

**Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH,
Stadt Wanzleben-Börde**

Testatsexemplar zum

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2018
und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		3.814,13	140,68
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.836.067,80		21.557.413,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.116,40		83.805,08
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.076,34		38.453,07
4. Bauvorbereitungskosten	33.910,86		50.599,01
		<u>22.007.171,40</u>	<u>21.730.271,07</u>
		<u>22.010.985,53</u>	<u>21.730.411,75</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		13.849,72
2. Unfertige Leistungen	894.721,51		862.532,48
		<u>894.721,51</u>	<u>876.382,20</u>
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	40.975,10		18.372,10
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.040,01		83,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.439,18		98.757,10
		<u>104.454,29</u>	<u>117.212,75</u>
IV. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.446.595,93		860.469,27
2. Bausparguthaben	19.992,30		17.454,31
		<u>1.466.588,23</u>	<u>877.923,58</u>
		<u>2.465.764,03</u>	<u>1.871.518,53</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.615,12	5.817,61
		<u>24.484.364,68</u>	<u>23.607.747,89</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.280.000,00	1.280.000,00
II. <u>Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG</u>		18.947.064,73	18.947.064,73
III. <u>Verlustvortrag</u>		-10.549.256,41	-9.107.709,36
IV. <u>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</u>		12.909,24	-1.441.547,05
		<u>9.690.717,56</u>	<u>9.677.808,32</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		19.907,97	22.369,29
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.684.307,33		11.751.390,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	778.793,75		810.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.071.438,70		1.075.517,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.831,84		44.173,71
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.127,00		161.826,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 3.592,37 € (Vorjahr: 3.350,34 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3.592,37		7.406,52
		<u>14.716.090,99</u>	<u>13.850.313,73</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		57.648,16	57.256,55
		<u>24.484.364,68</u>	<u>23.607.747,89</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.290.428,15		3.283.990,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	24.500,00		110.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	86.130,17	3.401.058,32	85.760,33
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		18.339,31	-128.621,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		84.224,49	5.625,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		145.218,85	68.398,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.588.567,31		1.486.077,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.362,57		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.589.929,88	3.702,20
6. Rohergebnis		2.058.911,09	1.935.373,47
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	497.680,22		458.585,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	101.471,65		92.306,95
davon für Altersversorgung: 1.533,84 € (Vorjahr: 1.533,84 €)		599.151,87	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		810.651,45	2.202.250,33
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.665,96	192.790,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		445,55	407,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		358.982,39	349.916,34
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		94.904,97	-1.360.068,39
13. Sonstige Steuern		81.995,73	81.478,66
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		12.909,24	-1.441.547,05

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde

Anhang
für das Geschäftsjahr 2018

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 17. Juli 2015. 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 Sach- und Finanzanlagen 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.

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 (€ 50.000,00) wurden aktivisch von den Baukosten abgesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhaften Leerstands wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: € 1.377.299,00). Im Geschäftsjahr 2018 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.

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

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens ist vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2018 liegen für 100 % der Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Die Zugänge im Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten für das Objekt Große Gartenstr. 8 sowie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Objekte Schulpromenade 16-16a, Vor dem Welschen Tor 11 und Windmühlenbreite 24-24d. Weiterhin wurden Grundstückskosten für ein Objekt Vor dem Welschen Tor sowie für übernommene ehemalige Pachtgaragen in der Windmühlenbreite aktiviert.

Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind in Geschäftsjahr 2018 nicht erfolgt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Ein Abgang erfolgte per 15.03.2018 durch Verkauf des unbebauten Grundstücks Thomas-Müntzer-Weg 19.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 894.721,51 (Vorjahr: € 862.532,48) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von T€ 115 (Vorjahr: T€ 114) 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€ 18 (Vorjahr: T€ 37) berücksichtigt.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit bestehen in Höhe von € 2.040,01 (Vorjahr: € 83,55). Gegenüber dem Gesellschafter sind in den Forderungen aus Betreuungstätigkeit Forderungen in Höhe von € 2.040,01 (Vorjahr: € 55,70) enthalten. Die Forderungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs in voller Höhe ausgeglichen.

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.

Aktivierter Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eine aktivierte Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Gezeichnetes Kapital

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

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG

	€
Stand 01.01.2018	18.947.064,73
Stand 31.12.2018	<u>18.947.064,73</u>

Verlustvortrag

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 01. April 2019 wurde der Jahresfehlbetrag 2017 in Höhe von € 1.441.547,05 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 €
Verwaltungskosten	0,00	2.619,00
Prüfungskosten	15.373,07	15.322,49
Steuerberatungskosten	4.534,90	4.427,80
	<u>19.907,97</u>	<u>22.369,29</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 2018 bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	€
- Bürgschaft der Stadt Wanzleben	2.009.444,46
- Grundschuld-eintragungen	10.674.862,87
Gesamt	<u>12.684.307,33</u>

Nach dem Schlussbescheid zur Teilentlastung für Altschulden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 04.08.2003 wird im Unternehmen zum 31. Dezember 2018 ein Altkredit in Höhe von T€ 1.744 ausgewiesen. Dafür werden jährlich Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 199 gezahlt (Zinssatz seit 01.04.2016 2,930%).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern besteht ein Mieterdarlehensvertrag in Höhe von T€ 10. Die Rückzahlung erfolgt 10 Jahre nach Mietbeginn. Der Jahreszins beträgt 2 % und wird dem Mieterkonto monatlich gutgeschrieben. Weiterhin besteht ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft in Höhe von T€ 769 (gesichert über Grundschuld-eintragung).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 28.168,03 (Vorjahr: € 30.285,42) enthalten.

Passivierter Rechnungsabgrenzungsposten

Der passivierte 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	3.290	94,4	3.284	94,2
der Betreuungstätigkeit	86	2,5	86	2,5
aus Verkauf von Grundstücken	25	0,7	110	3,1
anderen aktivierten Eigenleistungen	84	2,4	6	0,2
	<u>3.485</u>	<u>100,0</u>	<u>3.486</u>	<u>100,0</u>

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

Periodenfremde und wesentliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen periodenfremden Erträge:

	€	Vorjahr €
Auflösung sonstiger Rückstellungen	7.281,80	4.834,76
Veränderung der Pauchal-WB/akt. Berichterung	16.000,00	0,00
abgeschriebenen Mietforderungen	4.444,32	5.973,71
aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8.872,18	11.407,73
aus Fördermitteln Abriss	48.410,00	11.499,00
aus sonstigen Gutschriften für Vorjahre	3.034,22	3.795,47
	<u>88.042,52</u>	<u>37.510,67</u>

Die periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Verluste aus Abgang von Gegenständen, AV	2,00	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	4.689,81	37.379,75
Zuführung zu WB aus Mietforderungen	13.156,63	0,00
Afa auf Wertpapiere und Forderungen UV	0,00	54,68
Sonstige Aufwendungen früherer Jahre	3.402,32	4.749,38
	<u>21.250,76</u>	<u>42.183,81</u>

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 811 (Vorjahr: T€ 825). Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (Vorjahr: T€ 1.377) vorgenommen.

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung der Bankbestände aus Mietkautionen in Höhe von insgesamt € 391.231,19.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte am 31. Dezember 2018 neben dem Geschäftsführer 11 Mitarbeiter. Davon entfallen auf den kaufmännischen Bereich 8 Arbeitnehmer (eine Mitarbeiterin in Elternzeit), auf den technischen Bereich 1 und 2 Arbeitnehmer als Hauswart.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber dem Gesellschafter sind in den Forderungen aus Betreuungstätigkeiten und in den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen in Höhe von € 15.680,01 (Vorjahr: € 13.141,12) enthalten. Diese Forderungen betreffen im Januar abgerechnete Leistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Objekten des Gesellschafters (€ 2.040,01) sowie Fördermittel für Abriß (€ 13.640,00). Die Forderungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs in voller Höhe 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

Mitglieder:

Thomas Kluge	Vorsitzender	Bürgermeister der Stadt Wanzleben
Stephan Bartels	Stellv. Vorsitzender	Dipl. Ingenieur
Tino Bauer	Mitglied	Elektromeister E.on Avacon AG
Sandro Meyer	Mitglied	Verwaltungsfachwirt
Detlef-Jörg Böhm	Mitglied	ehem. Kundenberater der Telekom, im Ruhestand
Jörg Ullrich	Mitglied	selbstständig, Planungsbüro

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2018 € 500,00 (Vorjahr: € 725,00).

Anteilseigner

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

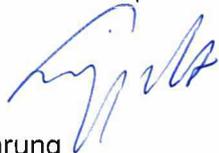
D. Nachtragsbericht

Nach Abschluß des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

E. Ergebnisverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 12.909,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wanzleben, den 05. September 2019



Geschäftsführung

Entwicklung des Anlagevermögens

- Angaben in € -

	1 Stand 01.01.2018 gesamte AK/HK	2 Zugänge gesamter AK/HK (+)	3 Abgänge gesamter AK/HK (-)	4 Umbuchungen gesamter AK/HK (+/-)	5 Stand 31.12.2018 gesamte AK/HK	6 Stand 01.01.2018 Kumulierte Abschreibungen (-)	7 Abschreibungen des Gj (-)	8 Zuschreibungen des Gj (+)	9 Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (+)	10 Stand 31.12.2018 kumulierte Abschreibungen (-)	11 Buchwert 31.12.2018	12 Buchwert 01.01.2018
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	35.689,12	4.223,14	0,00	0,00	39.912,26	35.548,44	549,69	0,00	0,00	36.098,13	3.814,13	140,68
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.519.073,55	1.037.615,97	0,00	37.567,62	43.594.257,14	20.961.659,64	796.529,70	0,00	0,00	21.758.189,34	21.836.067,80	21.557.413,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	190.772,21	0,00	0,00	0,00	190.772,21	106.967,13	2.688,68	0,00	0,00	109.655,81	81.116,40	83.805,08
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.323,51	28.508,65	3.234,84	0,00	187.597,32	123.870,44	10.883,38	0,00	3.232,84	131.520,98	56.076,34	38.453,07
4. Bauvorbereitungskosten	50.599,01	20.879,47	0,00	-37.567,62	33.910,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.910,86	50.599,01
	42.922.768,28	1.087.004,09	3.234,84	0,00	44.006.537,53	21.192.497,21	810.101,76	0,00	3.232,84	21.999.366,13	22.007.171,40	21.730.271,07
	42.958.457,40	1.091.227,23	3.234,84	0,00	44.046.449,79	21.228.045,65	810.651,45	0,00	3.232,84	22.035.464,26	22.010.985,53	21.730.411,75

Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH
Stadt Wanzleben-Börde

Verbindlichkeiten

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

	Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag der		davon mit einer Restlaufzeit von			
	31.12.2018	Vorjahr	bis zu 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		mehr als 5 Jahre	
	€	€	31.12.2018	Vorjahr	31.12.2018	Vorjahr	31.12.2018	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.684.307,33	11.751.390,15	846.161,41	802.788,36	3.282.297,75	2.989.218,00	8.555.848,17	7.959.383,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	778.793,75	810.000,00	31.984,25	31.206,25	146.112,34	142.801,46	600.697,16	635.992,29
3. Erhaltene Anzahlungen	1.071.438,70	1.075.517,30	1.071.438,70	1.075.517,30				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.831,84	44.173,71	37.831,84	44.173,71				
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.127,00	161.826,05	125.447,63	145.029,29	14.679,37	16.796,76		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.592,37	7.406,52	3.592,37	7.406,52				
	14.716.090,99	13.850.313,73	2.116.456,20	2.106.121,43	3.443.089,46	3.148.816,22	9.156.545,33	8.595.376,08

LAGEBERICHT 2018

**WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
WANZLEBEN MBH**

39164 Stadt Wanzleben - Börde
Roßstraße 46

I. EINLEITUNG

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

Seit der Eintragung vom 06.03.1995 haben drei Veränderungen stattgefunden.

- Am 04.07.1996 wurde der Wechsel in der Geschäftsführung im Handelsregister dokumentiert;
- Am 19.03.2001 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung das Stammkapital auf Euro umgestellt und zur Glättung auf volle Euro erhöht. Das Stammkapital beträgt 1.280.000 Euro;
- Am 15.04.2016 wurden durch Beschluss der Gesellschafterversammlung § 8 und § 12 des Gesellschaftsvertrages geändert. Hierbei wurde auf Gesetzlichkeiten hingewiesen.

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 27. August 2019.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Umbau, Modernisierung, Datenschutz, Energieausweis und Legionellen waren die Schlagworte im Geschäftsjahr 2018.

Fast 1,5 Mio. Euro hat unsere Gesellschaft wieder investiert – erfolgreich – denn unsere Leerstandsquote ist mal wieder gesunken. Wir haben auch mehr Einzüge in unsere Wohnungsbestände zu vermelden als Auszüge. Die Vermietungen an den Landkreis Börde zur Unterbringung von Asylbewerbern ist zu Ende gegangen. Wir vermieten nur noch direkt an anerkannte Asylbewerber – der Anteil an der Gesamtvermietung liegt derzeit bei 3 %.

Am 25.05.2018 trat die neue Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Unsere Gesellschaft hat für die Bearbeitung dieses komplexen Verordnungswerkes einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Die Mitarbeiter sind bereits entsprechend der DSGVO geschult, die Formulare wurden aufgrund der neuen Gesetzeslage überarbeitet.

Nachdem wir im Jahr 2008 zum ersten Mal für unsere Wohnungsbestände Energieausweise benötigten, sind nach Ablauf von 10 Jahren nunmehr die neuen „Pässe“ berechnet und erstellt worden. Nun haben wir wieder Zeit bis zum Jahr 2028.

Im Jahr 2015 mussten zum ersten Mal Prüfungen der Warmwasserleitungen auf einen möglichen Legionellenbefund untersucht werden. Hier hat uns der Gesetzgeber nur 3 Jahre Zeit gegeben, um wieder eine entsprechende Beprobung auszuführen. Unsere Gesellschaft wird auch hier die Leistungszeiträume beachten und rechtzeitig die dann auszuführenden Leistungen beauftragen.

Weiterhin wird unsere Gesellschaft die demografische Entwicklung im Landkreis Börde und in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde beobachten und die Gebäudesanierung im Bereich der energetischen Sanierung und des barrierearmen Umbaus als zentrale Handlungsfelder für die nächsten Jahre beachten.

Die Wohnungsunternehmen gestalten ihre Wohnungsbestände zukunftsfähig. Die Städte müssen auf die Veränderungen, die der Gesetzesgeber durch die gleichartigen Lebensverhältnisse erreichen will, reagieren.

Wohnungsumbauten in unseren Beständen haben und werden wir auch weiterhin standardmäßig in barrierefreien bzw. barrierearmer Bauausführung abarbeiten. Insbesondere in den Bädern wird der Einbau von bodengleichen Duschen, in Fluren und Türbereichen der Abbau von Schwellen ein- bzw. umgebaut. Unsere durchgeführten Wohnungsmodernisierungen zeigen entsprechende positive Ergebnisse.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir als größte Modernisierungs- und Umbaumaßnahme das Bauvorhaben in der Schulpromenade 16/16a begonnen. Das von uns leergezogene Wohn- und Gewerbeobjekt wurde von uns komplett umgebaut und neue moderne Grundrisse für eine Wohnungsvermietung hergerichtet. Die bisherige Gewerbeeinheit wurde aufgegeben. Die energetische Sanierung mit Fassadenwärmedämmung, Dämmung der Kellerdecke und im Dachbodenbereich wird dazu führen, dass unsere Mieter entsprechende Einsparungen bei den Heizkosten erzielen. Der Hofbereich wurde komplett umgestaltet. Durch ein eingebautes Rampensystem haben die 4 Erdgeschosswohnungen einen barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen erhalten. Ein neues Dach, frische Farben für Treppenhaus und Fassade sowie der Aufbau von Carports für die Unterbringung ihrer Fahrzeuge haben für unsere zukünftigen Mieter einen modernen Baukörper. Bis zum Dezember 2018 konnten wir bereits 6 Wohnungen vermieten, bis zum Prüfungszeitpunkt waren alle 8 Einheiten an vorgemerkte Interessenten übergeben. Die Fertigstellung der Baumaßnahme dauerte noch bis zum Juni 2019. Insbesondere die Fertigstellung der Außenanlagen hat sich längere Zeit hingezogen.

Die Vorbereitung zum Umbau des 24-Familienblockes in der Großen Gartenstraße 8 wurde noch im 4. Quartal 2018 begonnen. Allerdings konnten wir den Baubeginn erst zum Sommer 2019 realisieren.

Weiterhin haben wir in verschiedenen Wohngebieten Wohnungseinzelmodernisierungen vorgenommen, um die Vermietungsmöglichkeit zu verbessern. Auch haben wir Badsanierungen durchgeführt, die die Mieter angefragt hatten – der entsprechende Modernisierungszuschlag wurde von den Mieten nach Fertigstellung der Maßnahme bezahlt.

Insgesamt hat unsere Gesellschaft Investitionen von rund **1.490,9 TEUR** ausgeführt.

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

Instandhaltung / Instandsetzung Modernisierung / Sanierung	432,4 TEUR
• davon Modernisierung 293,3 TEUR	
Erwerbskosten für Altgaragen	0,5 TEUR
Baukosten	1.058,0 TEUR
• davon Bauvorbereitungskosten 20,9 TEUR	

In der Position Bauvorbereitungskosten weisen wir die ersten Aufwendungen für die im Sommer 2019 begonnene Umbau- und Modernisierungsmaßnahme in der Großen Gartenstraße 8 aus. Hier wird eine komplette Neuplanung des bisherigen 24-Familienwohnhauses erfolgen. Nach Abschluss der Maßnahme – geplant zum November 2020 – werden wir ein 20-Familienwohnhaus mit einem Aufzug vom Kellergeschoss bis in das 5. Obergeschoss, neuen Balkonen und einem Wohnflächenmix zwischen 35 bis 95 m² erreichen.

Die ausgewiesenen Baukosten von über 1 Mio. Euro betreffen in erster Linie die Baumaßnahmen in der Schulpromenade 16/16a. Hierbei wurden Darlehen aus dem Programm Sachsen-Anhalt Modern bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt beantragt. Nach der Vorkalkulation wurden die Baukosten mit 1,260 Mio. Euro veranschlagt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Abrechnung der Baumaßnahme gegenüber der Bank und der Fördermittelstelle ergab Gesamtkosten von 1,27 Mio. Euro. Damit haben wir eine Baukostenüberschreitung von unter 1 % erreicht.

PRIVATISIERUNG

Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir den Verkauf unseres Grundstücks im Thomas-Müntzer-Weg realisieren. Unsere Gesellschaft hat dabei 24.500 Euro Erlöst. Der Buchwert betrug 13.849,72 Euro

Veräußert wurde:

	Straße	Verkaufserlös
1 Grundstück mit 698 m ²	Thomas-Müntzer-Weg 19	24.500 Euro

Per 31.12.2018 kann unsere Gesellschaft noch ein teilweise leergezogenes Wohnhaus in der Ortschaft Wanzleben veräußern.

7 Wohnungen	Ortsteil Wanzleben Schloßplatz 5 (6 Wohneinheiten leer per 31.12.2018) (7 Wohneinheiten leer per 31.03.2019)
-------------	---

Bis zum Erstellungszeitpunkt war das Grundstück Schlossplatz 5 veräußert.

WOHNUNGSBESTAND

Bestandsentwicklung unserer Wohn- und Gewerbeeinheiten:

Bestand per 31.12.2017	871 Einheiten davon 9 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 51.264 m ²	189 Einheiten Leerstand, davon 1 Gewerbeeinheit
Zugänge:	1 Wohneinheit Umbau Schulpromenade 16		
Abgänge:	1 Gewerbeeinheit Umbau Schulpromenade 16		
Bestand am 31.12.2018	871 Einheiten davon 8 Gewerbeeinheiten	Gesamte Wohn- und Gewerbefläche 51.300 m ²	176 Einheiten Leerstand

Diese 871 Einheiten befinden sich in 4 Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde (Bottmersdorf, Domersleben, Klein Germersleben, Wanzleben).

Die Reduzierung der Leerstandquote auf rund 20 % ergibt sich aus einer verbesserten Anschlussvermietung.

Der Umbau des Mehrfamilienhauses in der Schulpromenade 16/16a bewirkt den Abgang der leerstehenden Gewerbeeinheit, weil diese zur Wohneinheit umgebaut wird.

Somit bewirtschaftet unsere Gesellschaft nur noch 8 Gewerbeeinheiten. Eine davon wird selbst genutzt – die übrigen sieben – 1 Blumengeschäft, 1 Frisörladen, 1 Optikergeschäft, 1 Landtagsbüro, 1 Arztpraxis, der Schützenverein und das Rote Kreuz im Sozialen Zentrum – sind vermietet.

Des Weiteren bewirtschaftet unsere Gesellschaft 199 Garagen (Vorjahr 195) im Eigentum, sowie Einstellplätze und Pachtgaragen.

Die Fremdverwaltung wird in 6 Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde (Dreileben, Hohendodeleben, Groß Rodensleben, Klein Rodensleben, Klein Wanzleben und Meyendorf) mit insgesamt 249 Einheiten ausgeführt. Außerdem verwalten wir ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten in Magdeburg (bis 30.06.2019).

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet unsere Gesellschaft zwei Eigentümergemeinschaften in der Rosmarienbergstraße und im Birkenweg, sowie eine Straßeneigentümergemeinschaft der Privatstraße Darrhof in Wanzleben.

Die Erlöse aus der Fremdverwaltung betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 86,1 TEUR (Vorjahr 85,8 TEUR).

PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich eine Veränderung ergeben. Neben unserer Hauswartin haben wir die zweite freie Stelle wieder besetzt. Seit November 2018 verstärkt ein Hauswart die technische Abteilung.

Die Mitarbeiterzahl stellt sich zum Jahresende 2018 wie folgt dar:

Geschäftsführung	1 Mitarbeiter
• Sekretariat	1 Mitarbeiterin 1x Teilzeit
technische Abteilung	3 Mitarbeiter(innen) ab 01.11.2018 davon 2 Hauswarte, 1 Hauswart zum 01.11.2018 eingestellt
kaufm. Abteilung	7 Mitarbeiter(innen) / 4x davon Teilzeit, davon 1x Elternzeit (1x befristet bis 07/2019)
• Finanzbuchhaltung	
• Mietenbuchhaltung	
• Betriebskostenbuchhaltung	
• Hausverwaltung	

AUFSICHTSRAT

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat es im Kalenderjahr 2018 keine Veränderung gegeben.

Der Jahresabschluss 2017 wurde im Dezember 2018 dem Aufsichtsrat vorgestellt, aber erst am 01.04.2019 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Danach wurden für die drei auslaufenden Mandate die neuen Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

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.	Detlef-Jörg Böhm	Ehemaliger Kundenberater in der Telekommunikation, jetzt Rentner <i>BIS 03/2019</i>
5.	Jörg Ullrich	selbstständig, Planungsbüro <i>BIS 03/2019</i>
6.	Sandro Meyer Stadtrat bis 07/2019	Verwaltungsfachwirt, Stadt Magdeburg <i>WIEDERGEWÄHLT 04/2019</i>
7.	Cornelia Franz	Stadtamtsfrau, Stadt Wanzleben-Börde <i>SEIT 04/2019</i>
8.	Klaus Konzalla Stadtrat	Systemtechniker <i>SEIT 04/2019</i>

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 2018 insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen:

Im Februar, April, September, November und im Dezember.

Zu sämtlichen Sitzungen sind entsprechende Protokolle gefertigt und genehmigt.

Die Schwerpunkte in den Aufsichtsratssitzungen des Geschäftsjahres 2018 waren insbesondere:

- der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich Abschlussbesprechung mit dem Wirtschaftsprüfer,
- Hausverwaltung für Dritte, insbesondere Bestand der Stadt Wanzleben-Börde,
- Grundstücksangelegenheiten und Rundgang durch die Wohnungsbestände,
- Personalangelegenheiten,
- Mieterzeitung und Ausblick auf das Firmenjubiläum,
- Glasfaserausbau und Förderung für Aufzugsprogramm,
- Beratungen und Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2019,
- Fuhrpark unserer Gesellschaft,
- Leerstandsanalyse des VdW Sachsen-Anhalt.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden keine Gesellschafterversammlungen statt. Der Jahresabschluss konnte erst in der Gesellschafterversammlung vom 01.04.2019 festgestellt werden.

SONSTIGES

Eine Reduzierung des Wohnungsleerstandes wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht. Die Leerstandsquote ist auf 20,4 % gerückt (Vorjahr 21,8 %).

Die Leerstände in den verschiedenen Wohngebieten fallen weiterhin sehr unterschiedlich aus und werden wie folgt dokumentiert:

Das 16-Familienwohnhaus im Birkenweg 25-27 steht gemäß Wirtschaftsplan als Abrissobjekt für das Geschäftsjahr 2021. Neuvermietungen werden in diesem Objekt nicht mehr realisiert. Es stehen zurzeit nur noch 7 Wohnungen für eine Vermietung zur Verfügung.

Das 8-Familienhaus im Hohlweg 5/5a wird nach 2020 als Umbauprojekt geführt.

Im Wohngebiet Windmühlenbreite haben wir durch den Umbau der 8 Wohnungen im Eingang 24d eine leichte Verbesserung der Leerstandssituation erreicht. Allerdings wird in den Hauseingängen Windmühlenbreite 25-25d auch keine neue Vermietung vorgenommen, weil ein Abriss voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 geplant ist. Ein Antrag auf Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm Teilbereich Abriss ist gestellt. Bis zum Prüfungszeitpunkt lag der Bewilligungsbescheid vor.

Im Innenstadtgebiet stehen die Wohnungen in der Schulpromenade 16/16a erst nach umfangreicher Sanierung zum Jahresende 2018 zur Verfügung. Bis dahin waren hier von den 8 Wohnungen bereits 6 Neumieter unter Vertrag. Anschließend sind auch die übrigen 2 Wohnungen vermietet, sodass Vollvermietung besteht.

Im Sanierungsgebiet Schlossplatz 5 steht das 7-Familienwohnhaus noch zum Verkauf. Zahlreiche Interessenten haben einen Besichtigungstermin wahrgenommen. Bis zum Prüfungszeitpunkt war der notarielle Grundstückskaufvertrag und die Übergabe an den neuen Eigentümer abgeschlossen.

Nach wie vor hält unsere Gesellschaft Wohnungsleerstände als sogenannten hausgemachten Leerstand vor, weil Umbauten, Sanierungen oder Verkaufsabsichten eine Wiedervermietung einschränken. Der Anteil am Leerstand beträgt hier rund 25 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 68 Mietverhältnisse gekündigt. Der Neuabschluss von insgesamt 84 Mietverhältnissen im Geschäftsjahr 2018 führt zu einer verbesserten Mietanschlussquote.

Die Zahlungsmoral unserer Mieter hat sich weiterhin gebessert und wir konnten die Abschreibungen auf Mietforderungen im Geschäftsjahr 2018 mit 17,8 TEuro bewerten. Im Verhältnis zum Vorjahr (37,4 TEuro) sind die Abschreibungen um fast 20.000 Euro gesunken.

Aufgrund der Leerstandssituation, aber auch aufgrund der Bewertung unserer Mietwohngrundstücke im Anlagevermögen, ist es im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 zu außerplanmäßigen Abschreibungen in einer Größenordnung von fast 1,4 Mio. Euro gekommen. Wir haben im Jahr 2018 die weitere Entwicklung kritisch beobachtet - in diesem Geschäftsjahr sind außerplanmäßigen Abschreibungen nicht gegeben. Inwieweit sich in der Zukunft dauerhafte Wertminderungen ergeben, wird in den nächsten Geschäftsjahren aufmerksam geprüft.

Auf die Zahlungsmoral unserer Mieter wurde bereits hingewiesen. Trotz allem müssen auch weiterhin nach Ablauf unseres eigenen Mahnverfahrens ausgeklagte Forderungen zur Eintreibung an den Verein Creditreform übergeben werden. Hier ist unsere Gesellschaft seit vielen Jahren Mitglied. Weitere Mitgliedschaften bestehen im Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt, in der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalt, im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und im Industriepensionsverein.

RISIKOMANAGEMENT

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 erstellt.

III. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Gesellschaft hat im Kalenderjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 12.909,24 Euro erzielt (Vorjahresfehlbetrag 1.441.547,05 Euro).

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2018 wie folgt dar:

	2018 [In EUR]	Vorjahr 2017 [In EUR]
ANLAGEVERMÖGEN	22.010.985,53	21.730.411,05
UMLAUFVERMÖGEN	2.465.764,03	1.871.518,53
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.615,12	5.817,61
GESAMTVERMÖGEN	24.484.364,68	23.607.747,89

Unsere Bilanzsumme ist um rund 877 TEuro gestiegen.

Die Darlehensaufnahmen bei der DKB und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt in Höhe von 1.760.000 Euro dienten in erster Linie den Finanzierungen des Wohnungsmodernisierungsprogrammes 2018 und der Umbaumaßnahme in der Schulpromenade 16/16a.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern lagen am Jahresende 2018 bei einem Betrag von insgesamt 13.463.101,08 Euro.
(Vorjahr 12.561.390,15 Euro)

Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr rund 821,2 TEuro.

Die höheren Darlehensverbindlichkeiten ergaben eine geringfügig höhere Zinsbelastung im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 358,9 TEUR.
(Vorjahr: 349,9 TEUR)

Unsere Eigenkapitalquote hat sich leicht verschlechtert und liegt nun bei 39,6 %.
(Vorjahr 41 %)

Die Eigenkapitalquote, die Leerstandsquote und die Entwicklung der Sollmieten sind unsere wesentlichen Steuerungskennzahlen. Im Ergebnis konnte die Leerstandsquote leicht gesenkt werden, die Sollmieten sind gestiegen und die Eigenkapitalquote ist knapp unter 40 % gesunken.

IV. AUSBLICK UND PROGNOSE

Der Wohnungsleerstand beeinflusst weiterhin die Vermögenslage und die Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft negativ.

Weitere Risiken sind nicht erkennbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren unsere Leerstandszahlen mit 176 Wohnungen rückläufig. Ein großer Teil davon - 44 Wohnungen - ist „hausgemacht“ (entspricht 25 %). Die Ausführungen hierzu sind unter der Position „Sonstiges“ beschrieben wurden.

Mit einer 20,4 %igen Leerstandsquote liegen wir weiterhin 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 12,8 % mitgeteilt.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rund 566 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr 543 TEUR) bei einer zu bewirtschaftenden Wohn- / Gewerbefläche von 51.300 m².

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

Im Berichtsjahr 2018 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 drei vermieteten Miet-Einfamilienhäusern.

Unsere Gesellschaft bewirtschaftet rund 51.300 m² Wohn- und Gewerbefläche mit einem Durchschnittsmietensatz von 4,62 Euro je m² Wohnfläche monatlich (Sollmiete – hier wurde stichtagsbezogen die monatliche Sollmiete per 01.12.2018 in Höhe von 237 TEuro zur Berechnung zu Grunde gelegt). Der Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt über diesem Niveau bei 4,88 Euro.

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

Der Bestandsentwicklung in den Wohnquartieren ist in den nächsten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen. Im Geschäftsjahr 2018 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 2019.

Mit der Erstellung des Wirtschaftsplanes für 2019 und Folgejahre prognostizieren wir im Ausblick der Finanzplanung bis zum Jahresende 2020 eine Leerstandsquote von unter 10 %. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Umbau- und Rückbaukonzepte für verschiedene Wohngebiete, die wir im Investitionsplan 2019-2023 fortgeschrieben haben. Unsere Gesellschaft verfügt danach auch nur noch über einen eigenen Wohnungsbestand von unter 800 Wohneinheiten. Für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 werden Jahresfehlbeträge von 92.000,00 Euro bzw. 82.000,00 Euro erwartet.

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 2018 geleistete Arbeit gedankt.

Stadt Wanzleben-Börde, 05.09.2019

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

WANZLEBEN mbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lippelt', is positioned above the printed name.

LIPPELT

GESCHÄFTSFÜHRER

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 5. September 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH, Stadt Wanzleben-Börde

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 5. September 2019

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
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 Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. 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 Vermögenssteuererklärungen, 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.