

Bavaria Revisions- und Treuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung Dresden  
Bautzner Straße 147  
01099 Dresden

Telefon +49 351 81182-60  
Fax +49 351 81182-66  
E-Mail: dresden@bavariatreu.de



**Bericht über  
die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31.12.2022 und des Lageberichts 2022 der**

**Wohnungsgesellschaft  
Wilkau-Haßlau mbH**

**Wilkau-Haßlau**

Jahresabschluss:	31.12.2022
Berichtsnummer:	22855-22K
Ausfertigung:	elektronisches Original

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	4
I. Lage des Unternehmens	4
1. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Geschäftsführer	4
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	5
II. Unregelmäßigkeiten	5
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	6
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	14
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
4. Aufgliederung und Erläuterungen	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	19
F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG	21
G. Schlussbemerkung	22

## Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 3 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

-----  
Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

## A. Prüfungsauftrag

1 In der Aufsichtsratssitzung vom 6.12.2022 der

**Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH,**

**Wilkau-Haßlau,**

- im Folgenden kurz WGWH oder Gesellschaft genannt - sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt worden. Der Geschäftsführer hat uns daraufhin mit Schreiben vom 5.5.2023 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 gemäß den §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

- 2 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Die Prüfung erfolgt aufgrund gesellschaftsvertraglicher Verpflichtung.
- 3 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 (Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) und Nr. 2 (Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse) des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) und die hierzu veröffentlichten Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wird in Anlage 8 dargestellt.
- 4 Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen) und IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) erstellt.
- 5 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Gesellschaft gerichtet.
- 6 Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1.1.2017 maßgebend.
- 7 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Lage des Unternehmens

#### 1. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Geschäftsführer

- 8 Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage im Jahresabschluss und im Lagebericht **durch den gesetzlichen Vertreter** werden nachfolgend wiedergegeben:
- 9 Die Gesellschaft erwirtschaftete im Jahr 2022 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 444,0. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit T€ 2.110,1 in etwa auf dem Vorjahresniveau (T€ 2.106,7).
- Die Eigenkapitalquote liegt mit 67,9 % etwas über dem Vorjahresniveau (Vj. 67,4%).
- Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt 391,2 TEUR (Vj. 53,1 TEUR). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, laufende Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen.
- Von den 773 Wohneinheiten standen am 31.12.2022 419 Einheiten leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 54,2 %. Von den 27 Gewerbeeinheiten standen am 31.12.2022 5 Einheiten leer, hier ist eine Leerstandsquote von 18,5 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquote ist nach wie vor überdurchschnittlich hoch und liegt am nicht marktfähigen Zustand der Wohnungen. Es wurde in der Vergangenheit versäumt, durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen zeitgemäßen und damit vermietbaren Wohnraum zu schaffen. Die Leerstandsquote konnte im Vergleich zum Vorjahr zumindest stabil gehalten werden.
- Für die laufende Instandhaltung wurden im Jahr 2022 T€ 203 ausgegeben.
- Für das Jahr 2023 erwartet die WGWH gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresfehlbetrag von T€ 325,7.
- An der vom Gesellschafter angestrebten strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft wird weiter gearbeitet. So konnten die Verwaltungskosten und der Kapitaldienst gesenkt werden. Zwei Komplettsanierungen sind in Vorbereitung, der Realisierungsbeginn wird Ende 2023 bzw. Anfang 2024 sein.
- Wilkau-Haßlau ist ein sehr guter Wohnstandort. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Bildungsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten und liegt verkehrsgünstig an der B93 sowie der A72. Gleichzeitig ist eine sehr gute Nahverkehrsanbindung gegeben. Die Erzgebirgsbahn sowie verschiedene Buslinien verbinden Wilkau-Haßlau mit Zwickau, dem Umland und dem Erzgebirge.
- Der Gesellschaft wird diese Vorteile nutzen, indem ansprechender Wohnraum angeboten und vermietet wird. Durch die Struktur der Bestände ist die Gesellschaft in der Lage, sowohl Wohnraum für Familien mit Kindern als auch für Senioren anzubieten. Mit den erarbeiteten Grundrissänderungen für die anstehenden Komplettsanierungen werden dazu die notwendigen Voraussetzungen geschaffen. So werden 1,5-Raum- bis hin zu 5-Raum-Wohnungen entstehen.

- 10 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und im Lagebericht durch den Geschäftsführer aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentlichen Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der anhaltenden Ukraine-Kriegs derzeit eingeschränkt sind. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommen kann.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

- 11 Zu den Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht bzw. unsere Ausführungen in Anlage 3 dieses Berichts.

## **2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

- 12 Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir folgende berichtspflichtige entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen festgestellt:

Die Leerstandsquote beträgt zum 31.12.2022 54,2 %. Diese kann in Zusammenhang mit der niedrigen Tilgungskraft von Faktor 0,9 und den unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen liegenden Aufwendungen für Instandhaltung von 4,75 €/m<sup>2</sup> die Entwicklung der Gesellschaft vor allem im Bereich der Liquidität nachhaltig beeinträchtigen.

## **II. Unregelmäßigkeiten**

- 13 Die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte entgegen § 13 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag nicht innerhalb der ersten acht Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres.
- 14 Die Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte in Abweichung zu § 13 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag nicht innerhalb der ersten drei Monate des nachfolgenden Geschäftsjahres.

## C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 15 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau, zum 31.12.2022 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### "Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Dresden, 24. August 2023

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Spang)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Will)  
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

## **D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

- 16 Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau, für das zum 31.12.2022 endende Geschäftsjahr geprüft. Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften angewandt.
- 17 Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.
- 18 Die Verantwortung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat für den Jahresabschluss und Lagebericht sowie unsere Verantwortung als Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind ausführlich im Bestätigungsvermerk beschrieben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Abschnitt C. unseres Berichts.
- 19 Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.
- 20 Die Prüfung umfasst in der Regel nicht die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 21 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 22 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 12.8.2022 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2021, der in der Gesellschafterversammlung am 20.10.2022 festgestellt wurde.
- 23 Die Prüfung haben wir nach den §§ 316 ff. HGB sowie den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufs unter Beachtung der Verlautbarungen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.

- 24 Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände möglich wird. Danach erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 25 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes unter Beachtung der vom IDW festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einem Verständnis der Geschäftstätigkeit, einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfelds, auf Auskünften des Geschäftsführers über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft.
- 26 Aufgrund der Unternehmensgröße und des Geschäftsumfangs haben wir aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf eine Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems auf Aussageebene verzichtet. Zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit für unsere Prüfungsaussagen haben wir überwiegend aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. In unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden - zusätzlich zu analytischen Prüfungshandlungen - Einzelfallprüfungen auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt. Eine Beurteilung des internen Kontrollsystems haben wir nur insoweit vorgenommen, als dies zur Bestimmung des Risikos wesentlicher Fehler in der Rechnungslegung erforderlich war.
- 27 Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Bei prognostischen Angaben haben wir uns von der Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit des relevanten unternehmensinternen Planungssystems überzeugt sowie die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Wir haben die Angaben im Lagebericht unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, dahingehend beurteilt, ob sie in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.
- 28 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.

- 29 Prüfungsschwerpunkte im Sinne einer besonders intensiven Prüfung einzelner Teilbereiche und einer weniger intensiven Prüfung anderer Teilbereiche werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet.
- Bei dieser Prüfung haben wir folgende Schwerpunkte gesetzt:
- Betrachtung der Werthaltigkeit im Anlagevermögen,
  - Zutreffende Abbildung der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
- Die Schwerpunktprüfungen führten zu keinen Beanstandungen.
- 30 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten wurden von uns nicht eingeholt. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen (z.B. Einsicht in Vertragsunterlagen, Prüfung des Zahlungsausgleichs bis zum Prüfungszeitpunkt) vom Wertansatz und der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 31 Von allen Kreditinstituten, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen eingeholt.
- 32 Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwaltskanzlei zu allen bestehenden offenen Rechtsstreitigkeiten haben wir eingeholt.
- 33 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Steuerberaters wurde von uns intern eingeholt. Über die steuerlichen Verhältnisse haben wir uns zusätzlich durch Einsicht in Steuerbescheide und sonstige steuerliche Unterlagen informiert.
- 34 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.
- 35 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet. Diese betreffen im vorliegenden Fall die Ergebnisse eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Bildung der Pensionsrückstellung.
- 36 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 2.6.2023 bis zum 24.8.2023 (mit Unterbrechungen) in unseren Büroräumen durchgeführt.
- 37 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

## **E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

38 Wir haben im Ergebnis unserer Prüfung festgestellt, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

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

39 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht für den Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

40 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Buchung der Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfolgt. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Belege sind übersichtlich und geordnet abgelegt.

41 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, die hinsichtlich der von der Gesellschaft eingesetzten Software zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der rechnungslegungsrelevanten Verarbeitungsfunktionen bzw. deren Ergebnisse geführt haben.

42 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Sicherheit der für Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.

43 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

#### **2. Jahresabschluss**

44 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Anlage 1) ist zutreffend nach den geltenden Vorschriften des HGB und GmbHG für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.

45 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Da die überwiegende Anzahl der Anteile der Gesellschaft im Eigentum einer Kommune steht, wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt (§ 96a SächsGemO).

- 46 Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
- 47 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 48 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Die Gesellschaft hat unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet.

### **3. Lagebericht**

- 49 Unsere Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 (Anlage 2) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 50 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

- 51 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 52 Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

- 53 Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sind die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt worden. Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Anhang dargestellt.

### 3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

- 54 Im Berichtsjahr waren keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses zu verzeichnen.

### 4. Aufgliederung und Erläuterungen

- 55 Von Aufgliederungen und Erläuterungen der Jahresabschlussposten haben wir an dieser Stelle abgesehen, da sie nicht zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind.

## III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 1. Vermögenslage

- 56 Die Vermögenslage, die wir anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet haben (vgl. Anlage 6), zeigt folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Langfristige Investitionen	12.632,4	90,0	13.309,1	89,4	-676,7	-5,1
Kurzfristiges Vermögen	1.406,9	10,0	1.583,4	10,6	-176,5	-11,1
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>14.039,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14.892,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-853,2</b>	<b>-5,7</b>

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	9.528,5	67,9	9.972,5	67,0	-444,0	-4,5
Langfristiges Fremdkapital	3.156,2	22,5	3.559,7	23,9	-403,5	-11,3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.354,6	9,6	1.360,3	9,1	-5,7	-0,4
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>14.039,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14.892,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-853,2</b>	<b>-5,7</b>

- 57 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 853,2 vermindert.

## Vermögensstruktur

### Langfristige Investitionen

- 58 Die **Grundstücke mit Wohnbauten** (langfristige Investitionen) verminderten sich durch planmäßige Abschreibungen (T€ 668,1).

Die **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** verminderten sich ebenfalls infolge planmäßiger Abschreibungen (T€ 20,0).

Die **Grundstücke ohne Bauten** verminderten sich durch den Verkauf eines Grundstücks; dies führte zu einem Abgang von Buchwerten in Höhe von T€ 5,9. Aus dem Verkauf ergab sich bei einem Verkaufserlös von T€ 85,0 ein Buchgewinn in Höhe von T€ 79,1.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** verminderte sich aufgrund von Abgängen in Höhe von T€ 0,9 und planmäßiger Abschreibungen (T€ 15,1). Zugänge in Höhe von T€ 9,8 sind dadurch nicht sichtbar

Die **Anlagen im Bau** erhöhten sich durch Zugänge über T€ 19,2 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen an drei Objekten.

### Kurzfristiges Vermögen

- 59 Der Ausweis der **Grundstücke mit fertigen Bauten** betrifft die Alte Straße 4 in Culitzsch.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres 2022.

Des Weiteren wurden **andere Vorräte** und kurzfristige Forderungen ausgewiesen.

Am 31.12.2022 betragen die **Flüssigen Mittel** T€ 391,2.

Weiterhin wurden zum Bilanzstichtag **Bausparguthaben** mit T€ 146,2 ausgewiesen.

### Kapitalstruktur

#### Eigenkapital

- 60 Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um T€ 444,0 vermindert. Die Verminderung resultiert aus dem in 2022 erzielten Jahresfehlbetrag.

Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20.10.2022 wurde der Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von € 1.202.287,26 auf neue Rechnung vorgetragen.

#### Rückstellungen

- 61 Der Ausweis der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** betrifft die Pensionszusage für den zum 31.12.2021 ausgeschiedenen Geschäftsführer. Im Berichtsjahr wurden T€ 149,3 zugeführt. Weiterhin betragen die **sonstigen Rückstellungen** T€ 19,6.

### **Verbindlichkeiten**

- 62 **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verminderten sich im durch planmäßige (T€ 443,4) und außerplanmäßige (T€ 137,0) Tilgungen.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** zum Bilanzstichtag betreffen ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf Betriebs- und Heizkosten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** blieben unverändert gegenüber dem Vorjahr.

### **Gesamtaussage**

- 63 Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 67,9 % (Vj.: 67,0 %) der Bilanzsumme.

- 64 Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Investitionen vollständig mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdkapital finanziert. Es besteht zusätzlich eine Kapitalreserve von T€ 52,3.

Unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Liquiditätsplanung (Stand Januar 2023) kann unter Berücksichtigung der geplanten strategischen Neuausrichtung ab 2022 die Vermögenslage der Gesellschaft als geordnet angesehen werden.

## 2. Finanzlage

65 Die finanzielle Entwicklung Lage des Unternehmens stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 (Anlage 7) dar.

66 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	T€	2022 T€	2021 T€
Finanzmittelfonds zum 1.1.		53,1	195,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	912,1		-168,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	66,4		557,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-640,4	<u>338,1</u>	<u>-531,6</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.***)		<u>391,2</u>	<u>53,1</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>418,5</u>	<u>497,8</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>-433,4</u>	<u>-447,1</u>
***) darin enthalten:			
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		0,0	-87,1

67 Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit wurde vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit gedeckt; darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds.

68 Durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 912,1) konnten die planmäßigen Tilgungen (T€ 433,4) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 70,1) gedeckt werden.

### Gesamtaussage

69 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Nach den uns vorgelegten Planungsunterlagen der Gesellschaft ist deren Zahlungsfähigkeit auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Planungsunterlagen (Stand: Januar 2023) weisen zum 31.12.2023 einen erwarteten Finanzmittelzufluss von rd. T€ 225,6 aus. Darin Berücksichtigung fand die Umschuldung von bestehenden Darlehen mit Anpassung des Kapitaldienstes, was zu einer Verringerung der Auszahlungen für die planmäßigen Tilgungen ab 2023 um ca. T€ 310,0 führt.

Die uns vorgelegten Planungsunterlagen erscheinen aus heutiger Sicht und unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund des Ukraine-Kriegs derzeit stark eingeschränkt sind. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommen kann.

- 70 Die Liquidität der Gesellschaft ist laut der geprüften Planungsrechnung grundsätzlich gesichert, wir verweisen in diesem Zusammenhang jedoch auf die unter dem Durchschnitt vergleichbaren Wohnungsunternehmen liegenden Instandhaltungskosten hin.

### 3. Ertragslage

- 71 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränd. T€
Umsatzerlöse	2.110,1	2.122,3	-12,2
Bestandsveränderung	-2,4	43,8	-46,2
Sonstige betriebliche Erträge	142,8	205,8	-63,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.186,9	-1.151,1	-35,8
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	-12,9	12,9
Personalaufwand	-472,9	-458,7	-14,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-703,1	-1.622,7	919,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-158,6	-102,6	-56,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,4	1,3	0,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-116,0	-168,1	52,1
Sonstige Steuern	-58,4	-59,3	0,9
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-444,0</b>	<b>-1.202,2</b>	<b>758,2</b>

- 72 Bezüglich der von uns ermittelten Kennzahlen zur Ertragslage verweisen wir auf Anlage 5 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

- 73 Der Jahresfehlbetrag hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 785,2 verringert. Dies ist hauptsächlich auf geringere Abschreibungen und Zinsaufwendungen zurückzuführen. Dem gegenüber stehen insbesondere geringere Sonstige betriebliche Erträge, höhere Sonstige betriebliche Aufwendungen und die unter den Personal- und Zinsaufwendungen ausgewiesene Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Ertragslage der Gesellschaft lag über den Erwartungen der Gesellschaft. Dem geplanten Ergebnis von T€ -601,0 steht ein Jahresfehlbetrag von T€ 444,0 gegenüber. Die Entwicklung gegenüber dem Plan ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse und höhere Sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen. Dem gegenüber steht im Wesentlichen die ungeplant hohe Zuführung zur Pensionsrückstellung.

### **Gesamtaussage**

- 74 Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch die noch immer hohen Leerstände beeinflusst. Die Ertragslage kann - auch im Hinblick auf die schwierigen Marktverhältnisse - nur als nicht als zufrieden stellend beurteilt werden.

## **F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG**

- 75 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGrG beachtet.
- 76 Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt.
- 77 Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.
- 78 Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- 79 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung verweisen wir auf den Fragenkatalog zu § 53 HGrG in Anlage 8 unseres Berichts.

## G. Schlussbemerkung

- 80 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 erstaten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).
- 81 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 82 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dresden, 24. August 2023

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Spang)  
Wirtschaftsprüfer



(Will)  
Wirtschaftsprüfer

qualifiziert elektronisch  
signiert mit

digiSeal®  
by secript



Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

# Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 3 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

-----  
Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

## WOHNUNGSGESELLSCHAFT WILKAU-HAßLAU MBH, WILKAU-HAßLAU

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

## AKTIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.489.074,52	12.157.126,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	479.788,75	499.790,69
3. Grundstücke ohne Bauten	622.548,03	628.427,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.689,75	23.797,62
5. Anlagen im Bau	19.243,91	0,00
	<u>12.628.344,96</u>	<u>13.309.142,20</u>
	.....12.628.344,96	.....13.309.142,20
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	34.512,20	34.512,20
2. Unfertige Leistungen	775.636,11	778.042,29
3. Andere Vorräte	26.748,80	19.730,17
	<u>836.897,11</u>	<u>832.284,66</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	8.679,19	10.053,65
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	455.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.016,67	10.897,73
4. Sonstige Vermögensgegenstände	839,26	1.765,97
- davon aus Steuern: € 699,78 (Vj.: € 631,84)		
	<u>32.535,12</u>	<u>477.717,35</u>
III. Flüssige Mittel		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	391.243,01	140.231,06
2. Bausparguthaben	146.165,97	133.141,71
	<u>537.408,98</u>	<u>273.372,77</u>
	.....1.406.841,21	.....1.583.374,78
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN, AKTIVE LATENTE STEUERN UND AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		
I. Rechnungsabgrenzungsposten	4.090,62	0,00
	<u>4.090,62</u>	<u>0,00</u>
	.....4.090,62	.....0,00
	<u>14.039.276,79</u>	<u>14.892.516,98</u>

## PASSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	11.000.000,00	11.000.000,00
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	124.813,29	124.813,29
IV. Verlustvortrag	-1.202.287,26	0,00
V. Jahresfehlbetrag	-444.012,85	-1.202.287,26
	<u>9.528.513,18</u>	<u>9.972.526,03</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.162.579,00	1.013.307,00
2. Sonstige Rückstellungen	19.600,00	24.945,00
	<u>1.182.179,00</u>	<u>1.038.252,00</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.005.900,08	2.674.310,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.635,59	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	805.029,93	717.866,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.117,45	20.748,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.373,06	114.546,98
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	353.528,50	353.528,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	737,08
- Verbindlichkeiten aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 737,08)		
	<u>3.328.584,61</u>	<u>3.881.738,95</u>
	.....14.039.276,79	.....14.892.516,98

**WOHNUNGSGESELLSCHAFT WILKAU-HAßLAU MBH, WILKAU-HAßLAU**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.110.087,40	2.106.679,19
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>	<u>15.605,00</u>
	2.110.087,40	2.122.284,19
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-2.406,18	43.827,51
3. Sonstige betriebliche Erträge	142.853,27	205.815,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.186.917,82	-1.151.086,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	<u>-12.940,16</u>
	-1.186.917,82	-1.164.026,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-311.994,00	-397.584,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-160.917,38	-61.126,71
- davon für Altersversorgung: € 92.828,00 (Vj.: € -17.388,00)		
	-472.911,38	-458.710,86
6. Abschreibungen	-703.130,84	-1.622.668,41
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-158.615,02	-102.604,26
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.391,18	1.262,04
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-115.987,70	-168.142,82
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 45.915,00 (Vj.: € 84.087,00)		
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>-385.637,09</u>	<u>-1.142.964,01</u>
11. Sonstige Steuern	<u>-58.375,76</u>	<u>-59.323,25</u>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<u><u>-444.012,85</u></u>	<u><u>-1.202.287,26</u></u>

**Anhang  
für das Geschäftsjahr 2022**

**der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH, Wilkau-Haßlau**

**Allgemeine Angaben**

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht:

Firmenname laut Registergericht:	Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH
Firmensitz laut Registergericht:	Wilkau-Haßlau
Registergericht:	Amtsgericht Chemnitz
Register-Nummer:	HRB 2279

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG), § 42 GmbHG und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen i.d. Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Die Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Grundsatz der Darstellungsstetigkeit ist beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angaben zur Bilanz**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear über seine voraussichtliche Nutzungsdauer sowie bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben. Grundlage für die Bilanzierung der Grundstücke mit Wohnbauten bildet der am 21. Dezember 1990 abgeschlossene notarielle Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Stadt Wilkau-Haßlau und der Gesellschaft, in dem die Stadt weite Teile ihres kommunalen Wohnungsbestands, der gemäß Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrags aus dem ehemaligen Volkseigentum auf sie übergegangen ist, auf die Gesellschaft übertragen hat.

Bei den Gebäuden der bebauten Grundstücke wird die Abschreibung nach der kürzeren Restnutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vorgenommen. Diese kürzere Restnutzungsdauer wurde aus den Unterlagen für die Neubewertung anlässlich der DM-Eröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 entnommen. Die Nutzungsdauer der modernisierten Objekte wurde von Bausachverständigen neu geschätzt. Die Abschreibungsdauer von sanierten Objekten wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen jeweils neu eingeschätzt, wobei mindestens die steuerlichen Abschreibungssätze zur Anwendung kommen. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

<u>Posten</u>	<u>Nutzungsdauer</u>
Wohnbauten	bis 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 Jahre

Der niedrigere Wertansatz aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen steuerlichen Abschreibungen wurde entsprechend dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten.

Geringwertige Anlagegüter werden gemäß den einkommensteuerrechtlichen Regelungen im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem beigefügten Anlagengitter dargestellt.

Im Umlaufvermögen wird unter der Position Grundstücke mit fertigen Bauten ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück ausgewiesen. Das bislang noch nicht verkaufte Grundstück soll in den folgenden Jahren vermarktet werden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Eine Wertaufholung war im Berichtsjahr nicht veranlasst.

Unter den Positionen Unfertige Leistungen und Andere Vorräte werden die noch nicht abgerechneten Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 996 (Vj. TEUR 968) sowie Andere Vorräte zu Anschaffungskosten aktiviert. Für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Unfertige Leistungen ist eine Wertberichtigung von TEUR 220 (Vj. TEUR 190) gebildet.

Die Forderungen aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und die Sonstigen Vermögensgegenstände sind zu den Nominalwerten abzüglich notwendiger Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angesetzt.

Die Forderungen haben - wie im Vorjahr - alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft erwartet mittelfristig keine steuerlichen Überschüsse, die eine Nutzung der entsprechenden Steuervorteile ermöglichen würden. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen bei den Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten und den Pensionsrückstellungen.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert angesetzt.

Für die Pensionsrückstellungen wurde die versicherungsmathematische Berechnung unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens vorgenommen. Dabei wurden als Zinssatz 1,78 % gemäß RückAbzinsV, eine Rentensteigerung von 2,0 %, sowie die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Inflation wurde eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 7 % vorgenommen. Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 158; dieser wurde im Berichtsjahr mit TEUR 11 (1/15 nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB) den Rückstellungen zugeführt, die verbleibende Unterdeckung zum 31. Dezember 2022 beträgt somit TEUR 21. Aufwendungen, die sich durch die Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ergaben, wurden im Berichtsjahr unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt (Art. 75 Abs. 5 EGHGB).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 62. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Die Bilanzierung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Bei einer zugrundeliegenden Verpflichtung mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wird der Erfüllungsbetrag der entsprechenden Rückstellung mit dem laufzeitadäquaten Zinssatz gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung (§ 253 Abs. 2 HGB) auf den Bilanzstichtag abgezinst.

In den sonstige Rückstellungen enthalten sind insbesondere Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub) in Höhe von TEUR 3,1 (Vj. TEUR 6,5) und Rückstellungen für Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten in Höhe von TEUR 16,5 (Vj. TEUR 18,4).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahresbeträge sind in Klammern vermerkt)

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			davon grundpfand- rechtlich gesichert EUR
		bis 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2.005.900,08 (2.656.789,46)	366.889,94 (674.898,30)	1.027.642,31 (1.106.258,64)	606.163,72 (868.217,40)	1.977.969,87 (2.569.677,10)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	15.635,59 (17.521,52)	1.965,21 (1.885,93)	13.670,38 (15.635,59)	5.204,11 (7.415,12)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.117,45 (20.748,60)	18.117,45 (20.748,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	805.029,93 (717.866,81)	805.029,93 (717.866,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.373,06 (114.546,98)	130.373,06 (114.546,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegen- über Gesellschafterin	353.528,50 (353.528,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	353.528,50 (353.528,50)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (737,08)	0,00 (737,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>3.328.584,61</u> <u>(3.881.738,95)</u>	<u>1.322.375,59</u> <u>(1.530.683,70)</u>	<u>1.041.312,69</u> <u>(1.121.894,23)</u>	<u>964.896,33</u> <u>(1.229.161,02)</u>	<u>1.977.969,87</u> <u>(2.569.677,10)</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin resultieren aus der Vermögensübertragung von der Stadt auf unsere Gesellschaft zum 1. Juli 1990 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorgenommenen Berichtigungen. Die Stadt Wilkau-Haßlau hat erklärt, im Rang mit ihrer hieraus zum

31. Dezember 2022 resultierenden Forderung von TEUR 354 hinter dritte Gläubiger unserer Gesellschaft zurückzutreten.

### **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse enthalten unter anderem Sollmieten in Höhe von TEUR 2.391 (Vj. TEUR 2.459) und Erlöse aus Umlagen in Höhe von TEUR 979 (Vj. TEUR 729). Des Weiteren waren Erlöschmälerungen aus Leerstand von TEUR 1.074 (Vj. TEUR 1.112) zu verbuchen.

Die Erträge aus Erstattungen der Krankenkasse in Höhe von TEUR 8,0 (Vj. TEUR 7,7) werden im Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.

In den Personalaufwendungen unter den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind TEUR 93 (Vj. TEUR – 17,4) für Altersversorgung enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstanwendung des BilMoG in Höhe von TEUR 11 (Vj. TEUR 11) und resultieren aus der Auflösung der Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit TEUR 46 (Vj. TEUR 84) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

### **Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft verwaltet gemäß § 551 BGB Kautionen von Mietern in Höhe von TEUR 156 (Vj. TEUR 168).

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 8 Mitarbeiter, davon waren 2 geringfügig beschäftigt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr insgesamt EUR 270,00 (Vj. EUR 165,00) erhalten.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

Herr Stefan Feustel, Bürgermeister (Vorsitzender)

Herr Toni Reißmann, Metallbaumeister, (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Dr. Hans-Günter Wilhelm, Diplomökonom

Herr Renè Löscher, Fliesen- Platten- Mosaikleger

Herr Christian Küttler, Tischlermeister

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war bis zum 31.12.2022 Herr Jens Jung.

Die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers wurde nach § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu berechnende Gesamthonorar beträgt TEUR 16,5. Davon entfallen TEUR 13,5 auf Abschlussprüfungsleistungen, TEUR 3 auf Steuerberatungsleistungen.

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 444.012,85 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wilkau-Haßlau, den 05.06.2023



Jens Jung

Geschäftsführer

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kummulierte Abschreibung				Buchwerte	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR
Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	38.797.653,52	0,00	0,00	38.797.653,52	26.640.527,52	668.051,48	0,00	27.308.579,00	11.489.074,52	12.157.126,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.049.234,14	0,00	0,00	2.049.234,14	1.549.443,45	20.001,94	0,00	1.569.445,39	479.788,75	499.790,69
3. Grundstücke ohne Bauten	628.427,89	0,00	5.879,86	622.548,03	0,00	0,00	0,00	0,00	622.548,03	628.427,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.531,86	9.830,76	861,21	86.501,41	53.734,24	15.077,42	0,00	68.811,66	17.689,75	23.797,62
5. Anlagen im Bau	0,00	19.243,91	0,00	19.243,91	0,00	0,00	0,00	0,00	19.243,91	0,00
	41.552.847,41	29.074,67	6.741,07	41.555.937,10	28.243.705,21	703.130,84	0,00	28.946.836,05	12.628.344,96	13.309.142,20

# Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH (WGWH) für das Geschäftsjahr 2022

---

## A. Grundlage des Unternehmens

### I. Beteiligungsverhältnisse

Alleiniger Gesellschafter der Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH (WGWH) ist die Stadt Wilkau-Haßlau. Sie hält damit 100 % des Stammkapitals in Höhe von 50.000,00 EUR der am 29.10.1990 gegründeten Gesellschaft.

### II. Gegenstand des Unternehmens

In Ausübung des Gegenstandes des Unternehmens gemäß Gesellschaftsvertrag befasste sich die Gesellschaft im Jahre 2022 mit der Bewirtschaftung und Unterhaltung ihrer in Wilkau-Haßlau gelegenen Objekte.

### III. Abschlussprüfer für das Jahr 2022

Zum Abschlussprüfer für das Jahr 2022 wurde die Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dresden, bestellt.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen auch starke Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen Material- und Lieferengpässe, stark steigende Preise, auch für Baustoffe sowie der Fachkräftemangel. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gut behaupten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die

Erwerbstätigkeit stieg in 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den Preisanstiegen für Energie und Nahrungsmitteln getrieben.

Die Preissteigerungen schlugen sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. So sind beispielsweise Steigerungsraten von 16,6 % im Ausbaugewerbe bis hin zu 19,6 % bei Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten zu verzeichnen. Durch die Preissteigerungen und durch steigende Zinsen waren die Bauinvestitionen 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig.

## **II. Geschäftsverlauf**

Die WGWH bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2022 folgende Bestände:

Wohnungen	773
Gewerbeeinheiten	27
Pachtgärten	58
Garagenpachtflächen	47
eigene Garagen	55
PKW-Stellplätze	153

## **III. Leerstands- und Umsatzentwicklung**

Von den 773 Wohneinheiten standen am 31.12.2022 419 Einheiten leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 54,2 %. Von den 27 Gewerbeeinheiten standen am 31.12.2022 5 Einheiten leer, hier ist eine Leerstandsquote von 18,5 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquote ist nach wie vor überdurchschnittlich hoch und liegt am nicht marktfähigen Zustand der Wohnungen. Es wurde in der Vergangenheit versäumt, durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen zeitgemäßen und damit vermietbaren Wohnraum zu schaffen. Die Leerstandsquote konnte im Vergleich zum Vorjahr zumindest stabil gehalten werden.

Im Jahre 2022 standen 26 Wohnungskündigungen 28 Neuvermietungen entgegen. Der Trend der Vorjahre konnte damit erstmals gebrochen werden. In 2022 gab es, wenn auch nur geringfügig, mehr Neuvermietungen als Wohnungskündigungen.

Die Erlöse liegen mit 2.110,1 TEUR (Vj. 2.106,7 TEUR) in etwa auf dem Vorjahresniveau.

#### **IV. Investitionstätigkeit**

Investitionen zur grundhaften Instandsetzung der Bestände wurden auch in 2022 nicht getätigt. Es sind Bauvorbereitungskosten für künftige Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 19,2 TEUR angefallen. Für die Reparaturen und Instandhaltung der Objekte wurden 202,7 TEUR (Vj. 212,7 TEUR) aufgewendet. Damit bewegen wir uns auch hier auf dem Vorjahresniveau.

Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Reparaturen undichter Leitungen für Wasser, Abwasser und Gas, Austausch defekter Warmwasserspeicher und Heizgeräte, Austausch undichter Fenster und Balkontüren sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten für Neuvermietungen.

Für die Modernisierung der EDV-Anlage sowie Erneuerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 9,8 TEUR investiert.

#### **V. Personalbestand**

Im Jahr 2022 wurden durchschnittlich 8 Mitarbeiter (davon zwei geringfügig Beschäftigte), einschließlich eines Geschäftsführers, beschäftigt.

#### **VI. Ertragslage**

Die WGWH erwirtschaftete im Jahr 2022 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 444,0 TEUR (Vj. Jahresfehlbetrag 1.202,3 TEUR).

Die Instandhaltungskosten liegen mit 202,7 TEUR etwas unter Vorjahresniveau (Vj. 212,7 TEUR). Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche liegen die Instandhaltungskosten mit ca. 4,75 EUR/m<sup>2</sup> wie auch in den Vorjahren weit unter dem in der Branche üblichen Wert von ca. 13,00 EUR/m<sup>2</sup>. In den kommenden Jahren wird der dadurch aufgelaufene Instandhaltungsrückstau durch Komplettsanierungen kompensiert.

Die Personalkosten sind trotz Personalreduzierung und Lohnverzicht geringfügig gestiegen, von 458,7 TEUR im Vorjahr auf 472,9 TEUR im Jahr 2022. Ursächlich hierfür ist die drastische Steigerung der Aufwendungen für Altersversorgung um 110,2 TEUR im Vergleich zum Vorjahr, durch Renten- und Inflationsanpassung.

#### **VII. Finanzlage**

Die Eigenkapitalquote liegt mit 67,9 % etwas über dem Vorjahresniveau (Vj. 67,4%).

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt 391,2 TEUR (Vj. 53,1 TEUR). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, laufende Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen.

Zum Bilanzstichtag wird das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 1.370,2 TEUR mit 103 % (Vj. 104 %) durch das kurzfristige Umlaufvermögen (1.406,8 TEUR) gedeckt.

### **VIII. Vermögenslage**

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2022 über ein Sachanlagevermögen in Höhe von 12.628,3 TEUR (Vj. 13.309,1 TEUR). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 703,1 TEUR.

Die Vorräte betragen 836,8 TEUR (Vj. 832,3 TEUR) und entfallen im Wesentlichen auf unfertige Leistungen aus angefallenen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen 32,5 TEUR (Vj. 477,7 TEUR) und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen aus Gutschriften von Jahresabrechnungen der Versorger.

## **C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **I. Prognose**

Gemäß der bestätigten Unternehmensplanung erwartet die Gesellschaft im Jahre 2023 einen Jahresfehlbetrag von 325,7 TEUR. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich möglich. Es kann jedoch zu negativen Abweichungen kommen.

Das erste Halbjahr 2023 verlief stabil. Die Leerstandsquote konnte auf 50,5 % gesenkt werden.

Die Liquiditätslage ist stabil. Am 30.06.2023 erfolgt die Umschuldung eines Großteils des Darlehensbestandes mit verlängerter Laufzeit. Dadurch entspannt sich die Liquiditätslage deutlich.

An der vom Gesellschafter angestrebten strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft wird weiter gearbeitet. So konnten die Verwaltungskosten und der Kapitaldienst gesenkt werden. Zwei Komplettsanierungen sind in Vorbereitung, der Realisierungsbeginn wird Ende 2023 bzw. Anfang 2024 sein.

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern und die damit einhergehende Schrumpfung der Gesellschaft wurde gestoppt. Im Jahre 2022 und im Jahre 2023 wurden lediglich je ein Leergrundstück, welche keine strategische Bedeutung für die Gesellschaft haben, verkauft.

## II. Chancen

Wilkau-Haßlau ist ein sehr guter Wohnstandort. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Bildungsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten und liegt verkehrsgünstig an der B93 sowie der A72. Gleichzeitig ist eine sehr gute Nahverkehrsanbindung gegeben. Die Erzgebirgsbahn sowie verschiedene Buslinien verbinden Wilkau-Haßlau mit Zwickau, dem Umland und dem Erzgebirge.

Der Gesellschaft wird diese Vorteile nutzen, indem ansprechender Wohnraum angeboten und vermietet wird. Durch die Struktur der Bestände ist die Gesellschaft in der Lage, sowohl Wohnraum für Familien mit Kindern als auch für Senioren anzubieten. Mit den erarbeiteten Grundrissänderungen für die anstehenden Komplettsanierungen werden dazu die notwendigen Voraussetzungen geschaffen. So werden 1,5-Raum- bis hin zu 5-Raum-Wohnungen entstehen.

Durch die unterschiedlichen Strukturen der Quartiere im Ort ist es weiterhin möglich, Wohnraum in verschiedenen Preisklassen anzubieten.

Die Reduzierung der Bestände, der fortschreitende Leerstand und die zu hohen Tilgungsleistungen der Bankdarlehen hatten dazu geführt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage war, ihre laufenden Ausgaben durch die laufenden Mieteinnahmen zu decken.

Der Gesellschaft ist es gelungen, durch Reduzierung der Verwaltungskosten und Verlängerung der Darlehenslaufzeiten freie Liquidität zu generieren. Die nun frei werdenden Mittel können als Eigenkapital für die Neuaufnahme von Darlehen zur Sanierung der Objekte eingesetzt werden. Dies ist allerdings ein langfristiger Prozess, der sich langfristig positiv auf die Finanzlage der Gesellschaft auswirken wird.

## III. Risiken

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Haushalte von Alleinerziehenden, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Bei den anstehenden Sanierungsmaßnahmen liegt daher ein besonderer Fokus auf der energetischen Modernisierung.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und damit Heizkosten der Mieter führen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten und damit entstehenden Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien. Dies kann sich auf geplante Bauprojekte negativ auswirken, es kann zu Verzögerungen und Preiserhöhungen kommen.

Auch der zunehmend zu beobachtende Fachkräftemangel stellt ein Risiko für die Gesellschaft dar. Es kann immer problematischer werden, Fachbetriebe für Reparaturen, Instandhaltungen oder Modernisierungen zu finden.

Ein weiteres Risiko besteht in der Entwicklung der Baupreise. Steigende Baupreise können in Verbindung mit dem aktuell höheren Zinsniveau künftige Bauvorhaben erschweren.

Die Gesellschaft muss die vom Gesellschafter angestrebte und im Jahr 2022 begonnene strategische Neuausrichtung und die in diesem Zusammenhang formulierten Ziele auch weiterhin konsequent umsetzen. Gelingt dies nicht, ist mit einer weiteren Zunahme des Leerstandes und einer damit verbundenen Reduzierung der Einnahmen einerseits und Steigerung der Kosten andererseits zu rechnen.

Wilkau-Haßlau, 05.06.2023



Jens Jung  
Geschäftsführer

## Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

### I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

#### 1. Eigenbestand

- 1 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2022

**773 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten, 208 Garagen inkl. Stellplätzen**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 42.702 m<sup>2</sup>.

- 2 Veränderungen ergaben sich in 2022 nicht.

#### 2. Bewirtschaftung

##### 2.1 Allgemeine Angaben

- 3 Die Gesellschaft verwendet bei Neuvermietungen einen eigenen Mustermietvertrag. Nach den Mietverträgen der Gesellschaft sind die Mieten generell im Voraus fällig.
- 4 Die Betriebskosten werden beim gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- 5 Zur Sicherung von Ansprüchen gegen Mieter erhebt die Gesellschaft Kautionen i.S.v. § 551 BGB in Höhe von zwei bis drei Monatsmieten. Die Kautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen auf einem Mietkautionenkonto gehalten.

##### 2.2 Einnahmen

- 6 Das Unternehmen hat 2022 Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 1.333,3 (Vj.: T€ 1.362,3) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen T€ 2.110,1 (Vj.: T€ 2.106,7).
- 7 Die Erlösschmälerungen (T€ 1.073,8), die Forderungsausfälle (T€ 10,2) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,0) betragen zusammen 34,2 % (Vj.: 38,4 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.
- 8 Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 54,2 % (Vj.: 54,3 %).

- 9 Im Berichtszeitraum waren 26 (Vj.: 40) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 3,4 % (Vj.: 5,8 %).

### 2.3 Ausgaben

- 10 Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 12,00 je m<sup>2</sup> (Vj.: rd. € 11,76 je m<sup>2</sup>).
- 11 Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 rd. € 4,75 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 4,98 je m<sup>2</sup>) ausgegeben.
- 12 Für das Geschäftsjahr 2023 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. T€ 220,0 erwartet.
- 13 Hinsichtlich einer ausführlicheren Darstellung der von uns ermittelten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 5 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

**Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH
Sitz:	Wilkau-Haßlau
Gründung:	am 29.10.1990
Registereintrag:	HRB 2279 Amtsgericht Chemnitz
Gesellschaftsvertrag: (Neufassung)	Eine vollständige Neufassung des Gesellschaftsvertrages wurde am 8.8.2018 vor dem Notar Uwe Bax in Wilkau-Haßlau unter UR-Nr. 1070/2018 beurkundet und am 5.9.2018 in das Handelsregister eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	<p><b>(1)</b> Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.</p> <p><b>(2)</b> Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.</p> <p><b>(3)</b> Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich sind.</p> <p><b>(4)</b> Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen mit einem vergleichbaren Unternehmensgegenstand zu erwerben, zu pachten oder sich an ihnen zu beteiligen.</p> <p><b>(5)</b> Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>

**(6)** Die Gesellschaft wird ihr Unternehmen marktwirtschaftlich führen.

**(7)** Die Gesellschaft kann nach Maßgabe der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) und nach Zustimmung der Stadt Wilkau-Haßlau andere Unternehmen errichten, übernehmen und sich an ihnen beteiligen, wenn sichergestellt ist, dass bei Beteiligungen, in denen die Gesellschaft allein oder zusammen mit kommunalen Trägern, die der Aufsicht des Freistaates Sachsen unterstehen und/oder anderen Unternehmen, die von diesen Trägern der Selbstverwaltung dominiert werden, über die Mehrheit verfügt, den Bestimmungen des § 96a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie 4 bis 13 SächsGemO entsprechende Regelungen in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen haben.

Stammkapital: € 50.000,00

(§ 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)

Geschäftsführer:

(§ 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Er/sie wird/werden von der Gesellschafterversammlung bestellt. Der Aufsichtsrat hat hinsichtlich der Geschäftsführung ein Vorschlagsrecht. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen die Gesellschaft.

Im Berichtsjahr 2022 war zum Geschäftsführer bestellt:

Herr Jens Jung (ehemals Hojenski).

Aufsichtsrat:

(§ 8 des Gesellschaftsvertrags)

Die Mitglieder werden durch den Stadtrat der Stadt Wilkau-Haßlau widerruflich bestellt und entsandt.

Der Aufsichtsrat besteht aus 5 Mitgliedern.

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses.

Gesellschafterversammlung: (§ 11 Abs. 1 des Gesellschafts- vertrags)	<p>Alleiniger Vertreter des Gesellschafters ist der Bürgermeister der Stadt Wilkau-Haßlau in der Gesellschafterversammlung.</p> <p>In der Gesellschafterversammlung vom 20.10.2022 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 1.202.287,26 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.</p>
Veröffentlichungen:	<p>Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 25.11.2022 beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.</p>
Steuerliche Verhältnisse:	<p>Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Zwickau unter der Steuernummer 227/122/00069 geführt.</p> <p>Die letzten Steuerbescheide sind für den <b>Veranlagungszeitraum 2020</b> ergangen.</p> <p>Zum 31.12.2020 wurden ein verbleibender Verlustvortrag zur Körperschaftsteuer von T€ 25.594,2 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlust von T€ 18.159,8 festgestellt.</p> <p>Nach den steuerlichen Prognosen ergeben sich für den <b>Veranlagungszeitraum 2021</b> keine Steuerzahlungen.</p> <p>Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.</p>
Gesellschafter zum 31.12.2022:	<p>Stadt Wilkau-Haßlau mit einer Stammeinlage von € 50.000,00</p>

## Betriebliche Kennzahlen

Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH

### 1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Eigenkapitalquote	%	68,6	67,6	67,0	67,9
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$			
Eigenkapitalrentabilität	%	-5,0	-12,1	-12,1	-4,7
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$			
Gesamtkapitalrentabilität	%	-2,3	-7,1	-6,9	-2,3
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$			
EBITDA	T€	421,8	330,1	588,5	375,1
		$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$			

<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	799	794	773	773
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	44.207	43.866	42.702	42.702
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,02	5,06	5,18	5,03
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche					
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup>	4,70	4,74	4,83	4,70
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
Mietausfallquote	%	31,6	33,2	34,7	34,2
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen					
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,6	0,4	0,3	0,3
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen					
Fluktuationsrate	%	4,8	5,0	5,8	3,4
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten					

## Anlage 5/3

		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Leerstandsquote	%	49,4	52,0	54,3	54,2
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten					
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	0,22	0,20	0,16	0,14
Fremdkapitalzinsen der <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
Jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	6,28	6,20	4,98	4,75
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche					
Betriebskosten insgesamt je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2,20	2,12	2,24	2,33
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
davon Betriebskosten kalt	€/m <sup>2</sup>	1,01	0,97	0,98	1,00
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m <sup>2</sup>	1,19	1,15	1,27	1,33
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m <sup>2</sup>	284,00	250,00	235,00	200,00
<u>Buchwert der Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche					
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m <sup>2</sup>	368,00	335,00	296,00	280,00
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche					
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m <sup>2</sup>	80,00	70,00	61,00	47,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)</u> Wohn- und Nutzfläche					
Erlösschmälerungen	%	34,96	36,20	38,43	38,17
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> Jahressollmiete + Umlagen					

## Anlage 5/4

		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Zinsdeckung	%	7,99	7,20	6,17	5,26
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Kapitaldienstdeckung	%	38,65	38,48	39,02	37,76
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Mietenmultiplikator	Faktor	11,01	10,21	9,29	8,98
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Mietenmultiplikator (mit Mietzuschüssen)	Faktor	11,01	10,21	9,29	8,98
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse					
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m <sup>2</sup>	6,00	6,00	5,00	5,00
geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + <u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche					

## Bilanzanalyse zum 31.12.2022

### Aktivseite

	31.12.2022 T€	Lang- fristige Investi- tionen T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.489,1	11.489,1	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	479,8	479,8	
Grundstücke ohne Bauten	622,5	622,5	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17,7	17,7	
Anlagen im Bau	19,2	19,2	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke mit fertigen Bauten	34,5		34,5
Unfertige Leistungen	775,6		775,6
Andere Vorräte	26,7		26,7
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	8,7		8,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23,0		23,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1,0		1,0
<b>Flüssige Mittel</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	391,2		391,2
Bausparguthaben	146,2		146,2
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4,1	4,1	
<b>Bilanzsumme</b>	<u>14.039,3</u>	<u>12.632,4</u>	<u>1.406,9</u>

## Passivseite

	31.12.2022 T€	Eigen- kapital T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	50,0	50,0		
Kapitalrücklage	11.000,0	11.000,0		
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	124,8	124,8		
Verlustvortrag	-1.202,3	-1.202,3		
Jahresfehlbetrag	-444,0	-444,0		
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.162,6		1.162,6	
Sonstige Rückstellungen	19,6			19,6
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.005,9		1.978,0	27,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15,6		15,6	
Erhaltene Anzahlungen	805,0			805,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18,1			18,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130,5			130,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	353,5			353,5
<b>Bilanzsumme</b>	<u>14.039,3</u>	<u>9.528,5</u>	<u>3.156,2</u>	<u>1.354,6</u>

## Kapitalflussrechnung für 2022

	2022 <u>T€</u>	2021 <u>T€</u>
Jahresfehlbetrag	-444,0	-1.202,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	703,0	1.622,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	149,3	77,2
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	<u>10,2</u>	<u>0,1</u>
Cashflow nach DVFA/SG	418,5	497,8
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-5,3	-19,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-88,6	-151,6
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	13,2
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	413,2	-461,5
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	104,2	-131,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>70,1</u>	<u>84,1</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	912,1	-168,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	95,4	577,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-29,0</u>	<u>-20,0</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	66,4	557,6
Übertrag	978,5	389,1

## Anlage 7/2

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
Übertrag	978,5	389,1
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-433,4	-447,5
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-136,9	0,0
Gezahlte Zinsen	<u>-70,1</u>	<u>-84,1</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-640,4</u>	<u>-531,6</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	338,1	-142,5
Finanzmittelfonds zum 1.1. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	<u>53,1</u>	<u>195,6</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.	<u><u>391,2</u></u>	<u><u>53,1</u></u>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	-87,1

## Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

### 1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Für den Aufsichtsrat wurde am 11.12.2018 eine Geschäftsordnung verabschiedet. Für den Geschäftsführer wurde am 29.10.1990 eine Geschäftsordnung erlassen. Nach unserer auf das Grundsätzliche abgestellten Prüfung, entsprechen die getroffenen Regelungen den Erfordernissen der Gesellschaft. Wir empfehlen dennoch, die Geschäftsordnung für den Geschäftsführer im Hinblick auf geänderte gesetzliche Vorgaben sowie Rahmenbedingungen zu überprüfen.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterstättversammlungen statt. In der Gesellschafterversammlung vom 20.10.2022 wurde u.a. der Jahresabschluss 2021 festgestellt. Die Protokolle hierüber lagen uns zur Einsichtnahme vor.

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

Entsprechende Mitgliedschaften des Geschäftsführers liegen auskunftsgemäß nicht vor.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Eine individuelle Offenlegung der Geschäftsführerbezüge erfolgt nicht, da die Gesellschaft zulässigerweise von der Befreiungsvorschrift in § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch macht.

## 2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein schriftliches Organigramm und Stellenbeschreibungen sind vorhanden. Das Organigramm zeigt die Struktur und den Aufbau des Unternehmens in allgemeiner Form ohne Nennung der Stelleninhaber. Die Stellenbeschreibungen sind ebenfalls allgemein gehalten und beschreiben Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten. Die Stellenbeschreibungen sind aktuell und werden lediglich bei Änderungen aktualisiert.

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

Die von uns anlässlich der Jahresabschlussprüfung 2022 vorgefundenen tatsächlichen Arbeitsabläufe entsprechen dem Organisationsplan.

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

Der Geschäftsführer ist derzeit für alle Vertragsabschlüsse und Auftragsvergaben der WGWH allein verantwortlich.

Die Überwachung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Wesentliche Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Wir verweisen auf Fragenkreis 7. Ergänzend wurde uns eine Betriebsanweisung zur Korruptionsbekämpfung vorgelegt.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Direkte Arbeitsanweisungen erfolgen durch die Geschäftsführung. Wesentliche Entscheidungen werden in Absprache mit dem Gesellschafter getroffen und durch entsprechende Beschlüsse unterlegt.

Die im Berichtsjahr gefassten Gesellschafterbeschlüsse liegen uns vor. Im Rahmen unserer Prüfung konnten keine Abweichungen von den Gesellschaftervorgaben festgestellt werden. Schriftliche Richtlinien hierüber liegen uns nicht vor.

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

Die Dokumentation der Verträge obliegt den Fachbereichen. Die Dokumentationen werden beim Geschäftsführer verwahrt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die als Hinweise auf Mängel der Dokumentation gewertet werden können.

### 3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Jährlich wird ein Wirtschaftsplan (Erfolgs-, Stellen-, Modernisierungs- und Liquiditätsplan) für das nächste Jahr und eine Fünfjahres-Vorausschau aufgestellt und dem Überwachungsorgan vorgelegt. Aufgrund der Größe und der Überschaubarkeit der WGWH ist dies ausreichend.

Der Aufsichtsrat hat die Planungsrechnung für den Planungshorizont bis 2026 bestätigt.

Des Weiteren wird monatlich ein Bericht durch den Geschäftsführer der WGWH erstellt und dem Aufsichtsratsvorsitzenden vorgelegt. In diesem Bericht werden für die Gesellschaft wesentliche Plan-Ist-Kennzahlen auf jährlicher und monatlicher Basis verglichen.

Der laufende Planungsprozess wird vollständig durch den Geschäftsführer der WGWH ausgeübt. Ihm sind dadurch alle wesentlichen Zusammenhänge der Projekte bekannt.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Abweichungen der Wirtschaftsplanansätze von den tatsächlichen Gegebenheiten werden monatlich analysiert und im Hinblick auf ihre weiteren Auswirkungen auf das Wirtschaftsjahr beurteilt. Eine Dokumentation dieses Vorgehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Berichterstattung an den Aufsichtsratsvorsitzenden. Daneben erfolgt im Zuge der Erstellung der Wirtschaftsplanung eine Analyse der Plan-Ist-Abweichungen auf Grundlage der in den vorangegangenen Jahren angefallenen Kosten. Der Wirtschaftsplan wird grundsätzlich im Falle wesentlicher Abweichungen fortlaufend aktualisiert.

Die Plan-Ist-Abweichungen des Geschäftsjahres sind zutreffend im Lagebericht dargestellt.

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

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft. Die Gesellschaft nutzt zur Kostenkontrolle überwiegend die Daten der Finanzbuchhaltung. Eine gesonderte Kostenrechnung wird nicht durchgeführt.

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

Kontrollen erfolgen durch den Geschäftsführer und durch die monatlichen Berichte an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Es erfolgt eine regelmäßige Kreditüberwachung und Liquiditätsplanung auf Grundlage der bestehenden Darlehensbuchhaltung sowie eine ständige Überwachung der Geschäftskonten durch den Geschäftsführer.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Einforderung der monatlichen Miete erfolgt durch entsprechende Sollstellung auf den Mieterkonten, die gegen eingehende Zahlungen ausgeglichen werden. Ausstehende Mieten werden monatlich angemahnt.

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

Der Geschäftsführer kontrolliert laufend die geschäftliche Entwicklung anhand der Wodis-Monatsabschlüsse und führt monatlich detaillierte Soll-Ist-Vergleiche durch.

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

Die WGWH ist kein Konzernunternehmen und hält keine Beteiligung an anderen Unternehmen.

#### **4. Risikofrüherkennungssystem**

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

Eine Zusammenstellung drohender Risiken erfolgt im Rahmen des Berichtswesens an den Aufsichtsrat bzw. den Gesellschafter.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass bestandsgefährdende Risiken nicht rechtzeitig erkannt werden können.

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

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir keine entgegenstehenden Erkenntnisse gewonnen.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Überwachungsmaßnahmen werden durch den Geschäftsführer in hinreichender Form dokumentiert.

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

Die operativen Risiken werden systematisch und kontinuierlich beobachtet. Strategische Risiken aus der langfristigen Ausrichtung sowie zukunftsorientierte Entscheidungen des Unternehmens unterliegen den Überwachungsprozessen des Gesellschaftsvertrages.

## **5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

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

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

Nach Auskunft der Geschäftsführung werden derartige Geschäfte nicht getätigt.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Eine Regelung hierzu existiert nicht.

- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?  
Eine Regelung hierzu existiert nicht; wir verweisen auf a).
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?  
Eine Regelung hierzu existiert nicht; wir verweisen auf a).
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?  
Eine Regelung hierzu existiert nicht; wir verweisen auf a).

## 6. Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?  
Eine eigenständige Stelle für eine Interne Revision besteht innerhalb der WGWH nicht. Funktionen und Aufgaben einer Innenrevision werden ausschließlich durch den Geschäftsführer wahrgenommen.
- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?  
Wir verweisen auf a).
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?  
Wir verweisen auf a).
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?  
Wir verweisen auf a).
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?  
Wir verweisen auf a).

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

Wir verweisen auf a).

**7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

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

Organkredite wurden nicht ausgereicht.

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

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden solche Maßnahmen nicht vorgenommen.

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

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir einen keinen Verstoß gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und bindende Beschlüsse des Überwachungsorgans festgestellt.

## 8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Die Gesellschaft nimmt grundsätzlich entsprechende Kontrollrechnungen für Investitionen vor. Diese werden dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen getätigt.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Bei Erwerbs- und Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechende Angebote bzw. Gutachten eingeholt. Bei Veräußerungen und Zukäufen von Grundstücken wird im Vorfeld ein Verkehrswertgutachten erstellt und die Genehmigung des Aufsichtsrates eingeholt.

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

Ja, die Überwachung wird vom Geschäftsführer der WGWH in Zusammenarbeit mit dem/der technischen Leiter/in vorgenommen.

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

Im Berichtsjahr haben sich keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wurden uns keine derartigen Verträge bekannt.

## 9. Vergaberegulung

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

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Verstöße festgestellt.

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

Auskunftsgemäß werden für alle Aufträge Konkurrenzangebote eingeholt. Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis auf eine gegenteilige Handhabung.

**10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat in vier Sitzungen über die Entwicklung in der Gesellschaft unterrichtet.

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

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Ergebnisveränderungen unterrichtet. Ein zutreffender Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist dadurch gewährleistet.

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

Oben genannte Geschäftsvorfälle oder Fehlentwicklungen wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt. Wesentliche Vorgänge, wie geplante Grundstücksverkäufe, wurden dem Aufsichtsrat zeitnah mündlich vorgetragen. Zur Vorbereitung zukünftiger Grundstücksveräußerungen werden schriftliche Entscheidungsvorlagen erstellt, die die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen (z. B. geplanter Verkaufspreis, Verkehrswert laut Gutachten, Buchwert, Objektfinanzierung, Grundstücksgröße, Bebauung, Grundstückserlöse/-kosten) strukturiert zusammenfassen.

- d) Zu welchem Thema hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine wesentlichen Vorgänge festgestellt, bei denen eine zeitnahe Unterrichtung des Aufsichtsrats nicht erfolgt ist.

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

Im Berichtsjahr sind keine derartigen Berichterstattungen erfolgt.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalte und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Die Gesellschaft hat am 1.4.2009 eine D&O-Versicherung bei der W.R.Berkley Insurance (Europe) Ltd., London, Großbritannien, abgeschlossen (die Laufzeit beträgt ein Jahr, zudem enthält der Vertrag eine automatische Prolongation, sofern keine Kündigung durch eine der Vertragsparteien erfolgt). Es wurde ein Selbstbehalt in Höhe von € 2.500,00 vereinbart. Eine Erörterung von Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan ist nicht erfolgt.

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

Im Berichtsjahr wurden keine Interessenkonflikte der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet. Eine Offenlegung gegenüber dem Überwachungsorgan war insoweit nicht zu veranlassen.

## **11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Im Rahmen unserer Prüfung konnten wir kein offenkundiges, nicht betriebsnotwendiges Vermögen in bemerkenswertem Umfang feststellen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es sind keine zu hohen oder zu niedrigen Bestände ersichtlich.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Aufgrund des hohen Leerstands und dessen weiterer Entwicklung ergab sich in den Jahren 2020 und 2021 ein Abwertungsbedarf einzelner Objekte. Im Berichtsjahr gab es aufgrund der Abwertungen in den Vorjahren keinen weiteren Abwertungsbedarf. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen sind allerdings für die Folgejahre nicht auszuschließen.

## **12. Finanzierung**

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

Die Gesellschaft ist zu 67,9 % über Eigenkapital und zu 32,1 % durch Fremdkapital finanziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 14,3 % der Bilanzsumme. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

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

Die WGWH ist kein Konzernunternehmen.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Geschäftsjahr 2022 hat die WGWH keine Finanzmittel/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

**13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Hinweise für eine unangemessene Eigenkapitalausstattung liegen nicht vor.

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

Die Gesellschaft schließt zum 31.12.2022 mit einem Jahresfehlbetrag ab.

**14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Die Gesellschaft ist überwiegend im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung tätig, sodass eine Segmentberichterstattung zum Verständnis der wirtschaftlichen Lage der WGWH entbehrlich ist. Bezüglich der Zusammensetzung des Jahresergebnisses verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft.

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

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 ist nicht durch einmalige Vorgänge geprägt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir keine Kredit- oder Leistungsbeziehungen zu unangemessenen Konditionen festgestellt.

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

Die Frage ist nicht relevant.

**15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Aufgrund der strukturellen Leerstände ist das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes der WGWH seit Jahren negativ.

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

An der vom Gesellschafter angestrebten strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft wird weiter gearbeitet. So konnten die Verwaltungskosten und der Kapitaldienst gesenkt werden. Zwei Komplettsanierungen sind in Vorbereitung, der Realisierungsbeginn wird Ende 2023 bzw. Anfang 2024 sein.

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern und die damit einhergehende Schrumpfung der Gesellschaft wurde gestoppt. Im Jahre 2022 und im Jahre 2023 wurden lediglich je ein Leergrundstück, welche keine strategische Bedeutung für die Gesellschaft haben, verkauft.

**16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Vermietung des Wohnungsbestandes seit Jahren defizitär ist, da wesentliche Leerstände zu verzeichnen sind. Zur Zusammensetzung des Jahresergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage in unserem Bericht.

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

Seit 2022 plant der neue Geschäftsführer, Herr Jung, eine strategische Neuausrichtung des Unternehmens mit folgenden Schwerpunkten:

- Reduzierung der Verwaltungskosten
- Reduzierung Kapitaldienst durch Neuordnung Darlehensvolumen
- keine bzw. nur noch sehr eingeschränkte Verkäufe von Immobilienvermögen
- geordnete und planmäßige Bestandssanierung
- Verbesserung des Images des Unternehmens durch z.B. zeitgemäßen Internetauftritt mit ggf. geändertem Logo.

# Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung	EW	Einheitswert
a.o.	außerordentlich	EWB	Einzelwertberichtigung
AB	Anfangsbestand	f.	folgende
ABM	Arbeitsbeschaffungsmaßnahme	FA	Finanzamt
Abs.	Absatz	FAIT	Fachausschuss für Informationstechnologie (FAIT) des IDW
Abschn.	Abschnitt	FAMA	Fachausschuss für moderne Abrechnungssysteme des IDW
abzügl./abzgl.	abzüglich	ff.	fortfolgende
AfA	Absetzungen für Abnutzung	FGO	Finanzgerichtsordnung
AG	Aktiengesellschaft	FH	Fachhochschule
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	FörderG	Fördergebietsgesetz
AHG	Altschuldenhilfegesetz	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
AK/HK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	FK	Fremdkapital
AktG	Aktiengesetz	Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
AltTZG	Altersteilzeitgesetz	Gar.	Garage
Anm.	Anmerkung	GBK	Geldbeschaffungskosten
AO	Abgabenordnung	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
ArbG	Arbeitsgesetz	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
ArbN	Arbeitnehmer	gem.	gemäß
ARGE	Arbeitsgemeinschaft	GenG	Genossenschaftsgesetz
Art.	Artikel	GenR	Genossenschaftsregister
Aufl.	Auflage	GewSt	Gewerbesteuer
AV	Anlagevermögen	GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
AVG	Altersversorgung	GewStG	Gewerbesteuergesetz
BA	Bauabschnitt	GewStR	Gewerbesteuerrichtlinien
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	Gf.	Geschäftsführer
BAT	Bundesangestelltentarifvertrag	ggf.	gegebenenfalls
BauGB	Baugesetzbuch	Gj.	Geschäftsjahr
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	GmbHG	GmbH-Gesetz
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	GO	Gemeindeordnung
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	GOBay	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
BewG	Bewertungsgesetz	GoBS	Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführung
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GP	Gesetzliche Prüfung
BFH	Bundesfinanzhof	grds.	grundsätzlich
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grdst	Grundstück
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	GrEst	Grunderwerbsteuer
BGH	Bundesgerichtshof	GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	GrSt	Grundsteuer
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	GrStG	Grundsteuergesetz
Bj.	Baujahr	GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
BK	Betriebskosten	GV	Generalversammlung
BM	Baumaßnahme	GwG	Geldwäschegesetz
BStBl	Bundessteuerblatt	GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
BV	Bauvorhaben	HB	Handelsbilanz
bzw.	beziehungsweise	HFA	Hauptfachausschuss des IDW
ca.	circa	HGB	Handelsgesetzbuch
cbm	Kubikmeter	HGrG	Haushaltsgrundsätzegezet
d.h.	das heißt	HK	Herstellungskosten
d.s.	das sind	HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Dipl.	Diplom	HR	Handelsregister
DHH	Doppelhaushälfte	HRA	Handelsregister - Abteilung A
DM	Deutsche Mark	HRB	Handelsregister - Abteilung B
Dr.	Doktor	i.Allg.	im Allgemeinen
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	i.d.F.	in der Fassung
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.	i.d.R.	in der Regel
DSGVO	EU-Datenschutz-Grundverordnung	i.S.v.	im Sinne von
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	i.V.m.	in Verbindung mit
DV	Datenverarbeitung	IAS	International Accounting Standard(s)
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
€	Euro	IDW PH	IDW Prüfungshinweis
EB	Eröffnungsbilanz	IDW PS	IDW Prüfungsstandard
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard
EFH	Einfamilienhaus	IKS	Internes Kontrollsystem
eG	eingetragene Genossenschaft	Ing.	Ingenieur
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	IT	Informationstechnologie
einschl.	einschließlich	KapG	Kapitalgesellschaft
EK	Eigenkapital	KapCoRiLiG	Kapitalgesellschaften und Co-Richtliniengesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung	KEST	Kapitalertragsteuer
entspr.	entsprechend, entspricht	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
ESt	Einkommensteuer	KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	KSt	Körperschaftsteuer
EStG	Einkommensteuergesetz	KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung
EStR	Einkommensteuerrichtlinien	KStG	Körperschaftsteuergesetz
etc.	et cetera		
ETG	Eigentümergeinschaft		
ETW	Eigentumswohnung		
e.V.	eingetragener Verein		

# Abkürzungsverzeichnis:

KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	vgl.	vergleiche
Kto.	Konto	Vj.	Vorjahr
KWG	Gesetz über das Kreditwesen	VO	Verordnung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
LHM	Landeshauptstadt München		
lin.	linear	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
LkrO	Landkreisordnung	WE	Wohneinheit
LSt	Lohnsteuer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
LStR	Lohnsteuerrichtlinien		(Wertermittlungsverordnung)
lt.	laut	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung		Wohnungsbindungsgesetz
ME	Mieteinheit	WoBindG	Wohnraumförderungsgesetz
MHG	Miethöhegesetz	WoFG	Wirtschaftsprüfer
mind.	mindestens	WP	zum Beispiel
MiLoG	Mindestlohngesetz	z.B.	zum Teil
Mio.	Million	z.T.	zurzeit
mtl.	monatlich	zz./zzt.	Ziffer
MuSchG	Mutterschutzgesetz	Ziff.	zuzüglich
m <sup>2</sup>	Quadratmeter	zzgl.	Zweite Berechnungsverordnung
m <sup>3</sup>	Kubikmeter	II. BV	Zweites Wohnungsbaugesetz
n.F.	neue Fassung	II. WoBauG	
NMV	Neubaumietenverordnung		
nom.	nominal		
Nr.	Nummer		
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen		
p.a.	jährlich		
PC	Personal Computer		
PS	Prüfungsstandard		
PSV	Pensionssicherungsverein		
PublG	Publizitätsgesetz		
qm	Quadratmeter		
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten		
rd.	rund		
REH	Reiheneigenheim		
RfB	Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)		
RfI 1	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 HGB)		
RfI 2	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 3 Ziff. 1 HGB a.F.)		
RH	Reihenhaus		
RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen - Rückstellungsabzinsungsverordnung		
R+V	R+V-Versicherung		
s.	siehe		
S.	Seite, Satz		
SABl	Sonderausschuss Bilanzrichtliniengesetz		
SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen		
SächsLkro	Landkreisordnung für den Freistaat Sachsen		
SB	Schlussbilanz		
SoIZ	Solidaritätszuschlag		
so.ME	sonstige Mieteinheit		
StB	Steuerberater		
StBil	Steuerbilanz		
Stpl.	Stellplatz		
TDM	Tausend Deutsche Mark		
T€	Tausend Euro		
TG	Tiefgarage		
TG-Stpl.	Tiefgaragenstellplatz		
ThürKo	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung / Thüringer Kommunalordnung		
Tz	Textziffer		
u.a.	unter anderem		
UmwG	Umwandlungsgesetz		
USt	Umsatzsteuer		
UStDV	Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung		
UStG	Umsatzsteuergesetz		
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien		
UV	Umlaufvermögen		
v.a.	vor allem		
VE	Verwaltungseinheit		
Veränd.	Veränderung/-en		
VGA	verdeckte Gewinnausschüttung		

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem 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, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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