

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG GmbH

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH Stadt Wanzleben-Börde

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
mit Lagebericht 2021
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
63242/009/2022

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
Stadt Wanzleben-Börde

zum

31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro | | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|---------------|-----------------------|----------------------|---|---------------|-----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | | A. Eigenkapital | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | I. Gezeichnetes Kapital | | 1.280.000,00 | 1.280.000,00 |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 2.133,40 | 1.900,02 | II. Gewinnrücklagen | | | |
| II. Sachanlagen | | | | 1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG | | 18.947.064,73 | 18.947.064,73 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 21.437.699,38 | | 22.265.497,70 | III. Verlustvortrag | | 11.005.927,87 | 10.670.321,51 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 73.050,88 | | 75.739,04 | IV. Jahresüberschuss | | 61.700,56 | 335.606,36- |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 26.191,50 | | 38.489,18 | Summe Eigenkapital | | 9.282.837,42 | 9.221.136,86 |
| 4. Anlagen im Bau | 600.363,30 | | 0,00 | B. Rückstellungen | | | |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 23.423,06 | | 11.112,86 | 1. sonstige Rückstellungen | | 23.934,20 | 17.350,00 |
| 6. geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 864,03 | C. Verbindlichkeiten | | | |
| | | 22.160.728,12 | 22.391.702,81 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.656.942,40 | | 12.634.178,30 |
| Summe Anlagevermögen | | 22.162.861,52 | 22.393.602,83 | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 670.428,89 | | 714.027,83 |
| B. Umlaufvermögen | | | | 3. erhaltene Anzahlungen | 1.097.258,59 | | 1.061.192,75 |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 302.199,98 | | 166.195,06 |
| 1. unfertige Leistungen | | 1.026.874,68 | 943.827,90 | 5. sonstige Verbindlichkeiten | 64,79 | | 2.039,38 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | - davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 1.278,40) | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 48.757,56 | | 48.093,47 | | | 14.726.894,65 | 14.577.633,32 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | 43.089,89 | | 45.250,92 | D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 56.215,62 | 44.808,00 |
| | | 91.847,45 | 93.344,39 | | | | |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 804.693,85 | 424.886,01 | | | | |
| Summe Umlaufvermögen | | 1.923.415,98 | 1.462.058,30 | | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 3.604,39 | 5.267,05 | | | | |
| | | 24.089.881,89 | 23.860.928,18 | | | 24.089.881,89 | 23.860.928,18 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde

| | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 3.448.147,29 | 3.368.181,27 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 11.104,00 | 79.121,56 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | 83.046,78 | 25.051,33- |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 94.062,95 | 91.384,65 |
| 4. Gesamtleistung | 3.636.361,02 | 3.513.636,15 |
| 5. sonstige betriebliche Erträge | 159.477,82 | 782.610,85 |
| 6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 1.684.012,03 | 1.792.459,16 |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 537.264,79 | 577.129,19 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 107.230,57 | 117.414,23 |
| | 644.495,36 | 694.543,42 |
| 8. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 867.894,06 | 1.558.761,08 |
| 9. sonstige betriebliche Aufwendungen | 168.358,68 | 175.011,97 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 60,22 | 1.415,33 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 276.879,22 | 319.842,92 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | 154.259,71 | 242.956,22- |
| 13. sonstige Steuern | 92.559,15 | 92.650,14 |
| 14. Jahresüberschuss | 61.700,56 | 335.606,36- |

Anhang

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 Anlagenpiegel auf Blatt 7 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 € 709,72 in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode 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 (€ 115.890,00) wurden aktivisch von den Baukosten abgesetzt.

Die Buchwerte wurden mittels Ertragswertverfahren plausibilisiert. Hierbei wurden Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV, sowie die ImmoWertV, zum Abzug gebracht: Verwaltungskosten 298,41 €/je WE/GE und Instandhaltungskosten je nach Altersklasse der Gebäude mit 9,21 €/m² bis 14,92 €/m², Der Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktberichtes und der ländlichen Lage mit 4% angenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhaften Leerstands wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: € 655.884,00). Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich kein Zuschreibungsbedarf auf Grund einer verbesserten Vermietungssituation bei den Wohngebäuden (Vorjahr: € 579.453,00).

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 250,00 Euro Anschaffungswert wurden sofort als Betriebsausgabe abgesetzt.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens ist vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2021 liegen für 100 % der Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Die Zugänge im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen Anlagen im Bau für den Umbau unseres Objektes Große Gartenstr. 11 sowie den Kauf des Mehrfamilienhauses Am Friedensplatz 1 in Dreileben. Weiterhin wurden Gebäudekosten für übernommene ehemalige Pachtgaragen in Wanzleben und Bauvorbereitungskosten für den Umbau Große Gartenstr. 10 aktiviert.

Abgänge im Anlagevermögen erfolgten durch die Verkäufe der Objekte Birkenweg 9a und Vor dem Welchen 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 € 1.026.874,68 (Vorjahr: € 943.827,90) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von T€ 130 (Vorjahr: T€ 134) 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€ 22,3 (Vorjahr: T€ 19,7) berücksichtigt.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit bestehen nicht (Vorjahr: € 0,00).

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 gem. § 27 Absatz 2 Satz 3 DMBilG

| | € |
|------------------|----------------------|
| Stand 01.01.2021 | 18.947.064,73 |
| Stand 31.12.2021 | <u>18.947.064,73</u> |

Verlustvortrag

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 05. November 2021 wurde der Jahresfehlbetrag 2020 in Höhe von € 335.606,36 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 | 10.359,00 | 3.850,00 |
| Prüfungskosten | 11.075,20 | 11.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 2.500,00 | 2.500,00 |
| | <u>23.934,20</u> | <u>17.350,00</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 8 des Anhangs dargestellt.

Die zum 31. Dezember 2021 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

| | € |
|----------------------------------|----------------------|
| - Bürgschaft der Stadt Wanzleben | 1.516.579,80 |
| - Grundschuldeintragungen | 11.140.362,60 |
| Gesamt | <u>12.656.942,40</u> |

Nach dem Schlussbescheid zur Teilentlastung für Altschulden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 04.08.2003 wird im Unternehmen zum 31. Dezember 2021 ein Altkredit in Höhe von T€ 1.309 ausgewiesen. Dafür werden jährlich Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 167 gezahlt (Zinssatz seit 01.08.2021: 2,240 %).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurde das Mieterdarlehen in Höhe von T€ 10 per 30.03.2021 zurückgezahlt. Weiterhin besteht ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft in Höhe von T€ 670 (gesichert über Grundschuldeintragung).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 46.489,63 (Vorjahr: € 32.568,04) 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 | 3.448 | 97,0 | 3.368 | 95,2 |
| der Betreuungstätigkeit | 11 | 0,3 | 79 | 2,2 |
| aus Verkauf von Grundstücken | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| anderen aktivierten Eigenleistungen | 94 | 2,6 | 91 | 2,6 |
| | <u>3.553</u> | <u>100,0</u> | <u>3.538</u> | <u>100,0</u> |

Wesentliche Veränderungen gab es im Bereich der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, da die Einheitsgemeinde der Stadt Wanzleben-Börde im Jahr 2020 einen großen Teil ihrer Objekte an einen privaten Eigentümer veräußert hat und damit die Verwaltung dieser Objekte entfiel.

Periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Außergewöhnliche Erträge oder Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr nicht erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen periodenfremden Erträge:

| | € | Vorjahr € |
|--|-------------------|-------------------|
| Anlagenverkäufe | 85.795,52 | 47.361,42 |
| Auflösung sonstiger Rückstellungen | 1.278,31 | 1.274,83 |
| Veränderung der Pauschal-WB/akt. Berichtigung abgeschriebenen Mietforderungen | 2.000,00 | 0,00 |
| aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 725,64 | 2.148,47 |
| aus Subventionen | 4.990,31 | 3.818,68 |
| aus sonstigen Gutschriften für Vorjahre | 24.780,00 | 62.220,00 |
| | <u>6.437,53</u> | <u>18.950,57</u> |
| | <u>126.007,31</u> | <u>135.773,97</u> |

Die periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | € | Vorjahr € |
|---|------------------|------------------|
| Verluste aus Abgang von Gegenständen, AV | 205,37 | 496,63 |
| Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung | 3.776,58 | 3.217,14 |
| Zuführung zu WB aus Mietforderungen | 18.484,96 | 16.474,78 |
| Sonstige Aufwendungen früherer Jahre | 1.962,80 | 16.800,19 |
| | <u>24.429,71</u> | <u>36.988,74</u> |

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 868 (Vorjahr: T€ 903).

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung der Bankbestände aus Mietkautionen in Höhe von insgesamt € 443.230,15.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte am 31. Dezember 2021 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 bestand eine Forderungen in Höhe von € 54,68, welche am 21.02.2021 beglichen wurde.

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 Konzalla | Mitglied | Systemtechniker |

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2021 € 2.475,00 (Vorjahr: € 2.535,00).

Anteilseigner

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

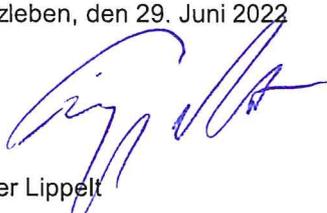
D. Nachtragsbericht

Nach Abschluß des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Auch die sich seit dem Jahr 2020 weltweit ausbreitende Corona-Pandemie hat bisher keine Auswirkung auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Der 2022 begonnene Ukrainekrieg führte zur Vermietung einiger Wohnungen an den Landkreis Börde zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen, was den Leerstand im Jahr 2022 positiv entwickelt.

E. Ergebnisverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 61.700,56 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wanzleben, den 29. Juni 2022


Rainer Lippelt
Geschäftsführung

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 Euro | Zugänge Euro | Abgänge Euro | Umbuchungen Euro | Zuschreibungen Euro | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 Euro | Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 Euro | Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro | auf Abgänge Euro | Zuschreibungen Euro | Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 Euro | Buchwert am 31.12.2021 Euro | Buchwerte Vorjahr Euro |
|---|--|-----------------|-----------------|---------------------|------------------------|--|---|---|---------------------|------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|
| I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | 32.585,75 | 2.344,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34.930,05 | 30.685,73 | 2.110,92 | 0,00 | 0,00 | 32.796,65 | 2.133,40 | 1.900,02 |
| II. <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 45.613.668,28 | 105.758,30 | 204.535,51 | 864,03 | 0,00 | 45.515.755,10 | 23.348.170,58 | 849.216,17 | 119.331,03 | 0,00 | 24.078.055,72 | 21.437.699,38 | 22.265.497,70 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 190.772,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 190.772,21 | 115.033,17 | 2.688,16 | 0,00 | 0,00 | 117.721,33 | 73.050,88 | 75.739,04 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 179.914,46 | 1.786,50 | 999,31 | 0,00 | 0,00 | 180.701,65 | 141.425,28 | 13.878,81 | 793,94 | 0,00 | 154.510,15 | 26.191,50 | 38.489,18 |
| 4. Anlagen im Bau | 0,00 | 600.166,48 | 0,00 | 196,82 | 0,00 | 600.363,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 600.363,30 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 11.112,86 | 12.507,02 | 0,00 | -196,82 | 0,00 | 23.423,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.423,06 | 11.112,86 |
| 6. geleistete Anzahlungen | 864,03 | 0,00 | 0,00 | -864,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 864,03 |
| | 45.996.331,84 | 720.218,30 | 205.534,82 | 0,00 | 0,00 | 46.511.015,32 | 23.604.629,03 | 865.783,14 | 120.124,97 | 0,00 | 24.350.287,20 | 22.160.728,12 | 22.391.702,81 |
| | 46.028.917,59 | 722.562,60 | 205.534,82 | 0,00 | 0,00 | 46.545.945,37 | 23.635.314,76 | 867.894,06 | 120.124,97 | 0,00 | 24.383.083,85 | 22.162.861,52 | 22.393.602,83 |

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 € | 1-5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *) | 12.656.942,40 | 879.143,04 | 3.577.395,85 | 8.200.403,51 | 11.140.362,60 | GPR |
| Vorjahr *) | 12.634.178,30 | 892.965,04 | 3.787.861,88 | 7.953.351,38 | 1.516.579,80 | BÜ |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 670.428,89 | 34.436,60 | 146.548,45 | 489.443,84 | | |
| Vorjahr | 714.027,83 | 43.598,94 | 142.983,75 | 527.445,14 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.097.258,59 | 1.097.258,59 | | | | |
| Vorjahr | 1.061.192,75 | 1.061.192,75 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 302.199,98 | 288.038,55 | 14.161,43 | | | |
| Vorjahr | 166.195,06 | 147.115,68 | 19.079,38 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 64,79 | 64,79 | | | | |
| Vorjahr | 2.039,38 | 2.039,38 | | | | |
| Gesamtbetrag | 14.726.894,65 | 2.298.941,57 | 3.738.105,73 | 8.689.847,35 | 11.140.362,60 | GPR |
| Gesamtbetrag Vorjahr | 14.577.633,32 | 2.146.911,79 | 3.949.925,01 | 8.480.796,52 | 1.516.579,80 | BÜ |
| | | | | | 10.966.735,29 | GPR |
| | | | | | 1.667.443,01 | 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 2021

**WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT
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 24. Juni 2022.

Unsere Gesellschaft in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben – Börde hat ihren Sitz in der Ortschaft Wanzleben und verfügt über 797 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 356 Stellplätze und Garagen.

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

WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresbeginn 2021 haben wir 6 Wohneinheiten und 1 Garage von der Stadt Wanzleben-Börde erworben und können den Wohnungsbestand in Dreileben zu unseren eigenen Beständen zählen. Aus dem Prognosebericht im Lagebericht 2020 waren Wohnungstilllegungen und Wohnungsverkäufe geplant, diese sind auch im Geschäftsjahr 2021 ausgeführt.

Bestandsentwicklung unserer Wohn- und Gewerbeeinheiten:

| Bestand per 31.12.2020 | 863 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten | Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 51.015 m ² | 192 Einheiten Leerstand |
|------------------------|---|--|----------------------------|
| Zugänge: | 6 Wohneinheiten Kauf von einem Mehrfamilienhaus in Dreileben | 295 m ² | |
| Abgänge: | 2 Wohneinheiten Verkauf Birkenweg 9a | 140 m ² | |
| | 8 Wohneinheiten Verkauf Vor dem Welschen Tor 12a | 385 m ² | |
| | 8 Wohneinheiten Stilllegung Hohlweg 5-5a | 441 m ² | |
| | 40 Wohneinheiten Stilllegung / Abriss Windmühlenbreite 25 - 25d | 2.192 m ² | |
| | 6 Wohneinheiten Stilllegung Johann-Wolfgang-von-Goethe-Str. 19-21 | 381 m ² | |
| Bestand am 31.12.2021 | 805 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten | Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 47.771 m ² | 122 Einheiten Leerstand |

Außerdem sind wir in der Hausverwaltung für Dritte tätig. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2021 hatten wir in der Hausverwaltung insgesamt nur noch 43 Einheiten bewirtschaftet.

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

Durch Beendigung einer Hausverwaltung zum 31.03.2021 mit 8 Einheiten ist der verwaltete Bestand auf 35 Einheiten zurückgegangen.

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 2021 ist jedoch ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Wohnten am 01.01.2021 noch 14174 Einwohner in der Einheitsgemeinde sind es zum 31.12.2021 = 14286. Der große Saldo zwischen Geburten und Sterbefälle (111 zu 215) konnte allerdings vom Wanderungssaldo zwischen Zuzügen und Wegzügen (719 zu 503) abgefangen werden und hat dazu geführt, dass über 100 Menschen mehr in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde leben.

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. Allerdings wird durch die Ansiedelung des Chip-Herstellers Intel mit einem Werk in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Gemeinde die mögliche Nachfrage für weiteren Wohnraum mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit größer werden. Der Baubeginn für den Chip-Herstellern ist im Kalenderjahr 2023 geplant. Die Inbetriebnahme und die Bereitstellung von rund 10000 Arbeitsplätzen soll ab 2027 erfolgen.

2.2. Geschäftsverlauf

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

Auszug Wirtschaftsplan 2021
G + V vom 01. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

(Beträge auf ganze Tausend gerundet) **Plan 2021** **Ist 2021** **Plan 2021**

| | | € | € | € |
|-----------------|---|-----------|---------------|-----------|
| 1. | Umsatzerlöse ¹⁾ | | 3.448.200 | 3.500.000 |
| 2. | Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen | | 83.000 | |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | | 94.100 | |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit | | 170.600 | 169.000 |
| Materialaufwand | | | | |
| 5. | a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren ²⁾ Betriebskosten | 1.100.000 | 1.183.600 | |
| | b) Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten | 550.000 | 500.400 | |
| Personalaufwand | | | | |
| 6. | a) Löhne und Gehälter ³⁾ | 660.000 | 644.500 | |
| | Abschreibungen | | | |
| 7. | a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen, | 800.000 | 868.500 | |
| | 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⁾ | 170.000 | 168.400 | |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, | | | 1.000 |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen, | 295.000 | 276.900 | |
| 21. | Sonstige Steuern | 95.000 | 92.600 | |
| 22. | Jahresgewinn | 0 | 61.000 | |

Auf der Grundlage unserer vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant und ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben.

Trotz unserer verbesserter Vermietungsquoten konnten die Umsatzerlöse nicht ganz den erwarteten Ertrag erreichen. Gegenüber dem Vorjahr 2020 ist allerdings eine deutliche Steigerung ersichtlich.

Die Verwalterentgelte für die Hausverwaltung (11,1 T€) sind durch die Abgänge von über 200 Wohneinheiten deutlich zurückgegangen.

Die Bestandsveränderungen, die im vergangenen Jahr noch negativ ausgewiesen waren, konnten im Geschäftsjahr 2021 mit 83 T€ bewertet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch Aktivierung unserer eigenen technischen und verwaltungsmäßiger Baubetreuung von Baumaßnahmen gestiegen.

Des Weiteren können wir Buchgewinne aus dem Verkauf von 2 Bestandsimmobilien ausweisen.

Im Bereich Instandhaltung haben wir über 500 T€ in unsere Wohnungsbestände investiert.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir keine außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen für unsere Wirtschaftseinheiten berücksichtigt. Nachdem im Geschäftsjahr 2020 umfangreich ausgeführten Zu- und Abschreibungen werden wir diesen Bereichen weiterhin kritisch beobachten und eventuell im Geschäftsjahr 2022 entsprechend reagieren.

Die Mieten konnten im vorgegebenen Rahmen erhöht werden. So erreicht unsere Durchschnittsmiete zum Jahresende 2021 einen Wert von 4,86 € / m² / monatlich. Dies bedeutet eine Steigung gegenüber dem Vorjahr (4,75 € / m²). Gemäß Information unserer wohnungswirtschaftlichen Verbände beträgt die Durchschnittsmiete im Land Sachsen-Anhalt schon 5,12 €.

Unsere Leerstandsquote beträgt 15,30 % (im Vorjahr waren es 22,46 %). Am 31.12. waren 122 Wohnungen leerstehend. Unser Ziel zum Abbau der Leerstände ist erreicht worden. Bis zum Prüfungszeitpunkt haben wir noch eine weitere Verbesserung erreicht (unter 15 %) und hoffen, bis zum Jahresende 2022 diese Quote zu halten.

Insgesamt hat unsere Gesellschaft Investitionen von rund 1.218,8 TEUR ausgeführt.

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

| | |
|---|------------|
| Instandhaltung / Instandsetzung Modernisierung / Sanierung | 500,4 TEUR |
| <ul style="list-style-type: none"> • davon Modernisierung 339,9 TEUR • davon Abriss 21,0 TEUR | |
| Erwerbskosten für Wohnungen und Garagen in Dreileben | 105,7 TEUR |
| Baukosten für Große Gartenstraße 11 | 600,2 TEUR |
| Bauvorbereitungskosten | 12,5 TEUR |

Im Sommer 2021 haben wir den Umbau und die Modernisierung der Gr. Gartenstraße 11 begonnen. Bis Jahresende 2021 war der Wohnblock mit einem Aufzug ausgestattet.

Nach erfolgreichem Umzugsmanagement haben wir die letzten 10 Mieter aus unseren Wohnhäusern Windmühlenbreite 25 - 25d innerhalb unseres Bestandes mit neuem Wohnraum versorgt. Mit dem Auszug des letzten Mieters im Oktober 2021 haben wir den gesamten Wohnblock stillgelegt und die ersten Demontage- und Abbrucharbeiten begonnen. Bis zum Prüfungszeitpunkt war die Wirtschaftseinheit mit ursprünglich 40 Wohneinheiten komplett abgerissen.

Die Zinsaufwendungen sind wegen weiterer guter Darlehensprolongationen und entsprechenden Zinsreduzierungen im Bestand rückläufig und betragen 276,9 T€ (319,4 T€ zum Vorjahr).

*Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Roßstraße 46, 39164 Stadt Wanzleben-Börde*

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugesellschaft mbH positiv, weil Leerstände reduziert werden konnten und wir den Wohnungsbestand weiter entwickeln werden. Die Instandhaltungen und Modernisierungen werden gemäß unserer Wirtschaftspläne fortgeführt. Und dieses bei leicht veränderter Personalstärke ab dem Geschäftsjahr 2022.

PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich keine Veränderung ergeben.

Die Mitarbeiterzahl stellt sich zum Jahresende 2021 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) bis 31.12.2021 2x davon Teilzeit |

Der Abgang einer Mitarbeiterin wird erst im Geschäftsjahr 2022 dokumentiert.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Ertragslage

| | 2021 | in % der | Vorjahr | in % der | Veränderung |
|------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | T€ | Betriebs- | T€ | Betriebs- | T€ |
| | | leistung | | leistung | |
| Umsatzerlöse | 3.459,3 | 95,1 | 3.447,3 | 98,1 | 12,0 |
| Bestandsveränderungen | 83,0 | 2,3 | -25,1 | -0,7 | 108,1 |
| Andere aktivierten Eigenleistungen | 94,1 | 2,6 | 91,4 | 2,6 | 2,7 |
| Gesamtleistung | 3.636,4 | 100,0 | 3.513,6 | 100,0 | 122,8 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 159,5 | 4,4 | 782,6 | 22,3 | -623,1 |
| Finanzerträge | 0,1 | 0,0 | 1,4 | 0,0 | -1,3 |
| Erträge gesamt | 3.796,0 | 104,4 | 4.297,6 | 122,3 | -501,6 |
| Aufwendungen für bezogene | | | | | |
| Lieferungen und Leistungen | 1.684,0 | 46,3 | 1.792,5 | 51,0 | -108,5 |
| Personalaufwand | 644,5 | 17,7 | 694,5 | 19,8 | -50,0 |
| Abschreibungen | 867,9 | 23,9 | 1.558,8 | 44,4 | -690,9 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 168,4 | 4,6 | 175,0 | 5,0 | -6,6 |
| Finanzaufwand | 276,9 | 7,6 | 319,8 | 9,1 | -42,9 |
| Sonstige Steuern | 92,6 | 2,5 | 92,7 | 2,6 | -0,1 |
| Aufwendungen gesamt | 3.734,3 | 102,7 | 4.633,3 | 131,9 | -899,0 |
| Jahresergebnis | 61,7 | 1,7 | -335,7 | -9,6 | 397,5 |

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Roßstraße 46, 39164 Stadt Wanzleben-Börde

Lagebericht 2021

Im Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss i. H. v. 61.700,56 € ausgewiesen, zum Vergleich im Vorjahr hatten wir einen Jahresfehlbetrag i. H. v. 335.606,36 €.

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus höheren Erträgen, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Geschäftsjahr 2021 keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßigen Abschreibungen ausgeführt worden.

Reduzierungen bei den Personalkosten und auch weiterhin bei den Zinsaufwendungen konnten erreicht werden.

Die Verwaltungsentgelte für die Betreuung von Dritten sind mit 11,1 T€ kräftig zurückgegangen (Vorjahr 79,1 T€).

Im neutralen Ergebnis sind die Buchgewinne aus der Veräußerung von zwei Wirtschaftseinheiten erfasst (85,8 T€) sowie die zweite Rate Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm OST (24,8 T€) für den im Frühjahr 2022 ausgeführten Abriss in der Windmühlenbreite.

PRIVATISIERUNG

Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir den Verkauf unserer Mietwohngrundstücke in Wanzleben Vor dem Welschen Tor 12a und Birkenweg 9a realisieren. Unsere Gesellschaft hat dabei 171.000 Euro Erlöst. Der Buchwert für die beiden Grundstücke betrug 85.204,48 Euro

Veräußert wurden:

| | Straße | Verkaufserlös |
|-----------------|--------------------------|----------------|
| 2 Wohneinheiten | Birkenweg 9a | 80.000,00 Euro |
| 8 Wohneinheiten | Vor dem Welschen Tor 12a | 91.000,00 Euro |

Der Verkauf von diesen Mietobjekten wurde im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung beschlossen. Weitere Verkäufe von Wohngebäuden sind vorläufig nicht geplant.

Durch die Parzellierung von Grundstücksflächen im Bucher Weg an unserem Mietobjekt Alter Bahnhof in Wanzleben werden wir im Geschäftsjahr 2022 Verkäufe von Grundstücken an Bauwillige anbieten. Hier können wir insgesamt rund 4000 m² Bauland veräußern.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | Bilanz zum | | Bilanz zum | | Änderung ggü. dem Vorjahr in | |
|---|---------------------|--------------|---------------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| | 31.12.2021 TEuro | % | 31.12.2020 TEuro | % | TEuro | % |
| Langfristig gebundenes Vermögen | | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | | |
| <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u> | | | | | | |
| Konzession, Lizenzen | 2,1 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 0,2 | 10,5 |
| <u>Sachanlagen</u> | | | | | | |
| Grundstücke und Bauten | 21.510,8 | 89,3 | 22.341,2 | 93,6 | -830,4 | -3,7 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 26,2 | 0,1 | 38,5 | 0,2 | -12,3 | -31,9 |
| Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen | 623,8 | 2,6 | 12,0 | 0,1 | 611,8 | 5.098,3 |
| Summe Sachanlagen | 22.160,8 | 92,0 | 22.391,7 | 93,9 | -230,9 | -1,0 |
| Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen | 22.162,9 | 92,0 | 22.393,6 | 93,9 | -230,7 | -1,0 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | | | | | | |
| Umlaufvermögen | | | | | | |
| <u>Vorräte</u> | 1.026,9 | 4,3 | 943,8 | 4,0 | 83,1 | 8,8 |
| <u>Kurzfristige Forderungen</u> | | | | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 91,8 | 0,4 | 93,3 | 0,4 | -1,5 | -1,6 |
| <u>Liquide Mittel</u> | 804,7 | 3,3 | 424,9 | 1,8 | 379,8 | 89,4 |
| Summe kurzfristig gebundenes Vermögen | 1.923,4 | 8,0 | 1.462,0 | 6,1 | 461,4 | 31,6 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3,6 | 0,0 | 5,3 | 0,0 | -1,7 | -32,1 |
| Summe Aktiva | 24.089,9 | 100,0 | 23.860,9 | 100,0 | 229,0 | 1,0 |

| | Bilanz zum 31.12.2021 | | Bilanz zum 31.12.2020 | | Änderung ggü. Dem Vorjahr in | |
|--|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|------------|
| | TEuro | % | TEuro | % | TEuro | % |
| Mittel-/langfristig verfügbares Kapital | | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 1.280,0 | 5,3 | 1.280,0 | 5,4 | 0,0 | 0,0 |
| Gewinnrücklagen | 18.947,1 | 78,7 | 18.947,1 | 79,4 | 0,0 | 0,0 |
| Gewinnvortrag | -11.005,9 | -45,7 | -10.670,3 | -44,7 | -335,6 | -3,1 |
| Jahresüberschuss | 61,7 | 0,3 | -335,6 | -1,4 | 397,3 | 118,4 |
| Summe Eigenkapital | 9.282,8 | 38,5 | 9.221,1 | 38,6 | 61,7 | 0,7 |
| Fremdkapital | | | | | | |
| <u>Verbindlichkeiten</u> | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 12.413,8 | 51,5 | 12.411,6 | 52,0 | 2,2 | 0,0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 14,2 | 0,1 | 19,1 | 0,1 | -4,9 | -25,7 |
| Summe mittel-/langfristig verfügbares Kapital | 21.710,9 | 90,1 | 21.655,2 | 90,8 | 55,7 | 0,3 |
| Kurzfristig verfügbares Kapital | | | | | | |
| <u>Rückstellungen</u> | | | | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 23,9 | 0,1 | 17,4 | 0,1 | 6,5 | 37,4 |
| <u>Verbindlichkeiten</u> | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 913,6 | 3,8 | 936,6 | 3,9 | -23,0 | -2,5 |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 1.097,3 | 4,6 | 1.061,2 | 4,4 | 36,1 | 3,4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 288,0 | 1,2 | 147,1 | 0,6 | 140,9 | 95,8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0,1 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | -1,9 | -95,0 |
| Summe kurzfristig verfügbares Kapital | 2.322,9 | 9,6 | 2.164,3 | 9,1 | 158,6 | 7,3 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 56,2 | 0,2 | 44,8 | 0,2 | 11,4 | 25,4 |
| Summe Passiva | 24.089,9 | 100,0 | 23.860,9 | 100,0 | 229,0 | 1,0 |

Das Anlagevermögen beträgt 92,0 % der Bilanzsumme.

Unser Eigenkapital beläuft sich auf 9.282.167,70 €. Zum 31.12.2021 beträgt die Eigenkapitalquote leicht verändert 38,5 % (Vorjahr 38,6 %).

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

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 hat sich weiter verbessert und betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,08 % (Vorjahr 2,45 %).

Die liquiden Mittel sind auf 804,7 T€ kräftig angestiegen (Vorjahr 424,9 T€).

Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind leicht gestiegen auf 12,657 Mio € (Vorjahr 12,634 Mio €). Die erste Darlehensaufnahme für die Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 11 erfolgte im Geschäftsjahr 2021 mit 900 T€. Gemäß Baufortschritt werden weitere Tranchen abgefordert. Die gesamte für die Projekte Große Gartenstraße 10 + 11 geplante Darlehensaufnahme beträgt 2,5 Mio Euro.

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:

| | | 2020 | 2021 |
|---|--------------------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 38,6 | 38,5 |
| Fluktuationsquote | % | 10,6 | 10,0 |
| Leerstandsquote | % | 22,46 | 15,30 |
| durchschnittliche Wohnungsmiete | € / m ² | 4,75 | 4,86 |
| durchschnittliche Investitionskosten in Bestand | € / m ² | 31,84 | 25,51 |

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 2021 wird nun schon der vierte mit dem Wodis-System.

Weitere Implementierungen, wie z.B. Einführung Balanced-Score-Card und Archivsystem sind im Zuge von Digitalisierungsstrategien geplant. Auch werden digitale Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie die digitale Verkehrssicherungspflicht in Zukunft zur normalen Abarbeitung im Arbeitsalltag gehören. 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 2021 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 2021 insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen:

Im März, Juli, September und im Dezember.

Zu sämtlichen Sitzungen sind entsprechende Protokolle gefertigt und genehmigt.

Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir günstigere Vermietungssituationen auf Grund verbesserter Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Mit der Teilfertigstellung unserer Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 11, den Start der Umbaumaßnahme Große Gartenstraße 10 im Geschäftsjahr 2022 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 auch im Geschäftsjahr 2021 nicht zu gravierenden Einschnitten für unsere Gesellschaft geführt. Es sind alle gesetzlichen Vorgaben umgesetzt worden einschließlich eines Hygienekonzeptes. Die Lockerungen in der Pandemiezeit haben auch wieder zu einer leichten Steigerung bei der Vermietung von Gästewohnungen geführt.

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 konnten wir unsere Leerstandszahlen mit 122 Wohnungen deutlich reduzieren (Vorjahr 192 Wohnungen).

Modernisierungsbedingt bzw. wegen anstehendem Umbau / Abriss sind 25 Wohnungen leergezogen und beeinflussen unseren Gesamt leerstand.

Hierbei handelt es sich um:

| | | |
|--------------|------------------------------|----------------------------|
| 5 Wohnungen | Umbau Große Gartenstraße 11 | (Fertigstellung 2022) |
| 3 Wohnungen | Umbau Große Gartenstraße 10 | (Ausführung 2022 / 2023) |
| 10 Wohnungen | Abriss Birkenweg 25 - 27 | (Ausführung geplant 2025) |
| 3 Wohnungen | Umbau Hohe Straße 12 | (Ausführung geplant 2022) |
| 2 Wohnungen | Modernisierung Hohlweg 8 | (Ausführung geplant 2023) |
| 1 Wohnung | Markt 20 | (Zusammenlegung geplant) |
| 1 Wohnung | J.-Wolfgang-von-Goethe 10-12 | (Stilllegung geplant 2022) |

Mit einer Leerstandsquote von 15,30 % liegen wir nur noch knapp 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 14 % mitgeteilt.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rund 482 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr 573 TEUR) bei einer zu bewirtschaftenden Wohn- / Gewerbefläche von 47.771 m².

Unser Ziel, geringere Erlösschmälerungen auszuweisen, haben wir durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Wohnungsbeständen mit erfolgreichen Vermietungen und weiteren Umbauten von Wohnhäusern im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht.

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 47.771 m² Wohn- und Gewerbefläche mit einem Durchschnittsmietensatz von 4,86 Euro je m² Wohnfläche. Der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt mit über 5,12 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 und soll im Geschäftsjahr 2023 fertiggestellt sein. Im Geschäftsjahr 2018 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Unsere Gesellschaft hat hierbei auch im Geschäftsjahr 2021 aktiv mitgearbeitet.

Der Bestandsentwicklung in den Wohnquartieren ist in den nächsten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen. Im Geschäftsjahr 2021 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 2022.

Mit der Erstellung des Wirtschaftsplanes für 2022 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 2022-2026 fortgeschrieben haben. Unsere Gesellschaft verfügt danach auch weiterhin nur noch über einen eigenen Wohnungsbestand von unter 800 Wohneinheiten. Für die nächsten Geschäftsjahre werden Jahresfehlbeträge nach heutigem Planungsstand nicht mehr ausgewiesen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 170.000,00 Euro und ab 2023 werden weitere Jahresüberschüsse ausgewiesen.

Am 16.03.2022 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 einstimmig beschlossen. Nachstehend ein Auszug hieraus:

| Auszug Wirtschaftsplan 2022 G + V vom 01. Januar 2022 - 31. Dezember 2022 | | | | | | |
|--|---|--|----------------|---------------|-----------|--|
| | | (Beträge auf ganze Tausend gerundet) | Plan 2022 | Ist 2021 | Plan 2022 | |
| | | | € | € | € | |
| 1. | Umsatzerlöse ¹⁾ | | | 3.448.200 | 3.628.000 | |
| 2. | Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen | | | 83.000 | | |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | | | 94.100 | 95.000 | |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit | | | 170.600 | 187.000 | |
| 5. | Materialaufwand | | | | | |
| | a) | Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren ²⁾ Betriebskosten | 1.150.000 | 1.183.600 | | |
| | b) | Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten | 550.000 | 500.400 | | |
| 6. | Personalaufwand | | | | | |
| | a) | Löhne und Gehälter ³⁾ | 670.000 | 644.500 | | |
| 7. | Abschreibungen | | | | | |
| | a) | Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen, | 850.000 | 868.500 | | |
| | 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⁾ | | 160.000 | 168.000 | | |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, | | | | | |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen, | | 265.000 | 276.900 | | |
| 21. | Sonstige Steuern | | 95.000 | 92.600 | | |
| 22. | Jahresgewinn | | 170.000 | 61.000 | | |
| | Jahresverlust | | | | | |

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 2021 geleistete Arbeit gedankt.

Stadt Wanzleben-Börde, 29. Juni 2022

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

WANZLEBEN mbH



LIPPELT

GESCHÄFTSFÜHRER

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebe-

richt

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 deut-

schen 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

- 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, 15.08.2022



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Könnecker

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 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 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 schuldhafte 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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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