

ausgefertigt durch: WVG Altenberg mbH

Ausfertigungsdatum: 14.06.2023

**Beschlussvorlage-Nr.: SR 544/45/2023**

der Sitzung der/des

Beschluss-Nr.:

**Stadtrates**/Verwaltungsausschuss  
Ausschuss Umwelt/Technik

Abstimmungsergebnis:

Tischvorlage: ja/nein  
**öffentlich**/ nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

---

**vorberaten im Aufsichtsrat am 13. Juni 2023**

Verwaltungsausschuss am:  
Ausschuss Umwelt/Technik am:

Amtsleiterberatung am:  
Ortschaftsrat am:

Stadtrat am: 03.07.2023

---

**Beschlussgegenstand**

**Kenntnisnahme des Jahresabschlusses der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH zum 31. Dezember 2022 und Ergebnisverwendung**

---

Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/ Verwaltungsausschuss beschließt:

die Kenntnisnahme des Jahresabschlusses der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH zum 31. Dezember 2022.

Der Jahresfehlbetrag der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 890.755,52 € wird auf kommende Rechnungen vorgetragen.

Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO lag nicht vor.

---

<b>Finanzielle Auswirkungen (in €)</b>	keine	einmalige	periodisch wiederkehrende
Gesamtkosten der Maßnahme	X		
Produkt			
Sachkonto			

---

## **Begründung/Sachverhalt:**

Auf Grundlage der Sächsischen Gemeindeordnung erhält der Stadtrat den Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH zur Kenntnis.

Die ECOVIS® Wirtschaftstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates als Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr bestellt. Die Prüfung erfolgte entsprechend der Fristen des Gesellschaftsvertrages.

Prüfungsschwerpunkte waren der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht der Geschäftsführung, sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG. Dem Jahresabschluss wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Es gab keine berichtspflichtigen Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG.

Am 13. Juni 2023 hat der Aufsichtsrat darüber beraten. Vom Aufsichtsrat wurde ein Prüfbericht erstellt. In der Sitzung wurden ausführlich die Risiken und Chancen des Unternehmens erörtert. Die Geschäftsführung erläuterte die Bilanzpositionen sowie die Finanz- und Liquiditätslage. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Beratung teil und bewertete das Prüfungsergebnis aus seiner Sicht.

Der Bürgermeister vertritt in der Gesellschafterversammlung der WVG Altenberg mbH die Stadt Altenberg. Gemäß § 6 Abs. 1 Buchstabe c des Gesellschaftervertrages muss die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss feststellen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat in seiner 51. Sitzung am 13. Juni 2023 der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den testierten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 festzustellen.

Der Aufsichtsrat bestätigt den Vorschlag der Geschäftsleitung, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 890.755,52 € auf künftige Rechnungen vorzutragen.

---

Anlage zur Beschlussfassung:

GuV 2022 & Bilanz 2022

---

Abstimmung erfolgte mit:

ECOVIS® Wirtschaftstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Aufsichtsrat der WVG Altenberg mbH

---

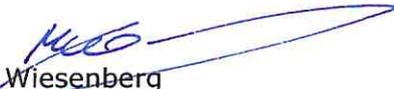
Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung):

SächsGemO, HGB, HGrG, Gesellschaftervertrag der WVG Altenberg mbH

---

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

  
Wiesenberg  
Bürgermeister

**JAHRESABSCHLUSS  
zum 31.12.2022  
und Lagebericht**

**Prüfungsbericht**

**Wohnungsbau- und  
Verwaltungsgesellschaft  
Altenberg mbH,  
Altenberg**

**ECOVIS WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PRÜFUNGSaufTRAG.....	1
2.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS.....	2
3.	STELLUNGNAHME ZUR LAGEBEURTEILUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER .....	5
4.	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG.....	7
5.	FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG.....	9
5.1	ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG .....	9
5.1.1	Buchführung und zugehörige Unterlagen .....	9
5.1.2	Jahresabschluss .....	9
5.1.3	Lagebericht .....	9
5.2	GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES.....	10
5.2.1	Feststellung zur Gesamtaussage .....	10
5.2.2	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	10
6.	FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS.....	15
7.	SCHLUSSBEMERKUNG.....	16

## ANLAGENVERZEICHNIS

- 1 Jahresabschluss und Lagebericht**
  - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022
  - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
  - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022
  - 1.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 2 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**
- 3 Rechtliche Verhältnisse**
- 4 Ergänzende Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss**

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS 450 n. F.	IDW Prüfungsstandard: „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“
TEUR	Tausend Euro
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

An die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH:

## 1. PRÜFUNGSauftrag

In der Aufsichtsratssitzung der

**Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg,**

– nachfolgend auch kurz „WVG“ oder „Gesellschaft“ genannt –

vom 6. Dezember 2022 wurden wir, die ECOVIS Wirtschaftstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 gewählt. Die Geschäftsführung hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung einer Abschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses wurden wir beauftragt, umfassendere, gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses zu geben. Wir haben diese ergänzenden Aufgliederungen in der Anlage 4 dieses Prüfungsberichtes dargestellt.

Ergänzend wurden wir damit beauftragt, in diesen Prüfungsbericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in Abschnitt 5.2.2 dieses Berichts dargestellt.

Auftragsgemäß erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG (siehe Abschnitt 6).

Die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) sind beachtet worden. Die von uns vorgenommenen Prüfungshandlungen ergeben sich aus unseren Arbeitspapieren bzw. den Erläuterungen in diesem Bericht.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die diesem Bericht als letzte Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017. Unsere Haftung bestimmt sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

## 2. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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, 4. Mai 2023

ECOVIS Wirtschaftstreuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Christoph Daut  
Wirtschaftsprüfer

gez. Sven Blechschmidt  
Wirtschaftsprüfer“

### **3. STELLUNGNAHME ZUR LAGEBEURTEILUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

#### **Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben nach unserer Auffassung im Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft getroffen:

Das Geschäftsjahr verlief wie vorhergesehen und geplant.

Die Sollmieten für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 21 gestiegen, während die Sollmieten für Gewerberaum auf dem Niveau des Vorjahres liegen. Die Mietanpassungen nach der im Vorjahr abgeschlossenen Sanierung der Fenster und Wohnungseingangstüren im Objekt Walter-Richter-Straße 2/4/6 wurden im Berichtsjahr voll ertragswirksam.

Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete wurden im Berichtsjahr aufgrund der allgemein angespannten wirtschaftlichen Situation und der Mehrbelastungen für die Mieter aufgrund der gestiegenen Energiekosten nicht vorgenommen.

Trotz gesunkenem Leerstand erhöhte sich der Mietausfall wegen Leerstand aufgrund höherer Grundmieten im Vergleich zum Vorjahr leicht um TEUR 7.

Es wurden Instandhaltungen in Höhe von TEUR 1.376 (Vorjahr: TEUR 332) durchgeführt. Davon entfallen TEUR 1.007 auf die Erneuerung der Balkonanlagen mehrerer Objekte sowie die Dachdeckung der Teichstraße 7/9/11.

Aufgrund der deutlich erhöhten Instandhaltungen entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 891 (Vorjahr: Jahresüberschuss von TEUR 140).

Die Vermögens- und Finanzlage wurde im Berichtsjahr zudem durch das Investitionsvorhaben „Sanierung/Komplexumbau Walter-Richter-Str. 1-7“ wesentlich beeinflusst. Insgesamt wurden im Berichtsjahr aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von TEUR 2.754 durchgeführt.

Für die Finanzierung der Investitionen und Instandhaltungen wurden Darlehen mit einem Nominalwert von TEUR 5.787 neu aufgenommen, von denen im Berichtsjahr TEUR 4.715 an die Gesellschaft ausgezahlt wurden. Die noch nicht verbrauchten Mittel führten zu einer deutlichen Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag.

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.768 (Vorjahr: TEUR 279).

Infolge des Jahresfehlbetrages sowie der deutlich gestiegenen Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 auf 42,9 % (Vorjahr: 58,8 %).

#### **Künftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben im Lagebericht folgende wesentliche Aussagen zur künftigen Entwicklung und den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft getroffen:

Die Einnahmen der Gesellschaft unterliegen gesetzlichen und markttechnischen Bestimmungen. Demzufolge ist eine Steigerung der Einnahmen durch Mieterhöhungen nur unter bestimmten Bedingungen in eingeschränktem Maße möglich. Infolgedessen kommt einem konsequenten Kostenmanagement eine wesentliche Bedeutung zu. Als wichtigstes Kriterium für eine Verbesserung der Ertragslage sieht die Geschäftsführung die Senkung der Bewirtschaftungskosten je Wohn-/Nutzeneinheit durch eine Reduzierung der nichtumlagefähigen Betriebskosten und die Reduzierung des Leerstands sowie der damit zusammenhängenden Leerstandskosten.

Das Investitionsvorhaben „Sanierung/Komplexumbau Walter-Richter-Str. 1-7“ soll planmäßig im Sommer 2023 abgeschlossen werden. Der Erstbezug des ersten Hauseingangs soll im Mai 2023 erfolgen. In der Vermietung dieses Objektes sieht die Gesellschaft gute Chancen neue Mieter zu gewinnen und diese langfristig an das Unternehmen zu binden.

Die im Berichtsjahr nicht vorgenommene Grundmieterhöhung nach § 558 BGB (Anpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) soll im kommenden Wirtschaftsjahr nachgeholt werden.

Infolgedessen sowie der Erstvermietung des Objektes Walter-Richter-Str. 1-7 ab Sommer 2023 rechnet die Geschäftsführung für das Folgejahr mit steigenden Umsätzen.

Aus der regulären Geschäftstätigkeit wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet. Die Maßnahme „Erneuerung Balkone“ wird fortgeführt und wird auch im Folgejahr nochmals zu hohen Instandhaltungsaufwendungen (geplant TEUR 891) führen, so dass insgesamt für 2023 mit einem Jahresfehlbetrag auf dem Niveau des Berichtsjahres gerechnet wird.

Eine Steigerung der Umsätze (Erhöhung Sollmieten) in der Folgezeit kann nur über Neuvermietungen bzw. über vorgenommene Modernisierungen und Gesamtinvestitionen erfolgen.

### **Zusammenfassende Feststellung**

Wir stellen fest, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage und dem Fortbestand der Gesellschaft vermittelt. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

## 4. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

### Prüfungsgegenstand

Unsere Abschlussprüfung umfasste die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht.

Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich eine Abschlussprüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand der Gesellschaft oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung gesichert werden kann.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft. Der Jahresabschluss wurde aber entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

### Art und Umfang der Prüfung

Die Grundzüge unseres prüferischen Vorgehens haben wir bereits im Abschnitt „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ (vgl. Abschnitt 2 in diesem Bericht) dargestellt. Zusätzlich geben wir folgende Informationen zu unserem Prüfungsansatz und unserer Prüfungsdurchführung:

Die Prüfung erfolgte (mit Unterbrechungen) in den Monaten April bis Mai 2023.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 23. Mai 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss.

Grundlage unseres Prüfungsvorgehens ist die Ableitung einer risikoorientierten Prüfungsstrategie, basierend auf unserer Analyse der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft und ihres Kontrollumfeldes.

Sie wird darüber hinaus von der Größe und Komplexität der Gesellschaft und der Wirksamkeit ihres rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems beeinflusst. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse haben wir bei der Auswahl und dem Umfang unserer analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Unsere Prüfungsstrategie führte im Berichtsjahr zu folgenden Schwerpunkten im Prüfprogramm:

- Internes Kontrollsystem mit dem Schwerpunkt der Mietbuchhaltung;
- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung;
- Existenz der ausgewiesenen Umsatzerlöse;
- wesentliche Zugänge zum Anlagevermögen;
- Werthaltigkeit von Forderungen;
- Angemessenheit wesentlicher Rückstellungen;
- periodengerechte Abgrenzung von Erträgen und Aufwendungen;
- Vollständigkeit der Angaben im Anhang;
- Plausibilität der Angaben im Lagebericht.

Bei der zeitlichen und personellen Prüfungsplanung berücksichtigten wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und Risikoorientierung.

Durch die stichprobenweise Einholung von Saldenbestätigungen überzeugten wir uns von der zutreffenden Bilanzierung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Wir haben auch Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Kreditinstitute eingeholt.

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) zugrunde. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 6.

Art und Umfang sowie die Ergebnisse der Prüfungshandlungen wurden in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

Sämtliche verlangten Auskünfte und Nachweise, die wir nach unserem pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsgemäßen Durchführung der Prüfung benötigten, wurden bereitwillig erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung die Vollständigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht bestätigt.

## **5. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **5.1 ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

#### **5.1.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen**

Unsere Prüfung ergab die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Die Finanzbuchführung wird IT-gestützt unter Verwendung des Systems DOMUS ERP durchgeführt.

Die Software wurde von der EKT Treuhand Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Das Ergebnis der Prüfung war, dass DOMUS ERP (10.0.32.0 Build: 32) bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßige Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht und somit den Prüfungskriterien entspricht. Die uns vorgelegte Softwarebescheinigung datiert vom 21. März 2022.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird extern von der Stadt Altenberg unter Verwendung der Software P&I LOGA geführt.

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, fortlaufende, richtige und zeitgerechte Erfassung und Verbuchung der Geschäftsvorfälle.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung erfuhren im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die Anlass zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung geben.

#### **5.1.2 Jahresabschluss**

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den zugehörigen Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte sind ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen worden. Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist diesem Bericht als Anlage 1.1 bis 1.3 beigefügt.

Aufgrund unserer Prüfung sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften über die Rechnungslegung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Soweit sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergänzende Vorschriften ergaben, sind diese eingehalten worden.

Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist zu Recht erfolgt.

#### **5.1.3 Lagebericht**

Den Lagebericht der Gesellschaft (dem Bericht als Anlage 1.4 beigefügt) haben wir geprüft. Er entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

## 5.2 GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

### 5.2.1 Feststellung zur Gesamtaussage

Die Bewertungsgrundlagen sind im Anhang der Gesellschaft (dem Bericht als Anlage 1.3 beigelegt) zutreffend dargestellt.

Die Gesellschaft hat die maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte vollständig in Übereinstimmung mit dem Vorjahr ausgeübt.

Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

### 5.2.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus folgenden Zusammenstellungen der Bilanzen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	16.696	85,8	14.395	91,6	2.302
Vorräte	885	4,5	944	6,0	-59
Forderungen aus Vermietung	12	0,1	27	0,2	-15
Liquide Mittel	1.768	9,1	279	1,8	1.489
Übrige Aktiva	96	0,5	74	0,4	21
	<b>19.457</b>	<b>100,0</b>	<b>15.719</b>	<b>100,0</b>	<b>3.738</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	8.355	42,9	9.245	58,8	-891
Sonderposten zum Anlagevermögen (70 %)	503	2,6	524	3,3	-21
<b>Eigenkapital</b>	<b>8.858</b>	<b>45,5</b>	<b>9.769</b>	<b>62,1</b>	<b>-912</b>
Sonderposten zum Anlagevermögen (30 %)	216	1,1	225	1,4	-9
Langfristige Bankverbindlichkeiten	8.511	43,8	4.115	26,2	4.396
<b>Langfristiges Eigen- und Fremdkapital</b>	<b>17.585</b>	<b>90,4</b>	<b>14.109</b>	<b>89,7</b>	<b>3.475</b>
Kurzfristige Rückstellungen	16	0,1	13	0,1	3
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	534	2,7	504	3,2	30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175	0,9	31	0,2	144
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der Stadt Altenberg	49	0,3	43	0,3	6
Übrige Verbindlichkeiten	1.098	5,6	1.019	6,5	80
	<b>19.457</b>	<b>100,0</b>	<b>15.719</b>	<b>99,8</b>	<b>3.738</b>

Den Investitionen in Höhe von TEUR 2.754 standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 452 gegenüber. Die wesentlichsten Zugänge betreffen dabei mit TEUR 2.666 die Komplexsanierung des Objektes Walter-Richter-Straße 1-7, welche im Folgejahr abgeschlossen werden soll. Darüber hinaus wurden Investitionen in den Komplexumbau inklusive Grundrissänderungen von zwei Wohnungen von TEUR 82 getätigt. Von den Investitionen sind insgesamt TEUR 2.922 noch nicht abgeschlossen und werden unter den Anlagen im Bau ausgewiesen.

Die Vorräte enthalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 885 (Vorjahr: TEUR 944). Die nicht umlagefähigen Kosten aus Leerstand wurden bei der Bewertung ertragsmindernd berücksichtigt. Für die abzurechnenden Betriebskosten erhielt die Gesellschaft Vorauszahlungen in Höhe von TEUR 1.048 (Vorjahr: TEUR 966). Diese werden unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen. Aus den Betriebskosten des Berichtsjahres ergibt sich somit ein Abrechnungssaldo in Höhe von TEUR -163 (Vorjahr: TEUR -22).

Sowohl die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als auch der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist stichtagsbedingt.

Zur Abdeckung des Ausfallrisikos wurden auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Wertberichtigungen von insgesamt TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 37) gebildet.

Die Entwicklung der liquiden Mittel ist in der nachstehenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Bestand an liquiden Mitteln enthält abgerufene, aber zum Bilanzstichtag noch nicht verwendete Kreditbeträge für den Komplexumbau Walter-Richter-Straße 1-7 (TEUR 1.319) sowie ein Sicherheitskonto welches bis zum Abschluss der Maßnahme einer Verfügungsbeschränkung unterliegt (TEUR 300).

Die übrige Aktiva enthält u. a. den Bestand der Instandhaltungsrücklage für die WEG zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 44) sowie Betriebskostenvorauszahlungen für die WEG in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 26).

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 10) und für Beiträge zur Berufsgenossenschaft (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 2).

Die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr planmäßig getilgt. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Kredite im Umfang von TEUR 4.935 an die Gesellschaft ausgezahlt.

Die übrigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der Stadt Altenberg aus Lieferverträgen in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 43) sowie Verbindlichkeiten aus Mietvorauszahlungen bzw. Überzahlungen in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 50).

## Ertragslage

In Anlehnung an die Gewinn- und Verlustrechnung lt. Anlage 1.2 haben wir die Ertrags- und Aufwandsposten nach erfolgsanalytischen Gesichtspunkten untergliedert und den entsprechenden Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Hausbewirtschaftung einschließlich Fremdverwaltung</b>					
Umsatzerlöse	2.529	102,4	2.453	97,6	76
Bestandsveränderung	-59	-2,4	61	2,4	-120
Aktivierete Eigenleistungen	1	0,0	0	0,0	1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.471</b>	<b>100,0</b>	<b>2.514</b>	<b>100,0</b>	<b>-43</b>
Betriebskosten	-1.017	-41,2	-1.106	-44,0	89
Instandhaltungen (inkl. anteiliger Personalkosten)	-1.469	-59,4	-411	-16,3	-1.058
Abschreibungen auf Bauten	-440	-17,8	-442	-17,6	2
Personalaufwand	-255	-10,3	-233	-9,3	-22
Investitionszulagen und -zuschüsse	30	1,2	30	1,2	0
Sachaufwendungen	-12	-0,5	-9	-0,4	-3
Wertberichtigungen/Mietausfälle	-3	-0,1	-3	-0,1	0
Finanzergebnis	-113	-4,6	-108	-4,3	-5
<b>Ergebnis Hausbewirtschaftung</b>	<b>-808</b>	<b>-32,7</b>	<b>232</b>	<b>9,2</b>	<b>-1.040</b>
Sonstige betriebliche Erträge	41	1,6	36	1,4	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124	-5,0	-128	-5,1	4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-891</b>	<b>-36,1</b>	<b>140</b>	<b>5,5</b>	<b>-1.031</b>

Den wesentlichen Anteil bei den Umsatzerlösen bilden mit TEUR 2.448 (Vorjahr: TEUR 2.387) die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Sie lassen sich wie folgt gliedern:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Sollmieten	1.657	1.634
Mietminderungen/Leerstand	-167	-161
Abgerechnete Betriebskosten	<u>958</u>	<u>914</u>
	<u>2.448</u>	<u>2.387</u>

Den Erlösen stehen im Wesentlichen folgende Betriebskosten gegenüber:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Heizung	468	539
Strom, Wasser	242	255
Grundsteuer	53	53
Abfallbeseitigung/Reinigung	88	83
Gartenpflege/Winterdienst	43	41
Sonstige Aufwendungen	<u>123</u>	<u>135</u>
	<u>1.017</u>	<u>1.106</u>

Darin enthalten sind nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 70).

Die Aufwendungen für Instandhaltungen enthalten neben den regulären Instandhaltungen Aufwendungen für die Erneuerung der Balkonanlagen und Fassadensanierungen an mehreren Objekten in Höhe von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 30).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 4).

Den planmäßigen Abschreibungen auf Bauten in Höhe von TEUR 440 (Vorjahr: TEUR 442) stehen Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 30) gegenüber.

## Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

Über die Veränderung der Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft gibt die folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	-891	140
Abschreibungen auf Anlagevermögen	452	451
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-13
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	3	-2
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-30	-30
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	53	-50
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	231	-42
Zinsaufwendungen/Zinserträge	113	108
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-69</b>	<b>562</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	24
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.751	-536
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.754</b>	<b>-512</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	4.935	480
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-510	-495
Gezahlte Zinsen	-113	-108
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.312</b>	<b>-123</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.489</b>	<b>-73</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	279	352
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.768</b>	<b>279</b>

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode enthält ausschließlich den Bestand an liquiden Mitteln.

## **6. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS**

### **§ 53 HGrG**

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 2 zusammengestellt.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie der Satzung der Gesellschaft geführt.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

## 7. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.).

Der Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt 2 wiedergegeben.

Dresden, 4. Mai 2023

ECOVIS Wirtschaftstreuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christoph Daut  
Wirtschaftsprüfer



Sven Blechschmidt  
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses 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.

# ANLAGEN

## **1 Jahresabschluss und Lagebericht**

1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022

1.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## **2 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**

## **3 Rechtliche Verhältnisse**

## **4 Ergänzende Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss**

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**  
**der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg**

<b>AKTIVA</b>					<b>PASSIVA</b>
	31.12.2022	31.12.2021			
	EUR	EUR			31.12.2022
					EUR
					31.12.2021
					EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.183,00	0,00	I. Gezeichnetes Kapital	1.022.590,00	1.022.590,00
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklage		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.225.087,44	13.555.455,44	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.199.391,97	10.199.391,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.239,90	52.896,90	III. Verlustvortrag	-1.976.550,95	-2.116.563,29
3. Bauten auf fremden Grundstücken	461.344,00	483.351,00	IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-890.755,52	140.012,34
4. Technische Anlagen und Maschinen	10.074,00	10.983,00		<b>8.354.675,50</b>	<b>9.245.431,02</b>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.724,00	32.485,00			
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.921.666,20	259.478,46	<b>B. SONDERPOSTEN AUS ZUSCHÜSSEN</b>		
	<u>16.694.135,54</u>	<u>14.394.649,80</u>	<b>ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>718.582,00</b>	<b>748.544,00</b>
	<b>16.696.318,54</b>	<b>14.394.649,80</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>C. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>16.000,00</b>	<b>13.600,00</b>
I. Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	884.766,41	943.477,15	<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.045.146,75	4.618.860,53
1. Forderungen aus Vermietungen	12.247,44	27.352,38	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.048.488,70	965.709,18
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.722,68	31.240,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	91.419,78	69.965,84	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen		
	<u>103.667,22</u>	<u>97.318,22</u>	der Stadt Altenberg	49.309,52	43.368,55
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.767.794,38	279.286,43	5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.712,54	2.273,17
	<b>2.756.228,01</b>	<b>1.320.081,80</b>		<b>10.320.380,19</b>	<b>5.661.451,72</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>4.114,44</b>	<b>4.482,61</b>	<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>47.023,30</b>	<b>50.187,47</b>
	<u><b>19.456.660,99</b></u>	<u><b>15.719.214,21</b></u>		<u><b>19.456.660,99</b></u>	<u><b>15.719.214,21</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**  
**der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.447.894,53	2.386.989,06
b) aus Betreuungstätigkeit	58.626,00	58.555,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.145,99	7.447,44
	<u>2.528.666,52</u>	<u>2.452.991,57</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-58.710,74	60.455,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	776,45	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	71.293,43	65.850,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.334.918,33	1.379.990,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.639,38	4.841,08
	<u>2.339.557,71</u>	<u>1.384.831,93</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	279.862,46	251.889,13
b) Soziale Abgaben	68.406,90	60.102,06
	<u>348.269,36</u>	<u>311.991,19</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	452.268,01	450.593,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	126.458,07	130.624,93
9. Zinsen und ähnliche Erträge	7,92	2,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>113.228,79</u>	<u>107.971,48</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-837.748,36</b>	<b>193.286,81</b>
12. Sonstige Steuern	<u>53.007,16</u>	<u>53.274,47</u>
<b>13. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b><u>-890.755,52</u></b>	<b><u>140.012,34</u></b>

**Anhang**  
**der**  
**Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg,**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

**I. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH hat ihren Sitz in Altenberg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 17696 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Fassung aufgestellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 fand Anwendung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Lag der am Bilanzstichtag beizulegende Wert dauerhaft niedriger, so wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf diesen Wert vorgenommen.

**Sachanlagen** werden mit den um planmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert (dauernde Wertminderungen) sowie erforderliche Zuschreibungen (bei Wegfall dauernder Wertminderungen) werden berücksichtigt. Anlagengegenstände, deren Anschaffungskosten EUR 800,00 (bis 2017: EUR 410,00) im Einzelfall nicht überschritten haben, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Erhaltene Investitionszuschüsse und -zulagen – soweit sie aktivierungspflichtige Maßnahmen betreffen – werden passivisch als **Sonderposten aus Zuschüssen zum Anlagevermögen** ausgewiesen und über die Restnutzungsdauer der bezuschussten Objekte ertragswirksam aufgelöst.

**Unfertige Leistungen** werden in Höhe der noch nicht abgerechneten Betriebskosten angesetzt. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Bei unverzinslichen und niedrig verzinslichen Forderungen erfolgt der Bilanzansatz mit dem Barwert. Zweifelhafte Forderungen wurden auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Stichtag einzeln wertberichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden voll abgeschrieben.

**Flüssige Mittel** sind in Höhe ihres Nennwertes angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem **Rechnungsabgrenzungsposten** aktiv abgegrenzt.

Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag angesetzt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden **Rückstellungen** in Höhe des Betrags gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

### III. Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Die Veränderung der Vermögensgegenstände des **Anlagevermögens** ist im Einzelnen aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel (Seite 6) zu entnehmen.

Die **Vorräte** bestehen aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 884,8 (Vorjahr: TEUR 943,5).

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Von den **liquiden Mitteln** unterliegen TEUR 300,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) bis zum Abschluss der Komplexmaßnahme „Walter-Richter-Straße 1-7“ einer Verfügungsbeschränkung.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ein Disagio in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,6). Die Auflösung erfolgte über die Darlehenslaufzeit.

**Rückstellungen** wurden für Abschlusskosten (TEUR 11,5; Vorjahr: TEUR 10,0), Berufsgenossenschaft (TEUR 2,5; Vorjahr: TEUR 2,1), Archivierungskosten (TEUR 1,5; Vorjahr: TEUR 1,5) und ausstehende Rechnungen (TEUR 0,5; Vorjahr: TEUR 0,0) gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Fälligkeiten:

Art der Verbindlichkeit in TEUR	RLZ bis 1 Jahr	RLZ von 1 bis 5 Jahre	RLZ mehr als 5 Jahre	Summe
Kreditinstitute	529 (504)	2.273 (1.832)	6.243 (2.283)	9.045 (4.619)
Erhaltene Anzahlungen	1.048 (966)	0 (0)	0 (0)	1.048 (966)
Lieferungen und Leistungen	175 (31)	0 (0)	0 (0)	175 (31)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der Stadt Altenberg	49 (43)	0 (0)	0 (0)	49 (43)
Sonstige Verbindlichkeiten	3 (2)	0 (0)	0 (0)	3 (2)
<b>Summe</b>	<b>1.804</b> <b>(1.546)</b>	<b>2.273</b> <b>(1.832)</b>	<b>6.243</b> <b>(2.283)</b>	<b>10.320</b> <b>(5.661)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf Grundstücken der Gesellschaft sowie die Abtretung von Mieten. Darüber hinaus besteht für ein Darlehen bei der Ostsächsischen Sparkasse eine Ausfallbürgschaft der Stadt Altenberg mit einem Höchstbetrag von TEUR 1.950.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) enthalten.

#### IV. Erläuterungen zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich im Inland erzielt und lassen sich wie folgt gliedern:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.448	2.387
b) aus Betreuungstätigkeit	59	59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22</u>	<u>7</u>
	<u>2.529</u>	<u>2.453</u>

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Zuschüssen zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 30) sowie Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 4). Im Vorjahr waren zudem Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 13 enthalten.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** lassen sich wie folgt gliedern:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.335	1.380
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>2.340</u>	<u>1.385</u>

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Jahresabschlusskosten (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 13), Aufwendungen für Leasing und Wartung (TEUR 14; Vorjahr: TEUR 12) und Raumkosten der Verwaltung (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 11). Aus Forderungsausfällen und Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten eine Avalprovision gegenüber der Stadt Altenberg in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4).

#### V. Sonstige Angaben

##### Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren 9 Mitarbeiter beschäftigt (ohne Geschäftsführung).

##### Geschäftsführung

Als Geschäftsführer ist bestellt:

- Frau Sophia Mäschker, Altenberg OT Falkenhain.

## **Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Hinsichtlich der Vergütung der Geschäftsführung wurde vom Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

### **Aufsichtsrat**

- Herr Markus Wiesenberg                   Bürgermeister der Stadt Altenberg (Vorsitzender),  
ab 15. August 2022;
- Herr Thomas Kirsten                    Bürgermeister der Stadt Altenberg (Vorsitzender),  
bis 14. August 2022;
- Frau Dr. Sabine Schilka                Stadträtin, Zahnärztin (stellvertretende Vorsitzende);
- Frau Anja Klöpsch                    Stadträtin, Geschäftsführerin;
- Herr Bernd Greif                        Stadtrat, Pensionär;
- Herr Silvio Nitschke                  Stadtrat, Versicherungsfachmann.

Die Aufsichtsratsbezüge im Geschäftsjahr betragen EUR 4.601,60 (Vorjahr: EUR 4.601,58).

### **Geschäfte zu nahestehenden Personen im Sinne von § 285 Nr. 21 HGB**

Transaktionen mit dem Gesellschafter und mit nahestehenden Unternehmen werden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

### **Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum 31. Dezember 2022 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 14.

Vermerkpflichtige Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB liegen nicht vor.

### **Honorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB**

Das für den Abschlussprüfer der Gesellschaft im Berichtsjahr entstandene Honorar beträgt TEUR 8 für Abschlussprüfungsleistungen sowie TEUR 4 für Steuerberatungsleistungen.

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, die Auswirkungen auf den Jahresabschluss haben, sind nicht eingetreten.

### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 890.755,52 auf neue Rechnung vorzutragen.

Altenberg, 2. Mai 2023



Sophia Mäschker  
Geschäftsführerin

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022  
der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	Anfangs- stand	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Endstand	Anfangs- stand	Abschreib. im Wj.	aufgelaufene Abschr. auf Anl.abgänge	Um- buchungen	Endstand		
	01.01.2022				31.12.2022	01.01.2022				31.12.2022		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>												
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	7.711,20	2.796,50	0,00	1.535,10	8.972,60	7.711,20	613,50	1.535,10	0,00	6.789,60	2.183,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.343.802,71	3.948,83	82.365,04	0,00	24.430.116,58	10.788.347,27	416.681,87	0,00	0,00	11.205.029,14	13.225.087,44	13.555.455,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.320,68	0,00	0,00	0,00	69.320,68	16.423,78	657,00	0,00	0,00	17.080,78	52.239,90	52.896,90
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1.305.153,98	0,00	0,00	0,00	1.305.153,98	821.802,98	22.007,00	0,00	0,00	843.809,98	461.344,00	483.351,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.635,26	0,00	0,00	0,00	13.635,26	2.652,26	909,00	0,00	0,00	3.561,26	10.074,00	10.983,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.742,92	2.638,64	0,00	0,00	166.381,56	131.257,92	11.399,64	0,00	0,00	142.657,56	23.724,00	32.485,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	444.477,30	2.744.552,78	-82.365,04	0,00	3.106.665,04	184.998,84	0,00	0,00	0,00	184.998,84	2.921.666,20	259.478,46
	26.340.132,85	2.751.140,25	0,00	0,00	29.091.273,10	11.945.483,05	451.654,51	0,00	0,00	12.397.137,56	16.694.135,54	14.394.649,80
	<b>26.347.844,05</b>	<b>2.753.936,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.535,10</b>	<b>29.100.245,70</b>	<b>11.953.194,25</b>	<b>452.268,01</b>	<b>1.535,10</b>	<b>0,00</b>	<b>12.403.927,16</b>	<b>16.696.318,54</b>	<b>14.394.649,80</b>

**Lagebericht**  
**der**  
**Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH, Altenberg**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

**I. Grundlage des Unternehmens**

Das Unternehmen (kurz: WVG Altenberg mbH) wurde zum 1. Januar 1998 durch Ausgliederung des kommunalen Wohnungsbestandes gegründet. Gesellschafter ist zu 100 % die Stadt Altenberg. Der Geschäftssitz des Unternehmens befindet sich in Altenberg.

Der Gesellschaftsvertrag ist auf dem aktuellen, rechtmäßigen Stand (Gesellschafterbeschluss vom 14. Dezember 2017 | Urkunde 2141/2017 der Notarin Hache).

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern, welche vom Stadtrat bestellt wurden. Den Vorsitz im Geschäftsjahr 2022 hatte bis zum 14. August 2022 der Bürgermeister, Herr Thomas Kirsten und ab 15. August 2022 der neu gewählte Bürgermeister, Herr Markus Wiesenberg inne.

Dem Aufsichtsrat obliegt gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung.

Soweit für Entscheidungen der Geschäftsführung aufgrund der Gesetzlichkeiten oder des Gesellschaftsvertrages eine Zustimmung erforderlich war, prüften die Mitglieder des Aufsichtsrats die Beschlussvorlagen in der Sitzung und verabschiedeten sie auf der Grundlage von schriftlichen und mündlichen Informationen. In Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden.

**II. Wirtschaftsbericht**

Das Portfolio des Unternehmens umfasst die Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsbauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, die Verwaltung von Wohneigentumsanlagen und die Verwaltung und Abrechnung von Einzelobjekten (wie z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und Gewerbeobjekte) für Dritte.

**1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die wesentlichen Geschäftsabläufe finden in der Kernstadt von Altenberg statt. Mit unseren Bestandsmieten bestimmen wir das Mietniveau der Stadt Altenberg, inklusive ihrer Stadt- und Ortsteile. Wir bieten ein weit gefächertes Angebot an Wohnräumen für eine Vielzahl von Bevölkerungsschichten.

Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens steht im signifikanten Zusammenhang mit der Leerstandsquote und diese ist entscheidend für die Leistungsstärke. Faktoren dafür sind z. B. die Infrastruktur mit dem Breitbandausbau, die Betreuungseinrichtungen in Altenberg sowie die kulturellen Angebote. Geschuldet der klimatischen Lage der Stadt, der erhöhten Menge an Heizenergie und dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten gibt es Wegzüge der Mieterschaften in die großen Ballungsgebiete.

Das Niedrigzinsniveau war im Geschäftsjahr leicht rückläufig, die Zinsen für die geplanten Kreditaufnahmen stiegen zum Jahresende an.

Ein enger Kontakt zur Mieterschaft, das Marketing, die Imagepflege und das repräsentative Auftreten des Unternehmens nach außen sowie auch die hohe Transparenz der Betriebskostenabrechnungen sind für unser Unternehmen entscheidende Wettbewerbsfaktoren/Vorteile gegenüber den Mietbewerbern.

## 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr verlief wie geplant. Große Projekte, die bereits im Vorjahr liefen, konnten abgeschlossen werden sowie neue Projekte ebenso erfolgreich begonnen und fertiggestellt werden.

Zu den Projekten 2022 zählten u. a.:

- 🏠 die Umsetzung des Investitionsvorhabens „Komplexumbau/Sanierung der Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg“ mit dem Baubeginn ab 7. März 2022
- 🏠 den Abschluss der Balkonerneuerung am Objekt Dresdner Str. 5/7/9
- 🏠 den Austausch der maroden Balkonanlagen an den Objekten Teichstraße 7/9/11 sowie Teichstraße 10/12/14 sowie die Dachdeckung der Teichstraße 7/9/11
- 🏠 die Errichtung neuer Abfallstandorte (Mülltonnenhäuschen)

Im Geschäftsjahr lag das Augenmerk auf den oben genannten Projekten. Regelmäßige Beratungen, Gespräche, Beschlussfassungen, Bauvorbereitungen, Bauberatungen, Maßnahmen im Rahmen der Mietenbuchhaltung, Mietergespräche, Finanzierungsgespräche und Kontrollen sowie Soll-Ist-Vergleiche waren für die Planerfüllung nötig.

Bis zur Fertigstellung des Investitionsvorhabens „Komplexumbau/Sanierung der Walter-Richter-Str. 1/7 in Altenberg“ werden die Baukosten in der Bilanz unter „Anlagen im Bau“ verbucht. Mit der Aktivierung wird das Anlagevermögen im folgenden Wirtschaftsjahr unter dem Gebäudewert, den Außenanlagen und den technischen Anlagen bilanziert und auch wieder planmäßig abgeschrieben.

Die Wohnungskomplexumbaumaßnahmen zweier Wohnungen in der Walter-Richter-Straße 2 (Komplettsanierung inkl. Grundrissänderungen) führten im Geschäftsjahr zu aktivierungsfähigen (Anschaffungs- u. Herstellungskosten (auch Anlagen in Bau). Dies wirkte sich positiv auf das Anlagevermögen und die Bilanzsumme aus.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Die Sollmieten für Wohnraum sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 21,4 gestiegen. Die Mietanpassung nach Modernisierung (§ 559 BGB) nach Abschluss der Baumaßnahme „Austausch Fenster & Einbau neuer Wohneingangstüren“ im Objekt Walter-Richter-Str. 2/4/6 in Altenberg wurde mit Beginn des Geschäftsjahres 2022 voll ertragswirksam.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Mehrbelastungen für jede Mietpartei aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Heizkosten-Vorauszahlungen, erhöhten sich die Sollmieten im Geschäftsjahr auf der Grundlage von § 558 BGB (Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) nicht. Die Mieterhöhungsverlangen erhalten alle Mietparteien im 1. Quartal 2023.

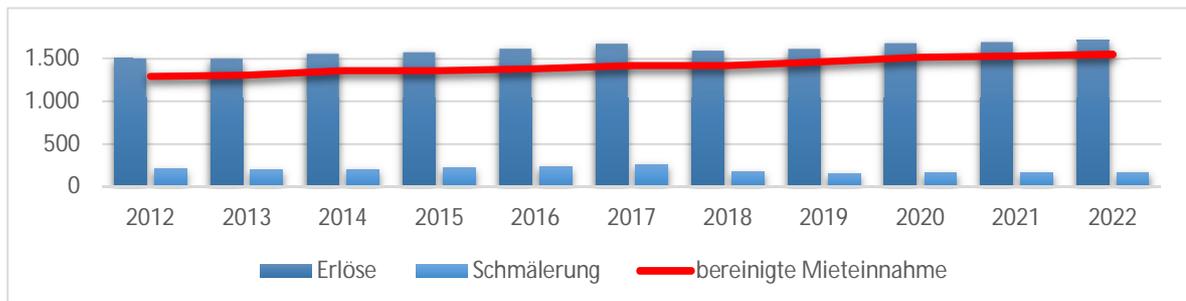
Die Sollmiete Gewerbe ist ohne Veränderungen zum Vorjahr fast gleichbleibend geblieben. Noch immer ist der Leerstand der Räume in der ehemaligen Textilverkaufsstelle „Modehaus Thräne“ in der Liegenschaft Rathausstraße/Platz des Bergmanns vorhanden, welches die Belastungen des finanziellen Leerstandes erhöht hat.

In den Sollmieten sind auch Stellplatzmieten in Höhe von TEUR 8,9 (Vorjahr: TEUR 7,2) enthalten. Diese haben sich zum Vorjahr erhöht. Auch in den zukünftigen Geschäftsjahren ist geplant, dass die Gesellschaft den Parkplatz Walter-Richter-Straße 1/7 und mehrere neue PKW-Stellflächen errichten wird.

Der Mietausfall wegen Leerstand hat sich um TEUR 7,0 gegenüber dem Vorjahr erhöht (TEUR 164,3; Vorjahr: TEUR 157,3). Bei steigenden Grundmieten erhöht sich diese Aufwandsposition, obwohl der Leerstand sich verringert hat.

Die Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit sind stabil und fast identisch zum Vorjahr. Im Folgejahr sind Vertragsanpassungen im Bereich der Fremd- und WEG-Verwaltung geplant. Verwalterverträge werden geprüft und die Verwaltergebühren angepasst.

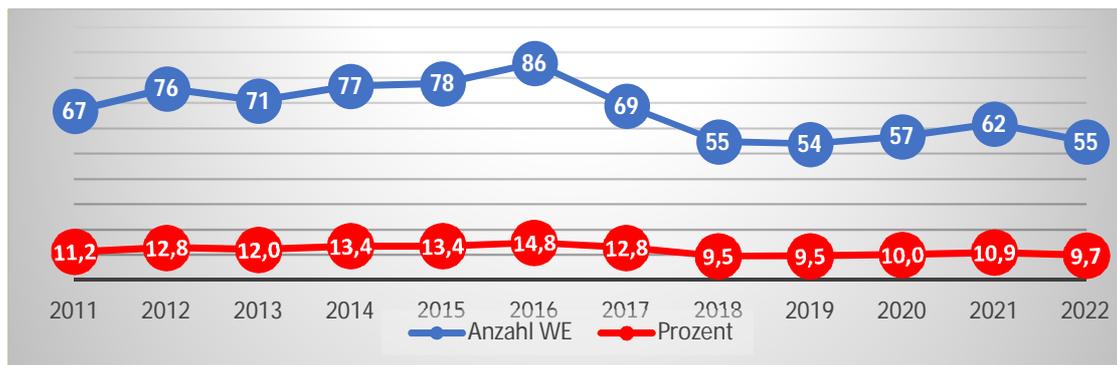
**Tabelle 1:** Entwicklung der Erlöse im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2022  
[Angaben in TEUR]



Die für das Geschäftsjahr prognostizierte Umsatzentwicklung wurde somit vollumfänglich erfüllt.

Der Leerstand betrug zum Stichtag 31. Dezember 2022 9,7 %. Von 569 Wohnungen standen zu diesem Datum 55 Wohneinheiten leer. Der flächenmäßige Leerstand lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei 10,1 %.

**Tabelle 2:** Leerstandsentwicklung im Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2022  
[bereinigt um den Leerstand in der Liegenschaft Walter-Richter-Str. 1-7]



Bei der Berechnung der wohnungsspezifischen Kennzahlen wurde die Fläche um die der Liegenschaft Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg bereinigt.

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 890.755,52 (Vorjahr: Jahresüberschuss von EUR 140.012,34) abgeschlossen. Der darin enthaltene Aufwand für die Balkonerneuerungen beträgt TEUR 1.007. Der Jahresüberschuss, ohne den Aufwand für die Erneuerungen, beträgt TEUR 116,2. Die Maßnahme „Erneuerung der Bestandsbalkone“ wird voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

Mit dem erzielten Jahresergebnis konnte die im Vorjahr getroffene Prognose (positives Jahresergebnis) nicht erreicht werden. Jedoch sind wir bei der Prognose davon ausgegangen, dass die Balkonerneuerungen zu aktivierungspflichtigen Vorgängen führen werden und somit das Jahresergebnis nicht beeinflussen werden.

## b) Finanzlage

Die konsequente Umsetzung der mittel- und langfristigen Unternehmensziele ist Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit der WVG Altenberg mbH.

Die Forderungen aus der Vermietung konnten deutlich verringert werden. Insgesamt verringerte sich der Bestand an Forderungen um TEUR 15,1. Die Einzelwertberichtigung wurde aktualisiert und nach der Werthaltigkeit der einzelnen Forderungen angepasst. Die Pauschalwertberichtigung musste nicht angepasst werden. Die Einzelwertberichtigung verringerte sich um TEUR 3,4.

Die erwirtschafteten Mittel wurden zur Verbesserung der Wohnbedingungen, zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit einzelner Wohnungen, für die bereits erwähnten Projekte und zur Tilgung von Krediten eingesetzt.

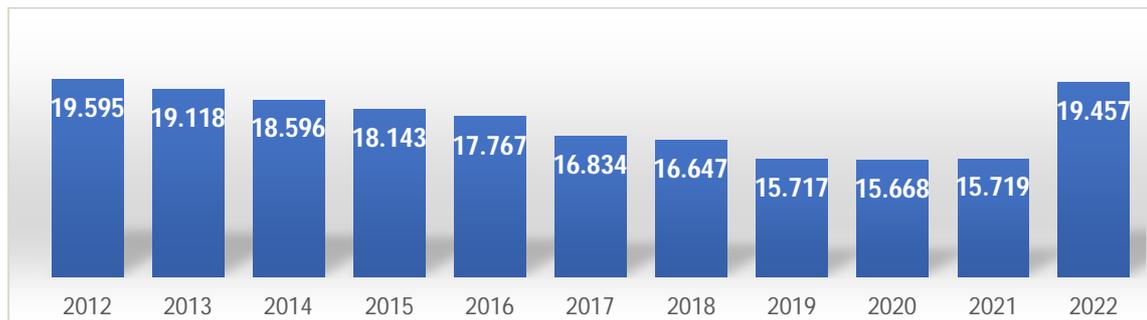
Das konsequente Forderungsmanagement führte zu zusätzlichen Einnahmen aus vergangenen Jahren i. H. v. TEUR 4,3. Ein Teil der Altforderungen wird unter Zuhilfenahme eines Inkassounternehmens eingetrieben. Die Ratenzahlungsvereinbarungen werden kontinuierlich überwacht.

**Tabelle 3:** Forderungen aus der Vermietung im Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2022  
[Angaben in TEUR]



## c) Vermögenslage

**Tabelle 4:** Bilanzsumme im Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2022  
[Angaben in TEUR]



Die Veränderung der Bilanzsumme basiert auf der Veränderung der einzelnen Positionen im Anlage- und Umlaufvermögen. Insbesondere trugen die Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 2.754 infolge der umfangreichen Investitionstätigkeit zu der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme bei.

Im Geschäftsjahr erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen beziffern sich auf TEUR 452,3 (Vorjahr: TEUR 450,6).

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Er beträgt, gemessen an der Bilanzsumme, 42,9 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 58,8 %). Dieser Anteil ist aufgrund der Darlehensaufnahmen für das Investitionsvorhaben „Komplexumbau/Sanierung der Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg“ sowie für die Balkonerneuerungen gesunken. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Darlehen mit einem Nominalwert von TEUR 5.787 neu aufgenommen. Davon wurden im Berichtsjahr TEUR 4.715 an die Gesellschaft ausgezahlt. Die bestehenden Verbindlichkeiten bei Banken wurden i. H. v. TEUR 508,7 (Vorjahr: TEUR 493,6) planmäßig getilgt.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich um TEUR 58,7 zum Vorjahr vermindert. Das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung hat gezeigt, dass die kalkulierten Betriebskostenvorauszahlungen angemessen waren. Die Mehrzahl der Mieter erhielten eine Gutschrift. Damit wird das Vertrauensverhältnis zum Vermieter gestärkt und es kam zu keinen diesbezüglichen Rechtsstreiten. Eine hohe Transparenz der Abrechnungen ist oberstes Gebot bei der Erstellung.

Aufgrund der noch anhaltenden „Niedrigzinsphase“ konnten keine Habenzinsen erwirtschaftet werden. Lediglich durch einen, am Bauspardarlehen bedingten, abgeschlossenen Bausparvertrag einer Bau-sparkasse konnten EUR 7,92 Zinserträge erwirtschaftet werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beträgt der Bestand an liquiden Mitteln (Kassen-/Bankguthaben) TEUR 1.767,8 (Vorjahr: TEUR 279,3). Diese Guthaben enthalten u. a. die abgerufenen und zum Bilanzstichtag noch nicht verwendeten Kreditbeträge für das laufende Investitionsvorhaben „Komplexumbau/Sanierung der Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg“.

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Mittelverwendung konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2022 auf die vielen investiven Maßnahmen und die laufenden Instandhaltungen der Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2022 war es dem Unternehmen möglich TEUR 1.376,3 (Vorjahr: TEUR 331,8) für Instandhaltungsarbeiten einzusetzen. Diese Mittel wurden u. a. für die Instandsetzung von Wohnungen (rund TEUR 295,5), für die Erneuerung der Balkonanlagen und die Dachdeckung der Teichstr. 7/9/11 (insgesamt periodischer Aufwand rund TEUR 1.007,0) verwendet.

## 5. Kennziffern laut Sächsischer Gemeindeordnung

### 5.1 Kennziffern zur Vermögens- und Kapitalstruktur

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlagenintensität in %</b> Anlagevermögen x 100 Gesamtvermögen	85,8	91,6
<b>Eigenkapitalanteil in %</b> Eigenkapital x 100 Gesamtkapital	42,9	58,8
<b>Verschuldungsgrad in %</b> Fremdkapital x 100 Eigenkapital	132,9	70,0
<b>Anlagendeckung I in %</b> Eigenkapital x 100 Anlagevermögen	50,0	64,2
<b>Anlagendeckung II in %</b> (EK + langfr. FK) x 100 Anlagevermögen	105,3	98,0
<b>Nettoverschuldung in TEUR</b> Fremdkapital - Flüssige Mittel	9.334	6.195
<b>Liquidität 2. Grades in %</b> Flüssige Mittel + Ford. x 100 Kurzfristiges FK	227,2	58,3

## 5.2 Spezifische Kennziffern der Wohnungswirtschaft

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kreditbelastung des AV in %</b> langfr. Verbindlichkeiten	<b>51,0</b>	<b>28,6</b>
<hr/>		
Buchwert des AV		
<b>Zinsbelastung in Relation zur Sollmiete in %</b> Zinsaufwand	<b>6,8</b>	<b>6,6</b>
<hr/>		
Sollmiete		
<b>Materielle Leerstandsquote in %</b> Leerstehende Wohnungen	<b>10,5</b>	<b>11,8</b>
<hr/>		
im Bestand befindliche Wohnungen		
<b>Finanzielle Leerstandsquote in %</b> Erlösschmälerungen	<b>9,9</b>	<b>9,6</b>
<hr/>		
Nettokaltmiete		
<b>Durchschnittliche Miete (EUR/m<sup>2</sup>)</b> Monatliche Sollmiete	<b>4,46</b>	<b>4,40</b>
<hr/>		
Wohnfläche		
<b>Fremdkapitalzins je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> Fremdkapitalzinsen	<b>3,66</b>	<b>3,49</b>
<hr/>		
Wohnfläche		
<b>Betriebskosten je m<sup>2</sup></b> Monatliche Betriebskosten	<b>2,74</b>	<b>2,98</b>
<hr/>		
Wohnfläche		
<b>Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup></b> Instandhaltungskosten	<b>47,52</b>	<b>13,30</b>
<hr/>		
Wohnfläche		
<b>Durchschnittliche Verschuldung je m<sup>2</sup></b> Finanzierungsmittel Gebäude/Grundstück	<b>275,3</b>	<b>133,1</b>
<hr/>		
Wohnfläche		

### **III. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, die Auswirkungen auf den Jahresabschluss haben, sind nicht eingetreten.

### **IV. Prognosebericht**

Oberstes Ziel ist es, die geplanten Umsätze zu erreichen. Die Mietausfälle müssen im engen Zusammenspiel mit den bestehenden Forderungen durch das Mahnwesen überwacht werden.

Aufgrund der aktuellen Lage der Wirtschaft wird es zu höheren Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung, der Personalaufwendungen, aber auch unternehmensbezogenen, betrieblichen Aufwendungen kommen. Die Energiekosten für Gas, Strom und Fernwärme werden höhere Aufwendungen in den Betriebskosten mit sich bringen. Im Folgejahr muss die Baukostenüberwachung für die laufenden Baumaßnahmen und Investitionen noch stärker tätig sein. Für das Investitionsvorhaben hat das Planungsbüro diese Aufgabe inne. Mit Abschluss des Investitionsvorhabens „Sanierung/Komplexumbau Walter-Richter-Str. 1/7 in Altenberg“ wird das Vorhaben wirtschaftlich ausgewertet. Für die Ersatzinvestitionen „Erneuerung Balkone“ sowie die Dachdeckung Teichstr. 16-24 (Südseite) in Altenberg müssen die veranschlagten Kosten, möglichst ohne Nachträge für Preissteigerungen, eintreten.

Die im Wirtschaftsjahr aufgrund der Krisenlage nicht vorgenommene Grundmieterhöhung nach § 558 BGB (Mietanpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) soll Anfang des kommenden Wirtschaftsjahres nachgeholt werden. Künftige Sollwerterhöhungen (Mietpreise) müssen über die Neuvermietungen erreicht werden bzw. über vorgenommene Modernisierungen und Gesamtinvestitionen.

Im Fokus der künftigen Geschäftsprognosen stehen in besonderer Weise der Leerstand sowie die Kosten für die durchgreifenden Instandhaltungen und die geplanten Investitionsmaßnahmen an den noch unsanierten Objekten in der Arthur-Thiermann-Straße 1-14.

Im Sommer des Folgejahres rechnen wir mit dem Abschluss unseres Investitionsvorhabens „Sanierung/Komplexumbau Walter-Richter-Str. 1-7 in Altenberg“. Der Baubeginn startete planmäßig im März 2022. Nach einer 14-monatigen Bauzeit soll der Erstbezug des ersten Hauseingangs (Walter-Richter-Str. 1) im Mai 2023 erfolgen. Insgesamt entstehen bis August 2023 34 neue Wohnungen zwischen 41 und 94 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei bis vier Räumen.

Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir aus der regulären Geschäftstätigkeit ein ausgeglichenes Jahresergebnis und steigende Umsätze. Jedoch werden auch in 2023 die Balkonerneuerungen an zwei Objekten fortgeführt, was erneut zu einem großen Aufwandsposten (TEUR 891) führen wird, welcher das Jahresergebnis negativ beeinflusst; ebenso die Mietminderungen aufgrund der Baumaßnahmen an den Balkonen.

### **V. Chancen- und Risikobericht**

Wie Erträge und Aufwendungen sind Chancen und Risiken unvermeidbarer Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit.

#### **1. Risikobericht**

Die gesamtwirtschaftliche Situation nach der Corona-Pandemie, den aktuellen Problemen mit dem Ukraine-Krieg sowie die extrem gestiegene Inflation birgt Risiken für alle Unternehmen. Jedoch sind für das Wohnungsunternehmen die Risiken, der zu erwartenden Verzögerungen bei der Durchführung von den Sanierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und weiteren Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von enormen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen zu registrieren.

Ob die geplanten Baumaßnahmen im folgenden Geschäftsjahr alle zu den veranschlagten Kosten realisiert werden können, ist stark davon abhängig, wie sehr die anderen Branchen von den Folgen der Pandemie und des Krieges betroffen sein werden und diese die Auswirkungen dann direkt an das Wohnungsunternehmen weiterreichen.

Durch die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und an die Gesellschafterin ist gewährleistet, dass die Risikoabschätzung in Abstimmung mit den Aufsichtsorganen erfolgt.

Gegen wirtschaftliche Risiken ist das Unternehmen im gesetzlich vorgeschriebenen Maß versichert.

## **2. Chancenbericht**

Mit der Vermietung des Sanierungsobjektes Walter-Richter-Str. 1/7 in Altenberg ab Frühjahr/Sommer 2023 sieht das Unternehmen eine große Chance, denn nach dem erfolgten Umbau ist das Unternehmen in der Lage, etwas völlig Neues in und für Altenberg anzubieten. In diesem Objekt sind dann fähige, nachhaltige, regional einzigartige, moderne und attraktive Wohnungslösungen vorhanden. Diese können vermarktet werden, um neue Mieterschaften mit besonderen Ansprüchen zu gewinnen und diese langfristig an unser Unternehmen und an die Stadt Altenberg zu binden.

## **VI. Finanzinstrumente**

Das Unternehmen ist im Besitz von 14 Eigentumswohnungen und von 2 gewerblich genutzten Teileigentumen. Innerhalb der jeweiligen Eigentümergemeinschaft beläuft sich das Guthaben an der Instandhaltungsrücklage auf TEUR 66,3 (Vorjahr: TEUR 44,2).

Altenberg, den 2. Mai 2023



Sophia Mäschker  
Geschäftsführerin

# FRAGENKATALOG ZUR PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGRG

## Fragenkreis 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?

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Eine Geschäftsordnung bzw. ein Geschäftsverteilungsplan sind aufgrund der Größe der Gesellschaft weder für den Aufsichtsrat noch für die Geschäftsführung erforderlich. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der Organe sind im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Dem Aufsichtsrat obliegt gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrags die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung. Darüber hinaus prüft der Aufsichtsrat die von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse, bevor sie der Gesellschafterversammlung vorgelegt werden. Der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen:

- Erwerb und Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit die Gegenleistung EUR 50.000 übersteigt;
- Führung von Rechtstreitigkeiten mit einem Gegenstandswert von mehr als EUR 10.000;
- Verzicht der Gesellschaft auf Ansprüche mit einem Einzelwert von mehr als EUR 5.000; die Ausbuchung von nichtrealisierbaren Forderungen gilt dabei nicht als Verzicht;
- Spenden, soweit sie den Betrag von EUR 3.000 pro Jahr übersteigen.

Durch die Arbeit des Aufsichtsrats ist unserer Prüfung nach die Aufsichts- und Kontrolltätigkeit gewährleistet. Die Einbindung des Aufsichtsrats in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung ist sachgerecht.

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

Im Berichtszeitraum fanden zwei Sitzungen des Aufsichtsrats sowie drei Sitzungen der Gesellschafterversammlung statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren gemäß der uns vorliegenden Protokolle folgende Schwerpunkte:

- Beratung und Information zur Lage der Gesellschaft und zur Umsetzung des Wirtschafts- und Investitionsplans;
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021, Ergebnisverwendung sowie Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung;
- Beratung und Beschluss zum Wirtschafts- und Investitionsplan 2023;
- Beratung und Information zum Sachstand über die Balkonsanierungen an Bestandsobjekten;
- Beratung und Informationen zum Sachstand des Investitionsvorhaben Komplexvorhaben Walter-Richter-Straße 1 - 7.

Die Protokolle für die Sitzungen haben uns vorgelegen.

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

Auskunftsgemäß ist Frau Mäschker in keinen weiteren Aufsichtsräten und Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

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

Auf eine Angabe der Vergütung der Geschäftsführung wird mit Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Bezüge des Aufsichtsrats werden im Anhang angegeben, jedoch erfolgt keine individualisierte Aufstellung.

## **Fragenkreis 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?

Die Gesellschaft verfügt über einen den Erfordernissen entsprechenden Organisationsplan. In den darüber hinaus existierenden Stellenbeschreibungen werden die Aufgabengebiete und Zuständigkeiten konkretisiert.

Wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen sind, soweit es bei der Größe der Gesellschaft möglich ist, organisatorisch voneinander getrennt.

Regelungen zur Anordnungs- und Zeichnungsbefugnis liegen vor.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen konnten wir feststellen, dass nach den bestehenden Ordnungen und Regelungen verfahren wird.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

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

Die Geschäftsführung hat entsprechend der Größe der Gesellschaft Maßnahmen zur Korruptionsprävention ergriffen. Eine Dokumentation der durchgeführten Belehrungen erfolgte nicht. Das 4-Augen-Prinzip ist bei den wesentlichen Geschäftsprozessen gewährleistet.

- 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?

Der Gesellschaftsvertrag und die Arbeitsanweisungen stellen geeignete Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse dar. Diese betreffen insbesondere die Festlegungen zur Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung.

Das interne Informationssystem gewährleistet, dass nachgeordnete Mitarbeiter die für ihre Tätigkeit erforderlichen Informationen erhalten. Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist ein ständiger Informationsfluss zwischen Geschäftsführung und Mitarbeitern gegeben. Weiterhin finden regelmäßig Dienstberatungen statt.

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

Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert und periodisch auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der innerbetrieblichen Abläufe untersucht.

### **Fragenkreis 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?

Grundlage für alle Planungen, insbesondere für die Erarbeitung des Wirtschaftsplans, ist die durch die Gesellschaft erarbeitete langfristige Unternehmenskonzeption.

Unter Einbeziehung dieser Unternehmenskonzeption sowie der aktuellen Entwicklung wird der Wirtschaftsplan erarbeitet. Dieser stellt die Grundlage für alle Führungsentscheidungen des laufenden Wirtschaftsjahres dar. Der Wirtschaftsplan ist entsprechend der Festlegungen im Gesellschaftsvertrag durch den Aufsichtsrat zu bestätigen und durch die Gesellschafterversammlung abschließend zu beschließen.

Der Wirtschaftsplan umfasst einen Vermögens-, einen Erfolgs-, einen Finanz- und einen Stellenplan sowie eine mittelfristige Planung. Der Planungshorizont beträgt insgesamt fünf Jahre. Entsprechende Änderungen von Planungsansätzen erfolgen, sofern sich Annahmen und Bedingungen, die als Grundlagen für diese Ansätze dienen, verändern.

Die Planungen, ihr Umfang sowie die Planungsorganisation insgesamt entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Monatliche Soll-Ist-Vergleiche sind für wesentliche Positionen möglich. Planabweichungen werden von der Geschäftsführung untersucht und ausgewertet. Der Schwerpunkt liegt hierbei monatlich auf der Analyse der Miet- und Leerstandsentwicklung und quartalsmäßig auf der Entwicklung der Hausbewirtschaftung und sonstigen Aufwendungen.

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

Zur Erfassung und Verarbeitung der Geschäftsvorfälle wird die Software DOMUS ERP (ehemals DOMUS 4000) eingesetzt. Dieses verfügt über ein integriertes Dokumenten-Management-System. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird durch die Stadt Altenberg durchgeführt.

Wesentlicher Bestandteil des Rechnungswesens ist die Mietenbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung. Eine zeitnahe Abrechnung der Häuser ist gewährleistet.

Darüber hinaus ermöglicht das eingesetzte Organisationssystem DOMUS CRM, alle Beziehungen zu den Mietern/Eigentümern zu dokumentieren und für alle Mitarbeiter sichtbar zu machen. Ebenfalls wird über das System das Projektmanagement optimiert.

Das Rechnungswesen entspricht grundsätzlich den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Liquidität wird durch eine laufende Liquiditätskontrolle überwacht. Insbesondere erfolgt eine tägliche Kontrolle der bestehenden Bankkonten. Die Kredite werden kontinuierlich überwacht.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

- 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 Entgelte werden durch die Mietensollstellung zeitnah und vollständig in Rechnung gestellt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, mit den Mietern Einzugsermächtigungen bzw. bei ALG-II-Empfängern eine Vereinbarung mit dem zuständigen Amt über eine direkte Überweisung abzuschließen, um eine zeitnahe Einziehung der Mieten und Betriebskosten zu gewährleisten. Das Mahnwesen wird von einer Mitarbeiterin im Forderungsmanagement in Abstimmung mit der Geschäftsführung durchgeführt und ermöglicht eine konsequente Forderungseintreibung.

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

Für die Bereiche der Abwicklung von Baumaßnahmen und der Erfassung der Soll- und Ist-Mieten wurden Controllinginstrumente entwickelt, die eine permanente Überprüfung der Kostenentwicklung gestatten.

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

entfällt

#### **Fragenkreis 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?

Als wesentliche Risiken für die Unternehmensentwicklung wurden durch die Geschäftsleitung definiert:

- Umsatzausfälle durch den Leerstand von vermietbaren Räumen;
- Zusammensetzung der Mieterstruktur, insbesondere hinsichtlich des Alters und der Haushaltsgröße;
- Anstieg der Betriebskosten und der damit zusammenhängenden Nachzahlungen aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung, insbesondere für ALG-II-Empfänger;
- Risiko von Kostensteigerungen infolge der Inflation und der zu erwarteten Verzögerungen bei der Durchführung von Sanierungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und weiteren Baumaßnahmen.

Durch die Gesellschaft wurde in Zusammenarbeit mit einer Beraterfirma eine langfristige Unternehmenskonzeption bis 2027 erarbeitet. In dieser wurde die Entwicklung der Ertragslage und Liquidität unter Berücksichtigung der durch die Gesellschaft geplanten Investitionen sowie deren Auswirkung auf die Mieterlöse dargestellt.

Darüber hinaus flossen sowohl die Erwartungen über die demografische Entwicklung als auch die erwartete Entwicklung der Kosten in die Konzeption mit ein. Diese Unternehmenskonzeption wird durch die Geschäftsführung konsequent verfolgt und als Grundlage für die laufenden Planungen herangezogen.

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

Die Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, entsprechende Risiken abzuwehren. Aufgrund unserer Prüfungshandlungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen zur Risikoabwehr unzureichend sind.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Eine detaillierte Gesamtdarstellung der Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems, die die Zwecke der Risikoabwehr bzw. -begrenzung erfüllen, liegt derzeit noch nicht vor.

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

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung an den Aufsichtsrat und des daraus resultierenden Informationsaustauschs zwischen Geschäftsführung und Überwachungsorgan ist eine kontinuierliche Modifizierung des Risikomanagementsystems bzw. der Risikoeinschätzung möglich.

#### **Fragenkreis 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)?

entfällt

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

entfällt

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?

entfällt

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

entfällt

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

entfällt

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

entfällt

#### **Fragenkreis 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?

Die Gesellschaft verfügt über keine eigene Innenrevision. Sie ist in Anbetracht des Umfangs der Geschäftsvorfälle u. E. nach auch nicht erforderlich.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

entfällt

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?

entfällt

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

entfällt

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

entfällt

- 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?

entfällt

**Fragenkreis 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?

§ 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags enthält einen Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte und Handlungen durch den Aufsichtsrat. § 6 des Gesellschaftsvertrags enthält eine entsprechende Auflistung von Rechtsgeschäften und Handlungen, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen.

Im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für etwaige Verstöße ergeben.

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

Es erfolgte keine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung, des Aufsichtsrats oder der Gesellschafterversammlung.

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

Umgehungen zustimmungspflichtiger Maßnahmen haben wir im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung nicht festgestellt.

- 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 stichprobenartigen Prüfung haben wir keine Verstöße der Geschäfte und Maßnahmen gegen Gesetze, Satzung, Geschäftsordnung sowie gegen bindende Beschlüsse der Organe der Gesellschaft festgestellt.

**Fragenkreis 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 Investitionen, insbesondere Gebäudesanierungen und -modernisierungen, werden angemessen geplant und hinsichtlich ihrer Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft. Neben der Prüfung durch die Geschäftsführung werden hierzu entsprechende Planungsbüros hinzugezogen. Die Planungen werden regelmäßig durch die finanzierende Bank geprüft.

Der darauf aufbauende Investitionsplan ist Bestandteil des Wirtschaftsplans und unterliegt dem üblichen Zustimmungsverfahren durch die Überwachungsorgane.

Im Rahmen der Überwachung des Wirtschaftsplans wird die Einhaltung des Investitionsplans kontrolliert.

- 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)?

Es haben sich im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren.

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

Ja, es werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht.

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

Der Investitionsplan 2022 wies einen Umfang von TEUR 5.239 aus. Darin enthalten sind aktivierungspflichtige Kosten von TEUR 4.915, wovon TEUR 4.337 auf das Investitionsvorhaben „Sanierung/Komplexumbau Walter-Richter-Straße 1-7“ entfallen.

Es ist zu beachten, dass durch die Gesellschaft im Investitionsplan sowohl aktivierungspflichtige Vorgänge als auch Instandhaltungen berücksichtigt werden. Bei Sanierungen kann oftmals erst nach Abschluss der Maßnahme endgültig entschieden werden, ob es sich dabei um aktivierungsfähige Maßnahmen (Zugang im Anlagevermögen) handelt.

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt TEUR 2.754 durchgeführt. Davon betreffen TEUR 2.666 den Komplexumbau Walter-Richter-Straße 1-7. Das Investitionsvorhaben wird planmäßig im Sommer 2023 beendet. Darüber hinaus entstanden ergebniswirksame Instandhaltungsaufwendungen aus der Sanierung und Reparatur einzelner Wohnungen von TEUR 369. Zudem wurden Aufwendungen für den Ersatz der Balkonanlagen Teichstraße 7/9/11, Teichstraße 10/12/14, Teichstraße 16-24 und Büttnerstraße 5-9 in Höhe von TEUR 1.007 ergebniswirksam. Die Überschreitung des Planansatzes für diesen Bereich (Plan 2022 = TEUR 747) resultiert daraus, dass der Balkonaustausch für die Büttnerstraße 5-9 sich zeitlich verzögerte und erst in 2022 realisiert werden konnte. Dafür war im Wirtschaftsplan 2021 ein Planansatz von TEUR 375 veranschlagt. Somit wurden die Einzelansätze für die einzelnen Objekte eingehalten.

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

Es wurden im Wirtschaftsjahr keine Leasingverträge bzw. vergleichbaren Verträge im Sinne der gestellten Frage durch die Gesellschaft abgeschlossen.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen werden ausgeschrieben. Die Bestimmungen der VOB und VOL wurden eingehalten.

Die im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung durchgeführten Stichproben führten zu keinen Beanstandungen.

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

Die bestehenden Lieferantenbeziehungen werden ständig am Markt überprüft. In der Regel werden für die laufenden Instandhaltungen zum Ende des Geschäftsjahres Angebote von Handwerkern und Bauunternehmen eingeholt, die für das Folgejahr gelten. Anhand dieser eingehenden Angebote werden die Aufträge im Folgejahr vergeben. Durch diese Vorgehensweise wird gewährleistet, dass auch für kurzfristige Reparaturmaßnahmen eine optimale Auftragsvergabe durchgeführt werden kann.

Für Geldanlagen und Kreditaufnahmen bzw. -umschuldungen werden ebenfalls Vergleichsangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Dem Aufsichtsrat wurde im Rahmen der durchgeführten Sitzung über die Entwicklung der Gesellschaft Bericht erstattet. Darüber hinaus besteht ein regelmäßiger und direkter Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, so dass auch eine unterjährige Information des Aufsichtsrats und der Gesellschafterin gewährleistet ist.

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

Die uns im Rahmen der Prüfung vorgelegten Dokumente und Protokolle dokumentieren eine umfangreiche Berichterstattung der Gesellschaft gegenüber den Überwachungsorganen, die einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage vermitteln.

- 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?

Die Organe wurden nach den uns vorgelegten Unterlagen über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

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

Im Berichtsjahr hatte die Geschäftsführung den Aufsichtsorganen keinen Bericht auf besonderen Wunsch zu erstatten.

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

Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung ergaben sich nicht.

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

Eine D&O-Versicherung besteht für die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat. Die Konditionen wurden bei Abschluss der Versicherung im Aufsichtsrat erläutert.

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

Offenzulegende Interessenkonflikte ergaben sich nicht.

### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzpositionen und stille Reserven**

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände weisen zum Bilanzstichtag branchenübliche Größenordnungen auf.

- 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 unserer Prüfungsfeststellungen ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

### **Fragenkreis 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 langfristig verfügbaren Vermögensgegenstände sind im ausreichenden Umfang langfristig durch Eigen-, Fremd- und Fördermittel finanziert. Fördermittel für Investitionen wurden als Sonderposten passiviert.

Die ausgewiesenen kurzfristigen Vermögensgegenstände sind auch entsprechend kurzfristig realisierbar.

Wir verweisen bezüglich weiterer Details zur Kapitalstruktur nach Finanzierungsquellen auf unseren Hauptbericht über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

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

entfällt

- 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?

Wir verweisen auf unseren Hauptbericht.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Das Eigenkapital weist zum Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von Mio. EUR 8,4 (Vorjahr: Mio. EUR 9,2) aus. Damit wird eine Eigenkapitalquote in Höhe von 42,9 % (Vorjahr: 58,8 %) erreicht. Unter Berücksichtigung des Sonderpostens beträgt die erweiterte Eigenkapitalquote 45,5 % (Vorjahr: 62,1 %). Die Gesellschaft verfügt damit über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

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

Der Vorschlag, den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 890.755,52 auf neue Rechnung vorzutragen, ist mit der Lage der Gesellschaft vereinbar.

### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Die Gesellschaft erzielt im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung. Eine Segmentberichterstattung ist somit nicht erforderlich.

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

Das Jahresergebnis wurde durch den im Berichtsjahr vorgenommenen Ersatz von Bestandsbalkonen an mehreren Objekten (TEUR 1.007) entscheidend geprägt.

Weitere einmalige Vorgänge ergaben sich nicht.

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

Die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin bzw. mit Unternehmen der Stadt Altenberg werden zu üblichen Konditionen abgewickelt.

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

entfällt

**Fragenkreis 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?

Der Jahresfehlbetrag ist insbesondere auf die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Austausch von Balkonanlagen zurückzuführen. Aus dem regulären Geschäftsbetrieb ergab sich ohne diese Aufwendungen ein Überschuss von TEUR 116.

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

Aufgrund des Zustandes und des Alters der Bestandsbalkone ist die Instandsetzung dieser unumgänglich. Die Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt und sollen planmäßig in 2024 abgeschlossen werden.

**Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Der Jahresfehlbetrag ist insbesondere auf die im Berichtsjahr vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen zur Erneuerung von Bestandsbalkonen zurückzuführen.

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

Die Möglichkeiten der Gesellschaft hinsichtlich einer Verbesserung der Ertragslage sind begrenzt. Insbesondere kann die Entwicklung der umlagefähigen Betriebskosten durch die Gesellschaft aktiv kaum beeinflusst werden, da sie dabei von ihren Lieferanten, insbesondere Heizung und Wasser/Abwasser, abhängig ist. Die Betriebskosten sind jedoch ein entscheidender Faktor, um die Attraktivität des Wohnstandortes Altenberg für zukünftige Mieter zu steigern. Durch die Prüfung und Neuverhandlung aller Verträge soll eine Senkung der Kosten erreicht werden.

Steigerungen der Umsatzerlöse können nur über Neuvermietungen bzw. durch Mietanpassungen infolge von vorgenommenen Modernisierungen erreicht werden. Mietanpassungen an die ortsübliche Miete sollen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorgenommen werden.

Durch den verstärkten Einsatz von Werbung sollen neue Mieter angezogen werden. Dabei sucht die Gesellschaft auch den direkten Kontakt mit Unternehmen der Region, um den Bekanntheitsgrad zu steigern.

# RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

## 1. GESELLSCHAFTSVERTRAG

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH hat ihren Sitz in Altenberg. Die Gesellschaft ist unter der HRB-Nummer 17696 beim Amtsgericht Dresden eingetragen. Es gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 14. Dezember 2017.

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Altenberg.

Gegenstand der Gesellschaft ist:

- die Sicherstellung der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung,
- die Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie
- städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft:

- Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten;
- Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Das Geschäftsjahr umfasst das Kalenderjahr.

## 2. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführer;
- der Aufsichtsrat;
- die Gesellschafterversammlung.

Die personelle Zusammensetzung der Organe ist im Anhang dargestellt.

## 3. STAMMKAPITAL

Das Stammkapital der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Altenberg mbH von unverändert EUR 1.022.590,00 wird zu 100 % von der Stadt Altenberg gehalten.

## 4. STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Freital unter der Steuernummer 206/122/00743 geführt.

## 5. VORJAHRESABSCHLUSS

Auf der Gesellschafterversammlung vom 23. September 2022 wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021;
- Vortrag des Jahresüberschuss 2021 auf neue Rechnung;
- Entlastung der Geschäftsführung;
- Entlastung des Aufsichtsrats.

Der Vorjahresabschluss wurde gemäß § 325 Abs. 1 HGB beim Handelsregister zur Veröffentlichung eingereicht.

## ERGÄNZENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

### BILANZ

#### AKTIVA

A.	<u>Anlagevermögen</u>	EUR	16.696.318,54
		Vorjahr: EUR	14.394.649,80
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2.183,00	0,00
II.	Sachanlagen	<u>16.694.135,54</u>	<u>14.394.649,80</u>
		<u>16.696.318,54</u>	<u>14.394.649,80</u>

I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	EUR	2.183,00
		Vorjahr: EUR	0,00
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Stand 01.01.	0,00	0,00
	Zugänge	2.796,50	0,00
	Planmäßige Abschreibungen	-613,50	0,00
	Stand 31.12.	<u>2.183,00</u>	<u>0,00</u>

Der Ausweis betrifft EDV-Software.

II.	<u>Sachanlagen</u>	EUR	16.694.135,54
		Vorjahr: EUR	14.394.649,80
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	13.225.087,44	13.555.455,44
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.239,90	52.896,90
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	461.344,00	483.351,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	10.074,00	10.983,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.724,00	32.485,00
6.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.921.666,20</u>	<u>259.478,46</u>
		<u>16.694.135,54</u>	<u>14.394.649,80</u>

1.	<u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>	EUR	13.225.087,44
		Vorjahr: EUR	13.555.455,44
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Stand 01.01.	13.555.455,44	13.219.510,60
	Zugänge	3.948,83	187.473,02
	Abgänge	0,00	-10.683,38
	Umbuchungen	82.365,04	571.573,59
	Planmäßige Abschreibungen	-416.681,87	-412.418,39
	Stand 31.12.	<u>13.225.087,44</u>	<u>13.555.455,44</u>

Die Zugänge und Umbuchungen betreffen insbesondere den Komplexumbau zweier Wohnungen (TEUR 82).

2. <u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>		
	<u>EUR</u>	<u>52.239,90</u>
Vorjahr:	EUR	52.896,90
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Bestand 01.01.	52.896,90	53.553,90
Abschreibungen	-657,00	-657,00
Bestand 31.12.	<u>52.239,90</u>	<u>52.896,90</u>

In der Position ist ein Gewerbeobjekt ausgewiesen.

3. <u>Bauten auf fremden Grundstücken</u>		
	<u>EUR</u>	<u>461.344,00</u>
Vorjahr:	EUR	483.351,00
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Bestand 01.01.	483.351,00	852.763,00
Umbuchungen	0,00	-346.291,00
Planmäßige Abschreibungen	-22.007,00	-23.121,00
Bestand 31.12.	<u>461.344,00</u>	<u>483.351,00</u>

Hierunter wird zum Bilanzstichtag ausschließlich das Gebäude Arthur-Thiermann-Straße 9 - 14 ausgewiesen.

4. <u>Technische Anlagen und Maschinen</u>		
	<u>EUR</u>	<u>10.074,00</u>
Vorjahr:	EUR	10.983,00
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Stand 01.01.	10.983,00	11.892,00
Abschreibungen	-909,00	-909,00
Stand 31.12.	<u>10.074,00</u>	<u>10.983,00</u>

5. <u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	EUR	<u>23.724,00</u>
Vorjahr:	EUR	32.485,00
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Stand 01.01.	32.485,00	34.712,00
Zugänge	2.638,64	11.260,88
Abschreibungen	<u>-11.399,64</u>	<u>-13.487,88</u>
Stand 31.12.	<u>23.724,00</u>	<u>32.485,00</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Betriebsausstattung sowie Geringwertige Wirtschaftsgüter.

6. <u>Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</u>	EUR	<u>2.921.666,20</u>
Vorjahr:	EUR	259.478,46
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Stand 01.01.	259.478,46	147.882,47
Zugänge	2.744.552,78	336.878,58
Umbuchungen	<u>-82.365,04</u>	<u>-225.282,59</u>
Stand 31.12.	<u>2.921.666,20</u>	<u>259.478,46</u>

Von den Zugängen entfallen TEUR 2.666 auf die Walter-Richter-Straße 1-7.

Die geleisteten Anzahlung und Anlagen im Bau betreffen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Umbaukosten für die Walter-Richter-Straße 1-7 (TEUR 2.907; Vorjahr: TEUR 241) und Aufwendungen für den Komplexumbau von Wohnungen (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 19).

B. <u>Umlaufvermögen</u>	EUR	<u>2.756.228,01</u>
Vorjahr:	EUR	1.320.081,80
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Vorräte	884.766,41	943.477,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	103.667,22	97.318,22
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.767.794,38</u>	<u>279.286,43</u>
	<u>2.756.228,01</u>	<u>1.320.081,80</u>

I. <u>Vorräte</u>	EUR	<u>884.766,41</u>
Vorjahr:	EUR	943.477,15

1. <u>Unfertige Leistungen</u>	EUR	<u>884.766,41</u>
Vorjahr:	EUR	943.477,15
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
noch nicht abgerechnete Heizkosten	468.144,94	536.288,68
noch nicht abgerechnete sonstige Betriebskosten	486.621,47	492.188,47
abzgl. Kosten für Leerstand	<u>-70.000,00</u>	<u>-85.000,00</u>
	<u>884.766,41</u>	<u>943.477,15</u>

II.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	<u>103.667,22</u>
	Vorjahr:	EUR	<u>97.318,22</u>
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1.	Forderungen aus Vermietungen	12.247,44	27.352,38
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>91.419,78</u>	<u>69.965,84</u>
		<u>103.667,22</u>	<u>97.318,22</u>

1.	<u>Forderungen aus Vermietungen</u>	EUR	<u>12.247,44</u>
	Vorjahr:	EUR	<u>27.352,38</u>

		<b>EUR</b>	
	Forderungen laut Debitorenliste		45.432,07
	<b>abzgl.</b> Einzelwertberichtigung		32.954,63
	<b>abzgl.</b> Pauschalwertberichtigung		<u>230,00</u>
			<u>12.247,44</u>

Die Einzelwertberichtigungen wurden zwischen 25 % und 100 % auf zweifelhafte Forderungen gebildet.

2.	<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	<u>91.419,78</u>
	Vorjahr:	EUR	<u>69.965,84</u>
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Betriebskostenvorauszahlungen WEG	25.087,34	25.722,75
	Instandhaltungsrücklage WEG	66.329,73	44.242,46
	Forderungen gegen das Finanzamt aus		
	Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	<u>2,71</u>	<u>0,63</u>
		<u>91.419,78</u>	<u>69.965,84</u>

Die Instandhaltungsrücklage enthält eine Sonderrücklage für die in 2023 geplante Sanierung der Fenster im Objekt Hauptstraße 78a-e in Höhe von TEUR 24.

III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	EUR	<u>1.767.794,38</u>
Vorjahr:	EUR	279.286,43
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kasse	100,00	100,00
Bankguthaben		
➤ Deutsche Kreditbank AG, Girokonto	128.118,75	265.513,26
➤ Ostsächsische Sparkasse Dresden, Girokonto	10.031,26	8.728,41
➤ Ostsächsische Sparkasse Dresden, Baukonto	1.318.943,77	0,00
➤ Ostsächsische Sparkasse Dresden, Tagesgeldkonto	300.103,00	0,00
➤ Wüstenrot Bausparkasse AG, Bausparkonto	10.497,60	4.944,76
	<u>1.767.794,38</u>	<u>279.286,43</u>

Das Tagesgeldkonto bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden dient als Sicherheitseinbehalt für eventuelle Baukostenüberschreitungen und unterliegt gemäß der abgeschlossenen Darlehensverträge bis zur Fertigstellung der Maßnahme einer Verfügungsbeschränkung.

C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	EUR	<u>4.114,44</u>
Vorjahr:	EUR	4.482,61
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Disagio	0,00	585,00
Sonstiges	4.114,44	3.897,61
	<u>4.114,44</u>	<u>4.482,61</u>

**PASSIVA**

A.	<u>Eigenkapital</u>	EUR	8.354.675,50
		Vorjahr: EUR	9.245.431,02
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I.	Gezeichnetes Kapital	1.022.590,00	1.022.590,00
II.	Gewinnrücklage		
	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.199.391,97	10.199.391,97
III.	Verlustvortrag	-1.976.550,95	-2.116.563,29
IV.	Jahresfehlbetrag/-überschuss	-890.755,52	140.012,34
		<u>8.354.675,50</u>	<u>9.245.431,02</u>
B.	<u>Sonderposten aus Zuschüssen zum Anlagevermögen</u>	EUR	718.582,00
		Vorjahr: EUR	748.544,00

	<b>Stand 31.12.2021 EUR</b>	<b>Zuführung/ Abgang EUR</b>	<b>Auflösung EUR</b>	<b>Stand 31.12.2022 EUR</b>
<u>Investitionszuschuss</u>				
Dresdner Straße 5, 7, 9	55.743,00	0,00	2.230,00	53.513,00
Rathausstraße 1, 3, 5	54.658,00	0,00	2.187,00	52.471,00
Büttnerstraße 3 - 5	42.298,00	0,00	1.693,00	40.605,00
Dresdner Straße 1 - 3	28.643,00	0,00	1.147,00	27.496,00
Dresdner Straße 2 - 6	56.386,00	0,00	2.256,00	54.130,00
Goethestraße 1, 2, 3	31.685,00	0,00	1.272,00	30.413,00
	269.413,00	0,00	10.785,00	258.628,00
<u>Investitionszulage</u>				
Dresdner Straße 5, 7, 9	43.645,00	0,00	1.746,00	41.899,00
Rathausstraße 1, 3, 5	41.024,00	0,00	1.641,00	39.383,00
Dresdner Straße 1, 3	48.412,00	0,00	1.940,00	46.472,00
Goethestraße	16.294,00	0,00	653,00	15.641,00
Dresdner Straße 2, 4, 6	38.500,00	0,00	1.540,00	36.960,00
Büttnerstraße 3 - 5	52.175,00	0,00	2.087,00	50.088,00
Neustadtstraße 7/9	22.066,00	0,00	883,00	21.183,00
Altenberger Straße	2.471,00	0,00	104,00	2.367,00
Teichstraße	162.782,00	0,00	6.512,00	156.270,00
Fritz-Große-Straße	51.762,00	0,00	2.071,00	49.691,00
	479.131,00	0,00	19.177,00	459.954,00
	<b>748.544,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.962,00</b>	<b>718.582,00</b>

C. Sonstige Rückstellungen

EUR 16.000,00  
Vorjahr: EUR 13.600,00

	Stand 31.12.2021 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Jahresabschluss	10.000,00	10.000,00	11.500,00	11.500,00
Berufsgenossenschaft	2.100,00	0,00	400,00	2.500,00
Archivierungskosten	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00
Ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	500,00	500,00
	<b>13.600,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>12.400,00</b>	<b>16.000,00</b>

D. Verbindlichkeiten

EUR 10.320.380,19  
Vorjahr: EUR 5.661.451,72

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.045.146,75	4.618.860,53
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.048.488,70	965.709,18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.722,68	31.240,29
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der Stadt Altenberg	49.309,52	43.368,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.712,54	2.273,17
	<u>10.320.380,19</u>	<u>5.661.451,72</u>

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	EUR	9.045.146,75
	Vorjahr: EUR	4.618.860,53

Der Ausweis betrifft ausschließlich langfristige Darlehen. Diese Darlehen weisen folgende Konditionen auf:

Darlehensgeber/ Darlehensbetrag EUR	Zinsbindung bis	Zins- satz %	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
<b>Deutsche Kreditbank AG</b>				
1.500.000,00	September 2027	4,28	393.456,61	480.593,88
1.000.000,00	Dezember 2027	1,85	297.974,90	354.415,19
700.000,00	September 2024	3,53	212.490,15	248.104,60
784.884,88	Dezember 2024	1,33	102.453,99	149.852,22
490.000,00	Januar 2032	0,89	304.062,51	322.565,91
613.550,26	Juni 2024	1,45	59.839,16	99.030,99
562.421,07	Juni 2024	1,45	54.838,89	90.768,88
318.000,00	Dezember 2026	1,45	81.719,63	101.420,92
200.000,00	Mai 2028	1,75	163.963,73	173.210,47
111.666,15	Dezember 2029	0,89	56.969,54	61.450,88
78.000,00	Dezember 2026	1,45	20.595,83	25.561,16
50.321,35	Dezember 2029	0,89	25.605,57	27.647,82
375.000,00	Juni 2036	1,25	375.000,00	155.000,00
360.000,00	März 2032	1,45	360.000,00	0,00
355.000,00	März 2032	1,45	355.000,00	0,00
570.000,00*	Dezember 2032	3,65	160.000,00	0,00
			<u>3.023.970,51</u>	<u>2.289.622,92</u>
<b>Ostsächsische Sparkasse Dresden</b>				
2.902.000,00*	Januar 2032	1,30	2.240.000,00	0,00
1.600.000,00	Januar 2032	0,81	1.600.000,00	0,00
2.437.216,14	September 2025	1,75	1.553.725,05	1.675.585,89
375.000,00	Juli 2030	1,05	341.250,00	356.250,00
190.000,00	April 2031	1,05	190.000,00	190.000,00
			<u>5.924.975,05</u>	<u>2.221.835,89</u>
<b>Wüstenrot Bausparkasse AG</b>				
54.000,00		1,70	54.000,00	54.000,00
	unterwegsbefindlicher Kapitaldienst		0,00	283,30
			<u>54.000,00</u>	<u>54.283,30</u>
<b>Commerzbank AG</b>				
153.387,56	September 2025	1,54	41.530,97	48.088,00
<b>MKB Bank</b>				
5.409,74			0,00	345,87
<b>Santander Bank</b>				
19.326,00	März 2022	3,44	670,22	4.684,55
			<u>9.045.146,75</u>	<u>4.618.860,53</u>

\* Gesamtkreditzusage, Auszahlung noch nicht vollständig erfolgt

Die Darlehen sind durch Grundschulden und die Abtretung von Mietforderungen besichert. Ein Darlehen bei der Ostsächsischen Sparkasse ist durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Altenberg bis zu einem Betrag von TEUR 1.950 besichert.

2.	<u>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</u>	EUR	<u>1.048.488,70</u>
	Vorjahr:	EUR	965.709,18
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Heizkostenvorauszahlungen	547.681,13	477.726,06
	Vorauszahlungen für andere umlagefähige Betriebskosten	<u>500.807,57</u>	<u>487.983,12</u>
		<u>1.048.488,70</u>	<u>965.709,18</u>

3.	<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	<u>174.722,68</u>
	Vorjahr:	EUR	31.240,29

Die Verbindlichkeiten sind über eine offene Postenliste nachgewiesen.

Die Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 0).

4.	<u>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der Stadt Altenberg</u>	EUR	<u>49.309,52</u>
	Vorjahr:	EUR	43.368,55

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Technische Dienste Altenberg GmbH und resultieren aus der Lieferung von Fernwärme.

5.	<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	<u>2.712,54</u>
	Vorjahr:	EUR	2.273,17

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer (EUR 2.268,00; Vorjahr: EUR 905,84).

E.	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	EUR	<u>47.023,30</u>
	Vorjahr:	EUR	50.187,47

Der Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus Mietvorauszahlungen für 2023 sowie aus Guthaben aus Überzahlungen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

1.	<u>Umsatzerlöse</u>		<u>EUR</u>	<u>2.528.666,52</u>
		Vorjahr:	EUR	2.452.991,57
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a)	aus der Hausbewirtschaftung		2.447.894,53	2.386.989,06
b)	aus Betreuungstätigkeit		58.626,00	58.555,07
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>22.145,99</u>	<u>7.447,44</u>
			<u>2.528.666,52</u>	<u>2.452.991,57</u>

a)	<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		<u>EUR</u>	<u>2.447.894,53</u>
		Vorjahr:	EUR	2.386.989,06
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Sollmieten		1.587.671,86	1.566.046,42
	Gewerbemieten		68.496,16	68.220,87
	Pachterlöse		297,50	280,00
	<b>abzgl.</b> Mietminderung		-2.674,00	-4.195,32
	<b>abzgl.</b> Mietausfall durch Leerstand		-164.338,62	-157.294,30
	<b>zzgl.</b> Erlöse aus Umlagen (Heiz- und Betriebskosten)		<u>958.441,63</u>	<u>913.931,39</u>
			<u>2.447.894,53</u>	<u>2.386.989,06</u>

b)	<u>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</u>		<u>EUR</u>	<u>58.626,00</u>
		Vorjahr:	EUR	58.555,07

Die Erlöse resultieren aus der Verwaltung von fremden Wohnungen und Gebäuden.

c)	<u>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>		<u>EUR</u>	<u>22.145,99</u>
		Vorjahr:	EUR	7.447,44

Die Erlöse resultieren aus sonstigen Weiterberechnungen und Gutschriften.

2.	<u>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>		<u>EUR</u>	<u>-58.710,74</u>
		Vorjahr:	EUR	60.455,32

Die Bestandsveränderung der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ergibt sich wie folgt:

			<b>2022</b>
			<b>EUR</b>
	Bestand 01.01.		943.477,15
	Bestand 31.12.		<u>884.766,41</u>
	Veränderung		<u>-58.710,74</u>

3.	<u>Andere aktivierte Eigenleistungen</u>	EUR	776,45
	Vorjahr:	EUR	0,00

4.	<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	EUR	71.293,43
	Vorjahr:	EUR	65.850,33

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Versicherungsentschädigungen	33.759,50	3.564,29
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	29.962,00	29.962,00
Erträge aus Sachbezügen	3.088,13	3.301,11
Gewinne aus Anlagenabgängen	0,00	13.316,62
Sonstige	<u>4.483,80</u>	<u>15.706,31</u>
	<u>71.293,43</u>	<u>65.850,33</u>

5.	<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	2.339.557,71
	Vorjahr:	EUR	1.384.831,93

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.334.918,33	1.379.990,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.639,38</u>	<u>4.841,08</u>
	<u>2.339.557,71</u>	<u>1.384.831,93</u>

a)	<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	EUR	2.334.918,33
	Vorjahr:	EUR	1.379.990,85

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umlagefähige Betriebskosten		
➤ Heizung	468.144,94	539.338,68
➤ Wasser/Abwasser	222.295,08	231.559,88
➤ Müllabfuhr	48.477,95	47.181,83
➤ Schornstein-/Gebäudereinigung	38.885,18	36.276,32
➤ Antennengebühren	30.180,00	30.180,00
➤ Versicherungen	28.117,48	26.721,90
➤ Winterdienst	23.916,57	20.572,15
➤ Strom	19.896,83	23.180,37
➤ Grünflächenpflege	19.237,38	19.653,55
➤ Sonstige	<u>3.162,84</u>	<u>3.144,60</u>
	<u>902.314,25</u>	<u>977.809,28</u>
Nichtumlagefähige Betriebskosten		
➤ Instandhaltungen	1.376.341,39	331.799,92
➤ Betriebskosten WEG	22.868,22	24.815,60
➤ Sonstige	<u>33.394,47</u>	<u>45.566,05</u>
	<u>1.432.604,08</u>	<u>402.181,57</u>
	<u>2.334.918,33</u>	<u>1.379.990,85</u>

Die Instandhaltungen enthalten Aufwendungen für die Erneuerung der Balkonanlagen sowie die Fassadensanierung mehrerer Objekte von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 30).

b)	<u>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	4.639,38
	Vorjahr:	EUR	4.841,08

Die Position enthält Kosten der Fremdverwaltung.

6.	<u>Personalaufwand</u>	EUR	348.269,36
		Vorjahr: EUR	311.991,19
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a)	Löhne und Gehälter	279.862,46	251.889,13
b)	Soziale Abgaben	<u>68.406,90</u>	<u>60.102,06</u>
		<u>348.269,36</u>	<u>311.991,19</u>

a)	<u>Löhne und Gehälter</u>	EUR	279.862,46
		Vorjahr: EUR	251.889,13

Der Ausweis betrifft ausschließlich die Löhne und Gehälter der festangestellten Mitarbeiter.

b)	<u>Soziale Abgaben</u>	EUR	68.406,90
		Vorjahr: EUR	60.102,06
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Sozialversicherungsbeiträge	61.750,35	54.052,06
	Altersversorgung und Arbeitgeberanteil VWL	4.257,24	3.901,56
	Berufsgenossenschaft	<u>2.399,31</u>	<u>2.148,44</u>
		<u>68.406,90</u>	<u>60.102,06</u>

7.	<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>	EUR	452.268,01
		Vorjahr: EUR	450.593,27

Der Ausweis betrifft ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen.

8.	<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	EUR	126.458,07
		Vorjahr: EUR	130.624,93
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Jahresabschlusskosten	15.419,43	12.600,22
	Leasing/Wartung	14.427,09	11.739,55
	Kfz-Kosten	13.266,72	11.978,66
	Raumkosten der Verwaltung	12.693,68	11.225,77
	Werbe-, Repräsentations- und Bewirtungskosten	9.662,60	6.566,38
	Beiträge, Gebühren	9.588,85	6.909,55
	Versicherungen	9.170,27	9.246,37
	Bürokosten	7.357,37	6.600,92
	Rechts- und Beratungskosten	6.722,56	17.906,08
	Aufsichtsratsvergütung	4.601,60	4.601,60
	Forderungsausfälle sowie Zuführung zur Einzel- und Pauschalwertberichtigung	3.437,04	3.413,12
	Aus- und Weiterbildung	3.052,62	6.034,27
	Ingenieurleistungen	160,65	0,00
	Übrige Aufwendungen	<u>16.897,59</u>	<u>21.802,44</u>
		<u>126.458,07</u>	<u>130.624,93</u>

9.	<u>Zinsen und ähnliche Erträge</u>		<u>EUR</u>	7,92
		Vorjahr:	<u>EUR</u>	2,39
10.	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		<u>EUR</u>	113.228,79
		Vorjahr:	<u>EUR</u>	107.971,48
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Bankzinsen		108.759,48	101.716,32
	Zinsen gegenüber der Gesellschafterin		3.884,31	4.188,96
	Auflösung Disagio		585,00	2.066,20
			<u>113.228,79</u>	<u>107.971,48</u>
11.	<u>Ergebnis nach Steuern</u>		<u>EUR</u>	<b>-837.748,36</b>
		Vorjahr:	<u>EUR</u>	<b>193.286,81</b>
12.	<u>Sonstige Steuern</u>		<u>EUR</u>	53.007,16
		Vorjahr:	<u>EUR</u>	53.274,47
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Grundsteuer		52.452,16	52.719,47
	Kfz-Steuer		555,00	555,00
			<u>53.007,16</u>	<u>53.274,47</u>
	Bei der Grundsteuer handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.			
13.	<u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>		<u>EUR</u>	<b>-890.755,52</b>
		Vorjahr:	<u>EUR</u>	<b>140.012,34</b>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

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

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet 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.

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

**(5)** Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

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

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

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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