

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG GmbH

**Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
mit Lagebericht 2022
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

63242/009/2023

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

Bilanz
zum
31. Dezember 2022

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		1.712,29	2.133,40	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Gewinnrücklage		18.947.064,73	18.947.064,73
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.399.114,06		21.437.699,38	III. Verlustvortrag		10.944.227,31	11.005.927,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.050,88		73.050,88	IV. Jahresfehlbetrag		500.297,74	61.700,56-
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	165.289,10		0,00	Summe Eigenkapital		8.782.539,68	9.282.837,42
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.700,79		26.191,50	B. Rückstellungen			
5. Anlagen im Bau	539.725,12		600.363,30	1. sonstige Rückstellungen		16.934,83	23.934,20
6. Bauvorbereitungskosten	20.759,45		23.423,06	C. Verbindlichkeiten			
		22.256.639,40	22.160.728,12	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.029.854,15		12.656.942,40
Summe Anlagevermögen		22.258.351,69	22.162.861,52	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	635.992,29		670.428,89
B. Umlaufvermögen				3. erhaltene Anzahlungen	1.176.972,61		1.097.258,59
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.168,13		302.199,98
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.104,59		0,00	- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung Euro 49.711,47 (Euro 56.765,59)			
2. unfertige Leistungen	1.122.960,73		1.026.874,68	5. sonstige Verbindlichkeiten	166,89		64,79
		1.194.065,32	1.026.874,68	- davon aus Steuern Euro 166,89 (Euro 0,00)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						15.217.154,07	14.726.894,65
1. Forderungen aus Vermietung	23.355,60		48.757,56	D. Rechnungsabgrenzungsposten		54.386,96	56.215,62
2. sonstige Vermögensgegenstände	128.014,92		43.089,89				
		151.370,52	91.847,45				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		464.355,15	804.693,85				
Summe Umlaufvermögen		1.809.790,99	1.923.415,98				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.872,86	3.604,39				
		<u>24.071.015,54</u>	<u>24.089.881,89</u>			<u>24.071.015,54</u>	<u>24.089.881,89</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.604.688,91	3.448.147,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	72.502,85	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.040,00	11.104,00
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	147.644,62	83.046,78
3. andere aktivierte Eigenleistungen	89.476,09	94.062,95
4. Gesamtleistung	3.922.352,47	3.636.361,02
5. sonstige betriebliche Erträge	124.940,74	159.477,82
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.777.322,57	1.684.012,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	71.096,69	0,00
	1.848.419,26	1.684.012,03
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	540.976,79	537.264,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	111.407,95	107.230,57
	652.384,74	644.495,36
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.207.072,70	867.894,06
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	489.019,24	168.358,68
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,12	60,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	258.267,03	276.879,22
12. Ergebnis nach Steuern	407.866,64-	154.259,71
13. sonstige Steuern	92.431,10	92.559,15
14. Jahresfehlbetrag	500.297,74	61.700,56-

Anhang

für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH

Stadt Wanzleben-Börde

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 05. Juli 2021. 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 8 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

€ 11.316,83 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 (€133.273,50) wurden aktivisch von den Baukosten abgesetzt.

Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes Anzeichen für eine dauernde Wertminderung gegeben sind. Der Ertragswert wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV ermittelt.

Die verwendeten Liegenschaftszinssätze zur Bodenwertverzinsung und Kapitalisierung des Reinertrages liegen (dem Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021 folgend) bei 4,0 %. Der Ansatz von Bewirtschaftungskosten erfolgte dabei gemäß der Ertragswertrichtlinie mit Pauschalen für Instandhaltungskosten von Euro 9,00 bis 12,20 je qm Wohn-/Nutzfläche und für Verwaltungskosten mit Euro 312,00 je Wohn-/Gewerbeseinheit. Mieterträge (Sollmieten und Erlösschmälerungen) werden nach tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn der Stichtagswert (Ertragswert) den Wert, der sich aus planmäßigen Abschreibungen ergibt, während eines erheblichen Teils der Restnutzungsdauer oder den nächsten fünf Jahren nicht erreichen wird. Bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren beträgt dieser Zeitraum zehn Jahre.

Bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen erhöhter Baukosten beim Umbau der Großen Gartenstr. 11 wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 350.000,00 vorgenommen (Vorjahr: € 0,00).

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich kein Zuschreibungsbedarf auf Grund einer verbesserten Vermietungssituation bei den Wohngebäuden (Vorjahr: € 0,00).

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 150,00 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 2022 liegen für 100 % der Grundstücke Grundbucheintragen vor.

Die Zugänge im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen Anlagen im Bau für den Umbau unseres Objektes Große Gartenstr. 11, welcher per 31.12.2022 abgeschlossen wurde sowie Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau für den Umbau der Großen Gartenstr. 10. Weiterhin wurden teilweise Grundstückskosten für die Erschließung der Baugrundstücke Bahnhofsplanade 6 und Gebäudekosten für übernommene ehemalige Pachtgaragen in Wanzleben aktiviert. Ein Teil der Baugrundstücke wurde als Verkaufsgrundstücke ins Umlaufvermögen umgebucht.

Abgänge im Anlagevermögen erfolgten durch den Abriss der Windmühlenbreite 25-25D in Wanzleben.

Bei den Grundstückskosten erfolgte im Geschäftsjahr 2022 eine Umwidmung der Abrissgrundstücke Windmühlenbreite 25-25D und 30-30B von den Grundstücken mit Wohnbauten zu den Grundstücken ohne Bauten.

Umlaufvermögen

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

Hier erfolgte die Umbuchung anteiliger Grundstückskosten vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen für die Verkaufsgrundstücke Bucher Weg 10C-G. Weiterhin gab es einen Zugang aus Erschließungskosten für diese Verkaufsgrundstücke. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Verkauf des Grundstückes Bucher Weg 10G realisiert.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.122.960,73 (Vorjahr: € 1.026.874,68) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von T€ 83 (Vorjahr: T€ 130) 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€ 33,0 (Vorjahr: T€ 22,3) 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 01.01.2022	18.947.064,73
Stand 31.12.2022	<u>18.947.064,73</u>

Gewinnvortrag

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. November 2022 wurde der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 61.700,56 mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 11.005.927,87 verrechnet und mit € 10.944.227,31 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	3.372,00	10.359,00
Prüfungskosten	11.062,83	11.075,20
Steuerberatungskosten	2.500,00	2.500,00
	<u>16.934,83</u>	<u>23.934,20</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 9 des Anhangs dargestellt.

Die zum 31. Dezember 2022 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	€
- Bürgschaft der Stadt Wanzleben	1.401.264,84
- Grundschuldeintragungen	11.508.589,31
Gesamt	<u>12.909.854,15</u>

Nach dem Schlussbescheid zur Teilentlastung für Altschulden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 04.08.2003 wird im Unternehmen zum 31. Dezember 2022 ein Altkredit in Höhe von T€ 1.214 ausgewiesen. Dafür werden jährlich Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 123 gezahlt (Zinssatz seit 01.08.2021: 2,240 %).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern besteht ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft in Höhe von T€ 636 (gesichert über Grundschuldeintragung).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 48.142,62 (Vorjahr: € 46.489,63) 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	3.605	97,8	3.448	99,7
der Betreuungstätigkeit	8	0,2	11	0,3
aus Verkauf von Grundstücken	73	2,0	0	0,0
	<u>3.686</u>	<u>100,0</u>	<u>3.459</u>	<u>100,0</u>

Wesentliche Veränderungen gab es im Bereich der Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken, da ein Verkaufsgrundstück an einen privaten Eigentümer veräußert wurde.

Periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen periodenfremden Erträge:

	€	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	0,00	85.795,52
Auflösung sonstiger Rückstellungen	3.724,85	1.278,31
Veränderung der Pauschal-WB/akt. Berichtigung	0,00	2.000,00
abgeschriebenen Mietforderungen	7.185,25	725,64
aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	17.062,89	4.990,31
aus Subventionen	44.520,00	24.780,00
aus sonstigen Gutschriften für Vorjahre	6.731,03	6.437,53
	<u>79.224,02</u>	<u>126.007,31</u>

Die periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Verluste aus Abgang von Gegenständen, AV	0,00	205,37
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.297,15	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	10.770,03	3.776,58
Zuführung zu WB aus Mietforderungen	22.186,91	18.484,96
Sonstige Aufwendungen früherer Jahre	2.873,88	1.962,80
	<u>39.127,97</u>	<u>24.429,71</u>

Außergewöhnliche Aufwendungen sind durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 350 sowie durch Abrisskosten (sonstige betriebliche Aufwendungen) in Höhe von T€ 322 angefallen.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 857 (Vorjahr: T€ 868).

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung der Bankbestände aus Mietkautionen in Höhe von insgesamt € 469.493,17.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte am 31. Dezember 2022 neben dem Geschäftsführer 9 Mitarbeiter. Davon entfallen auf den kaufmännischen Bereich 5 Arbeitnehmer, auf den technischen Bereich 2 und 2 Arbeitnehmer als Hauswart.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber dem Gesellschafter bestehen Forderungen aus Fördermitteln für den Umbau der Großen Gartenstr. 11 in Höhe von € 17.383,50 sowie aus dem Abriss der Windmühlenbreite 25-25D in Höhe von € 14.880,00. Die Forderung wurde bis zum Prüfungszeitpunkt in Höhe von € 14.880,00 am 10.05.2023 ausgeglichen.

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	Stadtdamtsfrau, Stadt Wanzleben-Börde
Klaus Konczalla	Mitglied	Systemtechniker

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2022 € 2.460,00 (Vorjahr: € 2.475,00).

Anteilseigner

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

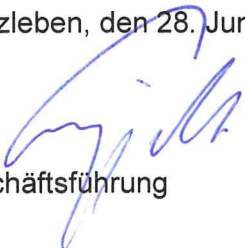
D. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Leerstandsentwicklung ist auch im Jahr 2023 positiv einzuschätzen.

E. Ergebnisverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 500.297,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wanzleben, den 28. Juni 2023



Geschäftsführung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuch- ungen Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 Euro	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 Euro	Buchwert am 31.12.2022 Euro	Buchwerte Vorjahr Euro
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	34.930,05	587,86	968,01	0,00	34.549,90	32.796,65	1.008,97	968,01	32.837,61	1.712,29	2.133,40
II. <u>Sachanlagen</u>											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	45.515.755,10	15.371,20	1.295.227,85	1.142.508,81	45.378.407,26	24.078.055,72	1.196.465,33	1.295.227,85	23.979.293,20	21.399.114,06	21.437.699,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	190.772,21	0,00	0,00	0,00	190.772,21	117.721,33	0,00	0,00	117.721,33	73.050,88	73.050,88
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	165.289,10	165.289,10	0,00	0,00	0,00	0,00	165.289,10	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.701,65	42.107,69	0,00	0,00	222.809,34	154.510,15	9.598,40	0,00	164.108,55	58.700,79	26.191,50
5. Anlagen im Bau	600.363,30	1.254.001,91	0,00	-1.314.640,09	539.725,12	0,00	0,00	0,00	0,00	539.725,12	600.363,30
6. Bauvorbereitungskosten	23.423,06	10.040,23	0,00	-12.703,84	20.759,45	0,00	0,00	0,00	0,00	20.759,45	23.423,06
	46.511.015,32	1.321.521,03	1.295.227,85	-19.546,02	46.517.762,48	24.350.287,20	1.206.063,73	1.295.227,85	24.261.123,08	22.256.639,40	22.160.728,12
	46.545.945,37	1.322.108,89	1.296.195,86	-19.546,02	46.552.312,38	24.383.083,85	1.207.072,70	1.296.195,86	24.293.960,69	22.258.351,69	22.162.861,52

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 *)	13.029.854,15	975.668,75	3.679.833,55	8.374.351,85	11.508.589,31	GPR
Vorjahr *)	12.656.942,40	879.143,04	3.577.395,85	8.200.403,51	1.401.264,84	BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	635.992,29	35.295,13	150.202,06	450.495,10	635.992,29	GPR
Vorjahr	670.428,89	34.436,60	146.548,45	489.443,84	670.428,89	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.176.972,61	1.176.972,61				
Vorjahr	1.097.258,59	1.097.258,59				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.168,13	340.508,54	33.659,59			
Vorjahr	302.199,98	271.973,55	30.226,43			
Sonstige Verbindlichkeiten	166,89	166,89				
Vorjahr	64,79	64,79				
Gesamtbetrag	15.217.154,07	2.528.611,92	3.863.695,20	8.824.846,95	12.144.581,60	GPR
Gesamtbetrag Vorjahr	14.726.894,65	2.282.876,57	3.754.170,73	8.689.847,35	1.401.264,84	BÜ
					11.810.791,49	GPR
					1.516.579,80	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 2022

**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 03. Januar 2023.

Unsere Gesellschaft in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben – Börde hat ihren Sitz in der Ortschaft Wanzleben und verfügt über 794 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 358 Stellplätze und Garagen.

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

WOHNUNGSBESTAND

Zum Jahresbeginn 2022 haben wir mit baulichen Veränderungen aus 6 kleinen Wohneinheiten Zusammenlegungen durchgeführt, um dadurch 3 größere Wohnungen anbieten zu können. Die Vermietung dieser 3 großen Wohnungen ist unmittelbar nach erfolgtem Umbau auch gleich durchgesetzt worden.

Bestandsentwicklung unserer Wohn- und Gewerbeeinheiten:

Bestand am 31.12.2021	805 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 47.802 m ²	122 Einheiten Leerstand
Zugänge:	0		
Abgänge:	2 Wohneinheiten Zusammenlegung Große Gartenstr. 11 1 Wohneinheit Zusammenlegung Hohlweg 6	1 m ²	
Bestand per 31.12.2022	802 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 47.801 m ²	112 Einheiten Leerstand

Außerdem sind wir in der Hausverwaltung für Dritte tätig. Seit der Reduzierung bzw. dem Abgang von Einheiten im Geschäftsjahr 2021 haben wir in der Hausverwaltung keine Veränderungen zu verzeichnen.

Weiterhin sind wir in der WEG-Verwaltung für 2 Wohnungseigentümergeinschaften und einer Straßeneigentümergeinschaft tätig. Der Bestand beläuft sich weiterhin auf 35 Einheiten.

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 2022 ist ein Wohnerrückgang in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde zu verzeichnen. Nach Statistik des Einwohnermeldeamtes leben insgesamt 40 Einwohner weniger in der Einheitsgemeinde als noch vor einem Jahr. Der negative Saldo aus Geburten - und Sterbefällen, mit einem Minus von 168 Personen, konnte durch die Zu- bzw. Wegzüge mit einem Plus von 128 Personen nicht ausgeglichen werden. Somit leben in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde zum 31.12.2022: 14.358 Personen.

Ganz anders verhält sich das Zahlenwerk für die Ortschaft Wanzleben, hier waren am 31.12.2021 noch 4.036 Personen gemeldet. Der positive Saldo aus Zuzügen (328) und Wegzügen (252) von insgesamt 580 hat die negative Zahl der Geburten (18) und Sterbefälle (73) Saldo minus 55 auffangen können, sodass 21 Personen in der Kernstadt dazugekommen sind und die Bevölkerungszahl auf 4057 angewachsen ist.

Wir können feststellen, dass der Bevölkerungsrückgang vor allem in den 18 kleineren Ortschaften innerhalb der Einheitsgemeinde zu verzeichnen ist.

Unsere Gesellschaft weist hierbei eine positive Wiedervermietungsquote aus. Es haben 77 Mietparteien neue Mietverträge unterschrieben und nur 74 Mietverhältnisse wurden im Geschäftsjahr beendet.

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-Hersteller ist im Kalenderjahr 2024 geplant. Die Inbetriebnahme und die Bereitstellung der geplanten Arbeitsplätze soll ab 2027/2028 erfolgen.

Die im Geschäftsjahr zu Ende gegangene Corona-Pandemie sollte eigentlich eine erfreuliche Wende zum Besseren ergeben. Allerdings hat der Krieg in der Ukraine und die daraus folgenden wirtschaftlichen Probleme unsere gesamte Volkswirtschaft durcheinandergewirbelt. Die Preissteigerungen auf dem Energiemarkt für Strom und Gas sind explodiert. Unsere Gesellschaft hatte mit gut abgeschlossenen Verträgen eine gewisse Vorsorge geschaffen. Es kam nicht zu den gravierenden Erhöhungen.

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

2.2. Geschäftsverlauf

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

Auszug Wirtschaftsplan 2022
G + V vom 01. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

(Beträge auf ganze Tausend gerundet)		Plan 2022	Ist 2022	Plan 2022
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse ¹⁾		3.677.200	3.628.000
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen		147.700	
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		89.500	95.000
4.	Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit		133.000	187.000
Materialaufwand				
5.	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren- Betriebskosten	1.150.000	1.256.300	
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten	550.000	521.000	
	c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		71.100	
Personalaufwand				
6.	a) Löhne und Gehälter ³⁾	670.000	652.400	
Abschreibungen				
7.	a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen,	850.000	1.207.100	
	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	489.000	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,			
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen,	265.000	258.300	
21.	Sonstige Steuern	95.000	92.500	
22.	Jahresgewinn (Jahresverlust)	170.000	-500.300	

Auf der Grundlage unserer vorläufigen Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant und ein positives Ergebnis erwartet. Zu diesen Planzahlen haben sich jedoch Abweichungen ergeben die dazu führten, dass ein Jahresfehlbetrag in Höhe von über 500 T€ erzielt wurde. Hauptgründe hierfür sind die außerplanmäßigen Abschreibungen für die Umbaumaßnahme in der Großen Gartenstraße 11 mit 350 T€ und die Abrissmaßnahme in der Windmühlenbreite 25-25d mit über 320 T€. Ohne diese beiden Ereignisse hätte unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss ausgewiesen, der der Planung für 2022 entsprach.

Die Verwalterentgelte für die Hausverwaltung (8,0 T€) sind noch einmal zurückgegangen.

Die Bestandsveränderungen, die im vergangenen Jahr mit 83 T€ ausgewiesen waren, konnten im Geschäftsjahr 2022 mit 147,7 T€ bewertet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch Aktivierung unserer eigenen technischen Abteilung und verwaltungsmäßiger Baubetreuung von Baumaßnahmen mit rund 89,5 T€ berücksichtigt.

Die im Rahmen unserer Baumaßnahmen erbrachten Eigenleistungen sind durch Aktivierung technischer und verwaltungsmäßiger Baubetreuung mit rd. 89,5 T€ berücksichtigt.

Des Weiteren können wir einen Buchgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks am Alten Bahnhof Wanzleben ausweisen.

Im Bereich Instandhaltung haben wir 521 T€ in unsere Wohnungsbestände investiert. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass über 320 T€ für den Abriss unseres 40-Familienhauses ausgegeben wurde.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir außerplanmäßigen Abschreibungen für unsere Wirtschaftseinheit Große Gartenstraße 11 in Höhe von 350 T€ berücksichtigt (Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung).

Die Mieten konnten im vorgegebenen Rahmen erhöht werden. So erreicht unsere Durchschnittsmiete zum Jahresende 2022 einen Wert von 4,93 € / m² / monatlich. Dies bedeutet eine Steigung gegenüber dem Vorjahr (4,86 € / m²). Gemäß Information unserer wohnungswirtschaftlichen Verbände beträgt die Durchschnittsmiete im Land Sachsen-Anhalt schon 5,15 €.

Unsere Leerstandsquote beträgt 14,10 % (im Vorjahr waren es 15,30 %). Am 31.12. waren 112 Wohnungen leerstehend. Unser Ziel zum Abbau der Leerstände ist erreicht worden. Bis zum Prüfungszeitpunkt haben wir noch eine weitere Verbesserung erreicht (13,60 %) und hoffen, bis zum Jahresende 2023 diese Quote zu halten.

Insgesamt hat unsere Gesellschaft Investitionen von rund 2.193,9 TEUR ausgeführt.

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

Instandhaltung / Instandsetzung		521,0 TEUR
Modernisierung / Sanierung		
• davon Modernisierung	343,6 TEUR	
Abrisskosten (sonst. betriebl. Aufwendungen)		322,3 TEUR
Grundstückskosten für Erschließung am Alten Bahnhof		85,5 TEUR
Erwerbskosten für Garagen		0,9 TEUR
Baukosten für Große Gartenstraße 11	727,0 TEUR	
Baukosten für Große Gartenstraße 10	527,1 TEUR	
Bauvorbereitungskosten Hohlweg	10,1 TEUR	

Im Sommer 2022 haben wir den Umbau und die Modernisierung der Gr. Gartenstraße 10 begonnen. Bis Jahresende 2022 war der Wohnblock mit einem Aufzug ausgestattet.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir begonnen einen Klima-/ Energiefahrplan für unsere Gesellschaft aufzustellen. Hintergrund hierbei war, die fast 100 Wohneinheiten, die mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind, vom Energieträger Gas umzustellen und an die Fernwärme anzuschließen. Hierbei haben wir mit unserem Fernwärmeunternehmen der Firma Danpower aus Potsdam einen Vertrag abgeschlossen, der über die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 mehr als 40 Wohnungen zur Umstellung beinhaltet. Weitere Einheiten sollen bis zu den Geschäftsjahren 2029/2030 folgen.

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Roßstraße 46, 39164 Stadt Wanzleben-Börde

Lagebericht 2022

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir insgesamt 13 Einheiten in der Bahnhofspromenade 7 und 8 sowie der Schwanstraße 1 auf Fernwärme umgestellt.

Die Zinsaufwendungen sind trotz größerer Schwierigkeiten auf dem Kapitalmarkt noch rückläufig und betrugen 258,3 T€ (276,9 T€ zum Vorjahr).

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 2022 hat sich eine Veränderung ergeben. Durch die kräftige Reduzierung der Bestände innerhalb der Fremdverwaltung ist eine Beschäftigte ausgeschieden.

Die Mitarbeiterzahl stellt sich zum Jahresende 2022 wie folgt dar:

Geschäftsführung	1 Mitarbeiter
Sekretariat	1 Mitarbeiterin Neubesetzung ab 05/2020, Teilzeit
technische Abteilung	3 Mitarbeiter(innen) davon 2 Hauswarte
kaufm. Abteilungen	5 Mitarbeiter (innen) 1x davon Teilzeit

2.3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Ertragslage

	2022 T€	in % der Betriebs- leistung	Vorjahr T€	in % der Betriebs- leistung	Verän- derung T€
Umsatzerlöse	3.685,2	94,0%	3.459,3	95,1%	+225,9
Bestandsveränderungen	147,6	3,8%	83,0	2,3%	+64,6
Andere aktivierten Eigenleistungen	89,5	2,2%	94,1	2,6%	-4,6
Gesamtleistung	3.922,3	100,0%	3.636,4	100,0%	
Sonstige betriebliche Erträge	125,0	3,2%	159,5	4,4%	-34,5
Finanzerträge	0,0	0,0%	0,1	0,0%	-0,1
Erträge gesamt	4.047,3	103,2%	3.796,0	104,4%	
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	1.848,4	40,7%	1.684,0	46,3%	+164,4
Personalaufwand	652,4	14,3%	644,5	17,7%	+7,9
Abschreibungen	1.207,1	26,5%	867,9	23,9%	+339,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	489,0	10,8%	168,4	4,6%	+320,6
Finanzaufwand	258,3	5,7%	276,9	7,6%	-18,6
Sonstige Steuern	92,4	2,0%	92,7	2,5%	-0,3
Aufwendungen gesamt	4.547,6	100,0%	3.734,3	102,7%	
Jahresergebnis	-500,3		61,7		-562,0

Im Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 500.297,74 € ausgewiesen, zum Vergleich im Vorjahr hatten wir noch einen Jahresüberschuss i. H. v. 61.700,56 €.

Im Jahresabschluss ergeben sich zwar höhere Erträge, allerdings werden diese aufgebraucht durch die Abrisskosten von über 320 T€, sowie der außerplanmäßigen Abschreibung für unsere eine Wirtschaftseinheit in der Großen Gartenstraße mit 350 T€.

Reduzierungen konnten wir weiterhin bei den Zinsaufwendungen erreichen (-18,6 T€). Die Personalkosten sind nur leicht angestiegen (+7,9 T€).

Die Verwaltungsentgelte für die Betreuung von Dritten sind mit 8,0 T€ noch einmal zurückgegangen (Vorjahr 11,1 T€).

PRIVATISIERUNG

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir die Parzellierung von Grundstücksflächen im Bucher Weg in unmittelbarer Nähe zu unserem Mietobjekt Alter Bahnhof in Wanzleben vorgenommen. Wie bereits im Bericht für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen, sollte mit dem Geschäftsjahr 2022 die Vermarktung der rund 4.000 m² Bauland begonnen werden. Dies hat unsere Gesellschaft auch ausgeführt und es konnten bereits 4 Notarverträge beschlossen werden. Allerdings haben wir nur bei einem Grundstücksverkauf die Auflassung erklären können, sodass die übrigen 3 Verkäufe ihre Auswirkung erst im Geschäftsjahr 2023 zeigen. Verkauft wurde das größte Grundstück im Bucher Weg 10g.

Veräußert wurden:

	Straße	Verkaufserlös
1 Grundstück (718 m²)	Bucher Weg 10g	72.502,85 Euro

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Bilanz zum 31.12.2022		Bilanz zum 31.12.2021		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
Konzession, Lizenzen	1,7	0,0	2,1	0,0	-0,4	-19,0
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke und Bauten	21.637,5	89,9	21.510,8	89,3	126,7	0,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58,7	0,2	26,2	0,1	32,5	124,0
Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen	560,5	2,3	623,8	2,6	-63,3	-10,1
Summe Sachanlagen	22.256,7	92,4	22.160,8	92,0	95,9	0,4
Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen	22.258,4	92,5	22.162,9	92,0	95,5	0,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
<u>Vorräte</u>	1.194,1	5,0	1.026,9	4,3	167,2	16,3
<u>Kurzfristige Forderungen</u>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	151,4	0,6	91,8	0,4	59,6	64,9
<u>Liquide Mittel</u>	464,4	1,9	804,7	3,3	-340,3	-42,3
Summe kurzfristig gebundenes Vermögen	1.809,9	7,5	1.923,4	8,0	-113,5	-5,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,0	3,6	0,0	-0,7	-19,4
Summe Aktiva	24.071,0	100,0	24.089,9	100,0	-18,9	-0,1

	Bilanz zum 31.12.2022		Bilanz zum 31.12.2021		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Mittel-/langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	1.280,0	5,3	1.280,0	5,3	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	18.947,1	78,7	18.947,1	78,7	0,0	0,0
Gewinnvortrag	-10.944,2	-45,5	-11.005,9	-45,7	61,7	0,6
Jahresüberschuss	-500,3	-2,1	61,7	0,3	-562,0	-910,9
Summe Eigenkapital	8.782,5	36,5	9.282,8	38,5	-500,3	-5,4
Fremdkapital						
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.654,9	52,6	12.413,8	51,5	241,1	1,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	33,7	0,1	30,2	0,1	3,5	11,6
Summe mittel-/langfristig verfügbares Kapital	21.471,2	89,2	21.730,2	90,2	-259,0	-1,2
Kurzfristig verfügbares Kapital						
<u>Rückstellungen</u>						
Sonstige Rückstellungen	16,9	0,1	23,9	0,1	-7,0	-29,3
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.011,0	4,2	913,6	3,8	97,4	10,7
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.177,0	4,9	1.097,3	4,6	79,7	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	340,5	1,4	272,0	1,1	68,5	25,2
Sonstige Verbindlichkeiten	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1	100,0
Summe kurzfristig verfügbares Kapital	2.545,6	10,6	2.306,9	9,6	238,7	10,3
Rechnungsabgrenzungsposten	54,4	0,2	56,2	0,2	-1,8	-3,2
Summe Passiva	24.071,0	100,0	24.089,9	100,0	-18,9	-0,1

Das Anlagevermögen beträgt 92,5 % der Bilanzsumme.

Unser Eigenkapital beläuft sich auf 8.782.539,68 €. Zum 31.12.2022 beträgt die Eigenkapitalquote 36,5 % (Vorjahr 38,5 %).

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 1,98 % (Vorjahr 2,08 %).

Die liquiden Mittel sind auf 464,4 T€ gesunken (Vorjahr 804,7 T€). Hauptgrund dafür sind die Ausgaben für Umbaumaßnahmen in der Großen Gartenstraße.

Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind gestiegen auf 13,03 Mio € (Vorjahr 12,66 Mio €). Die weiteren Darlehensaufnahmen für die Umbaumaßnahmen Große Gartenstraße erfolgten im Geschäftsjahr 2022 mit 1,15 Mio. €. 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:

		2021	2022
Eigenkapitalquote	%	38,5	36,5
Fluktuationsquote	%	10,0	9,3
Leerstandsquote	%	15,30	14,10
durchschnittliche Wohnungsmiete	€ / m ²	4,86	4,93
durchschnittliche Investitionskosten in Bestand	€ / m ²	25,51	45,90

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 2022 ist nun schon der fünfte mit dem Wodis-System. Das Systemhaus Aareon plant das Produkt Wodis Sigma auslaufen zu lassen und durch das neue Programm Wodis Youneo umzustellen. Erste Gespräche hierzu haben bereits stattgefunden, eine Umstellung auf Wodis Youneo ist jedoch vorläufig noch nicht geplant.

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. Mit Freigabe entsprechender Budgets in den nächsten Jahren können wir uns diesen Aufgaben widmen.

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 <i>Energie Deutschland</i>
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 2022 keine Veränderung gegeben. Allerdings enden mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 – voraussichtlich im Herbst 2023 – für 3 Aufsichtsratsmandate die Laufzeiten. Eine Wiederwahl ist möglich.

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.

Im Geschäftsjahr 2022 hat das Gremium eine neue Geschäftsordnung für Aufsichtsräte beschlossen.

Es gab im Geschäftsjahr 2022 insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen:

Im März, Juli, September und im Dezember.

Zu sämtlichen Sitzungen sind entsprechende Protokolle gefertigt und genehmigt.

Außerdem fanden zwei Gesellschafterversammlungen 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 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 Nachbarschaftstreffen 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.

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. Die Leerstandsquote ist rückläufig. Das hat sich auch bis zum Ende des 1. Halbjahres 2023 fortgesetzt.

Weitere Risiken sind nicht erkennbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unsere Leerstandszahlen mit 112 Wohnungen reduzieren (Vorjahr 122 Wohnungen).

Modernisierungsbedingt bzw. wegen anstehendem Umbau / Abriss sind 22 Wohnungen leergezogen und beeinflussen unseren Gesamt leerstand.

Hierbei handelt es sich um:

6 Wohnungen	Umbau Große Gartenstraße 10	(Ausführung 2023)
10 Wohnungen	Abriss Birkenweg 25 - 27	(Ausführung geplant 2025)
3 Wohnungen	Umbau Hohe Straße 12	(Ausführung geplant 2023)
2 Wohnungen	Modernisierung Hohlweg 8	(Ausführung geplant 2023 / 2024)
1 Wohnung	Markt 20	(Zusammenlegung geplant)

Mit einer Leerstandsquote von 14,10 % 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 13,3 % mitgeteilt.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rund 344 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr 482 TEUR) bei einer zu bewirtschaftenden Wohn- / Gewerbefläche von 47.801 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 47.801 m² Wohn- und Gewerbefläche mit einem Durchschnittsmietensatz von 4,93 Euro je m² Wohnfläche. Der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt mit über 5,15 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 2022 aktiv mitgearbeitet.

Der Bestandsentwicklung in den Wohnquartieren ist in den nächsten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen. Im Geschäftsjahr 2022 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 2023.

Mit der Erstellung des Wirtschaftsplanes für 2023 und Folgejahre prognostizieren wir im Ausblick der Finanzplanung bis zum Jahresende 2026 eine Leerstandsquote von unter 10 %. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Umbau- und Rückbaukonzepte für verschiedene Wohngebiete, die wir im Investitionsplan 2023-2027 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. Allerdings muss das Thema der außerplanmäßigen Abschreibungen für unsere größeren Umbaumaßnahmen im Auge behalten werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 45.000,00 Euro und ab 2024 werden weitere Jahresüberschüsse ausgewiesen.

In der Aufsichtsratssitzung vom 28.03.2023 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 einstimmig beschlossen. Nachstehend ein Auszug hieraus:

Auszug Wirtschaftsplan 2023 G + V vom 01. Januar 2023 - 31. Dezember 2023						
		(Beträge auf ganze Tausend gerundet)	Plan 2023	Ist 2022	Plan 2023	
			€	€	€	
1.	Umsatzerlöse ¹⁾			3.677.200	3.700.000	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen Bestandsveränderungen			147.700		
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			89.500		
4.	Sonstige betriebliche Erträge & Erträge aus Betreuungstätigkeit			133.000	224.000	
5.	Materialaufwand					
	a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren ²⁾ Betriebskosten	1.250.000	1.256.300		
	b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen Instandhaltungskosten	550.000	521.000		
	c)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		71.100		
6.	Personalaufwand					
	a)	Löhne und Gehälter ³⁾	700.000	652.400		
7.	Abschreibungen					
	a)	Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen,	850.000	1.207.100		
	b)	Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten,	25.000			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen einschließlich Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ⁴⁾		160.000	489.000		
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,				1.000	
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen,		250.000	258.300		
21.	Sonstige Steuern		95.000	92.500		
22.	Jahresgewinn		45.000	-		
	Jahresverlust			500.300		

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 2022 geleistete Arbeit gedankt.

Stadt Wanzleben-Börde, 28. Juni 2023

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

WANZLEBEN mbH

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

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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/falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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/dolosen Handlungen oder Unrichtigkeiten/Irrtümern 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, / aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 / aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten/höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da Verstöße betrügerisches/dolose Handlungen kollusives 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/Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 / bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Alfeld, 28.07.2023



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, der 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. 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 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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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