmäßigen Liquiditätszufluss aus Mieten und sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen ist die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert.

2.4. Leistungsindikatoren

Für unsere Gesellschaft bedeutsame Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

		2019	2020
Eigenkapitalquote	%	39,9	38,6
Fluktuationsquote	%	11,1	10,5
Leerstandsquote	%	21,9	22,46
durchschnittliche Wohnungsmiete	€ / m ²	4,73	4,75
durchschnittliche Invest-Kosten in Bestand	€ / m ²	29,33	32,85

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäftsführer der Gesellschaft hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das seit dem Geschäftsjahr 2003 zur Anwendung kommt.

Folgende Elemente sind Bestandteil des Risikomanagements:

- Risikohandbuch,
- Risikobericht,
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden können und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Die Geschäftsfelder, die die Gesellschaft bearbeitet und die Größe der Gesellschaft stellen das bisher genutzte Risikomanagement als bewährt heraus. Somit soll dieses System weiterhin genutzt werden.

Das neue IT-System Wodis Sigma ist mit Beginn des Geschäftsjahres 2018 erfolgreich produktiv eingesetzt. Der erste Jahresabschluss und die erste Betriebskostenabrechnung sind mit diesem System für das Geschäftsjahr 2018 erstellt worden. Der Abschluss des Geschäftsjahres 2020 wird nun schon der dritte mit dem Wodis-System.

Weitere Implementierungen, wie z.B. Einführung Balanced-Score-Card und Archivsystem sind im Zuge von Digitalisierungsstrategien geplant. Dem Aufsichtsrat sind diese Aufgabenfelder bekannt und sollen in den nächsten Jahren vorbereitet werden.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

1.	Thomas Kluge	Bürgermeister der Stadt Wanzleben-Börde <i>AUFSICHTSRATSVORSITZENDER SEIT 05/2017</i>
2.	Stefan Bartels	Dipl.-Ing. (FH) <i>STELLV. AUFSICHTSRATSVORSITZENDER</i>
3.	Tino Bauer Stadtrat	Elektromeister, e-on Energie Deutschland
4.	Sandro Meyer Stadtrat bis 07/2019	Verwaltungsfachwirt, Stadt Magdeburg <i>WIEDERGEWÄHLT 04/2019</i>
5.	Cornelia Franz	Stadtamtsfrau, Stadt Wanzleben-Börde <i>SEIT 04/2019</i>
6.	Klaus Konczalla Stadtrat	Systemtechniker <i>SEIT 04/2019</i>

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat es im Kalenderjahr 2020 keine Veränderung gegeben.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates gemäß Gesellschaftsvertrag ist erfüllt. Hier heißt es, dass der/die Bürgermeister/in Kraft Amtes im Aufsichtsrat vertreten sein muss, mindestens 2 weitere Aufsichtsratsmitglieder müssen aus der Stadtverwaltung oder aus dem Stadtrat sein.

Es gab im Geschäftsjahr 2020 insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen:

Im März, Juni, September, November und im Dezember.

Zu sämtlichen Sitzungen sind entsprechende Protokolle gefertigt und genehmigt.

Außerdem fanden 2 Gesellschafterversammlungen im Oktober und Dezember statt.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir günstigere Vermietungssituationen auf Grund verbesserter Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Mit der Fertigstellung unserer Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 8, den Start der Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 11 im Geschäftsjahr 2021 und den Investitionen der letzten Jahre haben wir über 100 barrierefreie Zugänglichkeiten zu unseren Wohnungen geschaffen. Mit einem barrierearmen Umbau der Wohnung und der energetischen Sanierung der Häuser ist unsere Gesellschaft gut aufgestellt, um Wohnungsnachfragen für viele verschiedene Wohnsituationen zu befriedigen.

Wohnbegleitende Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreff sind in den Folgejahren geplant. Natürlich werden auch weiterhin bedarfsgerechte Weiterentwicklungen geprüft. Damit soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdeten Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Die seit Frühjahr 2020 bestehende Corona-Pandemie hat nicht zu gravierenden Einschnitten für unsere Gesellschaft geführt. Es sind alle gesetzlichen Vorgaben umgesetzt worden einschließlich eines Hygienekonzeptes. Durch den Wegfall der touristischen Aktivitäten sind unsere Erträge aus der Vermietung von Gästewohnungen um über 50 % zurückgegangen.

4. Prognosebericht

Wir haben festzustellen, dass keine Bestandsgefährdung für die Vermögenslage und die Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft besteht. Lediglich der Leerstand bringt einen negativen Einfluss.

Weitere Risiken sind nicht erkennbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind unsere Leerstandszahlen mit 192 Wohnungen wieder angestiegen.

Modernisierungsbedingt bzw. wegen anstehendem Umbau / Abriss oder auch Verkauf sind 64 Wohnungen leergezogen und beeinflussen unseren Gesamt leerstand.

Hierbei handelt es sich um:

5 Wohnungen	Umbau Große Gartenstraße 11	(Ausführung 2021 / 2022)
26 Wohnungen	Abriss Windmühlenbreite 25 - 25d	(Ausführung geplant 2022)
10 Wohnungen	Abriss Birkenweg 25 - 27	(Ausführung geplant 2023)
7 Wohnungen	Umbau Hohlweg 5 / 5a	(Ausführung geplant 2022)
5 Wohnungen	Umbau Bahnhofs promenade 1	(Ausführung geplant 2022)
3 Wohnungen	Umbau Hohe Straße 12	(Ausführung geplant 2022)
2 Wohnungen	Modernisierung Hohlweg 8	(Ausführung geplant 2022)
4 Wohnungen	Vor dem Welschen Tor 12A	Verkauf geplant 2021
2 Wohnungen	Birkenweg 9a	Verkauf geplant 2021

Außerdem werden in der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße noch Wohneinheiten im 4. OG stillgelegt.

Mit einer Leerstandsquote von 22,46 % liegen wir über dem Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt. Der Verband der Wohnungswirtschaft hat in seinem Tätigkeitsbericht für die kommunalen Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt eine Leerstandsquote von 13,5 % mitgeteilt.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rund 573 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr 576 TEUR) bei einer zu bewirtschaftenden Wohn- / Gewerbefläche von 51.015 m².

Unser Ziel, geringere Erlösschmälerungen auszuweisen, haben wir durch umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in Wohnungsbeständen mit erfolgreichen Vermietungen und weiteren Umbauten von Wohnhäusern im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht. Die volle Auswirkung wird erst im Geschäftsjahr 2021 sichtbar.

Im Berichtsjahr war die Liquidität jederzeit sichergestellt.

Mieterhöhungsspielräume sind nach Modernisierungen von Wohnungen ausgenutzt worden. Durch Förderrichtlinien haben wir bei den neu entstandenen Wohnungen die genehmigten Durchschnittsmieten laut Förderbestimmungen durchgesetzt.

Unsere augenblicklich höchsten Durchschnittsmieten erreichen wir in unseren beiden vermieteten Miet-Einfamilienhäusern.

Unsere Gesellschaft bewirtschaftet rund 51.015 m² Wohn- und Gewerbefläche mit einem Durchschnittsmietensatz von 4,75 Euro je m² Wohnfläche. Der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt mit über 5,- Euro über diesem Niveau.

Auch in Zukunft wird unsere Gesellschaft am Stadtumbau mitarbeiten, wenn die Rahmenbedingungen es zulassen und die Maßnahmen wirtschaftlich durchführbar sind. Entsprechende Förderanträge sind über die Kommune eingereicht und teilweise schon bewilligt. Das Wohngebiet in der Großen Gartenstraße wird weiter aufgewertet. Im Geschäftsjahr 2018 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Unsere Gesellschaft hat hierbei auch im Geschäftsjahr 2020 aktiv mitgearbeitet.

Der Bestandsentwicklung in den Wohnquartieren ist in den nächsten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen. Im Geschäftsjahr 2020 ist es zu erheblichen Investitionen in die Bestände gekommen. Die Modernisierungen der Bestandswohnungen werden langfristig zur besseren Vermietungsquote führen. Dieses fand auch Berücksichtigung bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2021.

Mit der Erstellung des Wirtschaftsplanes für 2021 und Folgejahre prognostizieren wir im Ausblick der Finanzplanung bis zum Jahresende 2025 eine Leerstandsquote von unter 10 %. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Umbau- und Rückbaukonzepte für verschiedene Wohngebiete, die wir im Investitionsplan 2021-2025 fortgeschrieben haben. Unsere Gesellschaft verfügt danach auch nur noch über einen eigenen Wohnungsbestand von unter 800 Wohneinheiten. Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 werden Jahresfehlbeträge nach heutigem Planungsstand nicht mehr ausgewiesen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan ein ausgeglichenes Ergebnis und ab 2022 werden Jahresüberschüsse ausgewiesen.

Am 17.12.2020 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 einstimmig beschlossen. Nachstehend ein Auszug hieraus:

Auszug Wirtschaftsplan 2021 G + V vom 01. Januar 2021 - 31. Dezember 2021						
			(Beträge auf ganze Tausend gerundet)	Plan 2021	Ist 2020	Plan 2021
				€	€	€
1.	Umsatzerlöse ¹⁾				3.368.200	3.450.000
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen				-25.000	14.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen				91.400	
4.	Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit				861.700	130.000
5.	Materialaufwand					
	a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren- ²⁾ Betriebskosten		1.100.000	1.090.200	
	b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten		450.000	702.300	
6.	Personalaufwand					
	a)	Löhne und Gehälter ³⁾		660.000	694.500	
7.	Abschreibungen					
	a)	Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen,		800.000	1.558.800	
	b)	Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten,		20.000		
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen einschließlich Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ⁴⁾			150.000	175.000	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,				1.400	1.000
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen,			320.000	319.800	
21.	Sonstige Steuern			95.000	92.700	
22.	Jahresgewinn			0		
	Jahresverlust				-335.600	

Mit der Reduzierung von Leerständen geht eine Erhöhung der Erträge aus Sollmieten einher. Dieses ermöglicht uns mehr Spielraum für Instandhaltung und Instandsetzung der teilsanierten Mietwohnobjekte aus dem Ende der 90iger Jahre des vorherigen Jahrhunderts.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr vertrauensvoll und konstruktiv zusammengearbeitet. Die Gesellschaft hofft auf eine entsprechende gute Unterstützung auch für die Zukunft.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich für die im Kalenderjahr 2020 geleistete Arbeit gedankt.

Stadt Wanzleben-Börde, 29. Juli 2021

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

WANZLEBEN mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lipfelt', written in a cursive style.

LIPPELT

GESCHÄFTSFÜHRER

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von

dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein

erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Alfeld, den 06. September 2021



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Konnecker".

Konnecker
Wirtschaftsprüferin

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

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 sachverständigen 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 Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger 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 fahrlässigen 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 Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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