

**Wohnungsbaugesellschaft der
Stadt Zeulenroda mbH
Zeulenroda-Triebes**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020

Inhaltsübersicht

	Seite
A. PRÜFUNGSAUFTAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
I. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer	5
II. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	7
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	9
I. Ordnungsmäßigkeit und Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	19
E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT	20
I. Grund und Boden	20
II. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	21
III. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	23
F. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS- AUFTRAGES NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	24
I. Berücksichtigung der Vorjahresempfehlungen	24
II. Wesentliche Prüfungsergebnisse	24
G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES	25

Anlagen

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
- II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
- III. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
- IV. Weitere Aufgliederung und Erläuterung zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses
- V. Rechtliche Verhältnisse
- VI. Steuerrechtliche Verhältnisse
- VII. Betriebliche Kennzahlen
- VIII. Verwaltungskosten
- IX. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

A. PRÜFUNGSAUFTRAG

- 1 Am 11. November 2020 hat uns die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählt. Demgemäß hat uns der Aufsichtsrat - vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden - den Auftrag zur freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes der

**Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH,
Zeulenroda-Triebes**

(im Folgenden Gesellschaft genannt), gemäß § 317 ff. HGB erteilt.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 66 f. und Anlage III. Der Prüfungsbericht ist an die Gesellschaft gerichtet.

- 2 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den IDW Prüfungsstandards PS 450 n. F. und PS 720 erstellt.
- 4 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 5 Unserem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DEN GESCHÄFTSFÜHRER

- 6 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und im Lagebericht.

Darüber hinaus werden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen:

- Buchführung,
- innerbetriebliche Kostenrechnung,
- Planungsrechnung, Unternehmenskonzept,

- Verträge sowie
- Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung durch den Geschäftsführer liegt eine mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung von 2020 bis 2029 zugrunde.

- 7 Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Zum Bilanzstichtag, den 31. Dezember 2020, standen von den 1.168 bewirtschafteten Wohneinheiten der Gesellschaft 181 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote beträgt somit 15,5 %.

Die Eigenkapitalquote beträgt 24,0 %. Das langfristige Vermögen ist mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,02 pro m² Wohnfläche auf € 4,60 pro m² Wohnfläche erhöht.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist mit T€ 262,4 positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 193,3 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die deutlich verminderten Zinsaufwendungen zurückzuführen.

- 8 Risiken für die weitere Entwicklung sieht der Geschäftsführer - ausweislich des Lageberichtes - dahingehend, dass nachhaltig mit einem Leerstand von ca. 12 % bis 20 % und einem weiteren Rückgang der Bevölkerung der Stadt Zeulenroda-Triebes bis zum Jahr 2030 gegenüber 2010 von rund 29 % zu rechnen ist.
- 9 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

II. ENTWICKLUNGSBEEINTRÄCHTIGENDE TATSACHEN

- 10 Der Rückgang der Einwohner sowie territorial und strukturell bedingt geringe Mieterhöhungsspielräume, denen hohe Belastungen aus planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen gegenüberstehen, beeinträchtigen die Entwicklung der Gesellschaft.
- 11 Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete beträgt für das Geschäftsjahr 2020 46,9 % (2019: 53,2 %); das Verhältnis Zinsaufwand zur Nettokaltmiete hat sich im Be-

richtsjahr durch Prolongationen von mehreren Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen deutlich vermindert und betrug 12,1 % (2019: 20,8 %).

Die Wohnungsleerstände belasten die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betrugen in 2020 T€ 612,6.

Die Möglichkeiten der Gesellschaft zur mittelfristigen Finanzierung notwendiger Investitionen sind aufgrund begrenzter Eigenmittel eingeschränkt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 12 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

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

Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage V unseres Berichtes.

- 14 Die Beurteilung der Vollständigkeit des Versicherungsschutzes, der Angemessenheit der Deckungssummen und der Einhaltung der Versicherungsbedingungen war nicht Gegenstand unserer Prüfung.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 15 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir in der Zeit vom 22. Februar bis 24. Februar 2021 und vom 31. Mai bis 10. Juni 2021 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und weiterhin in unserem Büro in Erfurt vorgenommen.
- 16 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 11. Juni 2021 bestätigt, dass

unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2020 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

- 17 Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 18 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 19 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

- 20 Auf der Grundlage eines risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt.

Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutende Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese ggf. hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der aussagebezogenen Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

- 21 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten der Gesellschaft sowie in Stichproben von Lieferanten/Rechtsanwälten eingeholt. Die Stichproben erfolgten in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.
- 22 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT UND RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 23 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software der Firma Wodis Sigma mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Hausbewirtschaftung, Mietenbuchführung, Anlagenbuchhaltung und Darlehensbuchhaltung.

Die Gesellschaft setzt hinsichtlich der rechnungslegungsrelevanten Software Standardsoftware ein.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

- 24 Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

- 25 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 26 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen.

- 27 Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und - ebenso wie der Anhang - nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

- 28 Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

Von der Inanspruchnahme der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführer/Organbezüge).

3. Lagebericht

- 29 Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 30 Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**1. Vermögenslage**

31 Den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt die Strukturbilanz:

	31. Dezember 2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	24.028,0	95,7	24.936,4	95,1	-908,4
Finanzanlagen	35,7	0,2	0,0	0,0	35,7
	<u>24.063,7</u>	<u>95,9</u>	<u>24.936,4</u>	<u>95,1</u>	<u>-872,7</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	100,9	0,4	103,0	0,4	-2,1
Übriges Vorratsvermögen	6,6	0,0	109,6	0,4	-103,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	113,0	0,4	190,3	0,7	-77,3
Flüssige Mittel	817,4	3,3	875,0	3,4	-57,6
	<u>1.037,9</u>	<u>4,1</u>	<u>1.277,9</u>	<u>4,9</u>	<u>-240,0</u>
Bilanzvolumen	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>26.214,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.112,7</u>
Kapital					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	6.346,9	25,3	6.442,3	24,6	-95,4
Fremdkapital	18.384,7	73,2	19.468,5	74,2	-1.083,8
	<u>24.731,6</u>	<u>98,5</u>	<u>25.910,8</u>	<u>98,8</u>	<u>-1.179,2</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	79,0	0,3	100,1	0,4	-21,1
Verbindlichkeiten	291,0	1,2	203,4	0,8	87,6
	<u>370,0</u>	<u>1,5</u>	<u>303,5</u>	<u>1,2</u>	<u>66,5</u>
Bilanzvolumen	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>26.214,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.112,7</u>

32 In dieser Darstellung wurden folgende **Verrechnungen** vorgenommen:

	31. Dezember	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Bilanzsumme	26.437,9	27.480,7
Verrechnungen:		
Anzahlungen der Mieter mit noch nicht abgerechneten Betriebskosten	-1.336,3	-1.266,4
Volumen laut Strukturbilanz	<u>25.101,6</u>	<u>26.214,3</u>

33 Die im **Anlagevermögen** erfassten Grundstücke sind mit folgenden Werten bilanziert:

	31. Dezember	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Grund und Boden	3.752,2	3.763,6
Gebäude	19.703,6	21.006,7
Außenanlagen	97,9	113,1
	<u>23.553,7</u>	<u>24.883,4</u>

34 In dem Posten des Umlaufvermögens „**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke**“ werden drei Grundstücke mit insgesamt drei Wohnungen ausgewiesen (T€ 100,9). Dieser Posten wird als kurz- bzw. mittelfristig angesehen, da die Grundstücke bereits seit Jahren zum Verkauf vorgesehen sind. Der Verkauf der drei Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Jahr 2021.

35 Von den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind folgende Wertberichtigungen abgesetzt:

	31. Dezember	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Außenstände insgesamt	194,6	267,3
abzüglich:		
Einzelwertberichtigung	-89,9	-90,1
Pauschalwertberichtigung	-0,3	-0,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>104,4</u>	<u>177,0</u>

36 Das **Eigenkapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember		Verände-
	2020	2019	rungen
	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.177,6	1.177,6	0,0
Gesetzliche Rücklage	3,4	3,4	0,0
Andere Gewinnrücklagen	5.230,4	5.230,4	0,0
Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-64,5	30,9	-95,4
	<u>6.346,9</u>	<u>6.442,3</u>	-95,4

37 Die **Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2020	Ver- brauch	Auflö- sung	Zufüh- rung	Stand 31.12.2020
Rückstellungsgrund	T€	T€	T€	T€	T€
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	56,0	-56,0		40,0	40,0
Übrige kurzfristige Rück- stellungen	44,1	-39,4	-1,2	35,5	39,0
	<u>100,1</u>	<u>-95,4</u>	<u>-1,2</u>	<u>75,5</u>	<u>79,0</u>

38 Das **langfristige Fremdkapital** beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 17.393,6) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditnehmern (T€ 991,1).

Bei der Zuordnung der als Dauerfinanzierungsmittel dienenden Kreditverbindlichkeiten zum langfristigen Kapital wird davon ausgegangen, dass eine fristentsprechende Anschlussfinanzierung möglich sein wird.

Der Kapitaldienst entwickelte sich insgesamt wie folgt:

	2016	2017	2018	2019	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Tilgung	861,5	879,1	907,3	1.014,4	1.083,8
Zins	815,5	742,1	714,9	653,1	377,2
Kapitaldienst	<u>1.677,0</u>	<u>1.621,2</u>	<u>1.622,2</u>	<u>1.667,5</u>	<u>1.461,0</u>

- 39 Das **kurzfristige Fremdkapital** beinhaltet neben den Rückstellungen folgende kurzfristige Verbindlichkeiten:

	31. Dezember	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen *)	24,3	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26,9	35,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193,9	132,2
Sonstige Verbindlichkeiten	4,7	0,0
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	41,2	35,3
	<u>291,0</u>	<u>203,4</u>

*) nach Verrechnungen mit T€ 1.336,3 (Vorjahr: T€ 1.266,4) Unfertige Leistungen

2. Finanzlage

- 40 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-95,4	34,4
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.350,6	1.033,7
Abnahme der Rückstellungen	-21,1	-23,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	10,4	20,8
Buchverlust/Buchgewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,8
Cashflow nach DVFA/SG	1.244,5	1.066,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	382,5	656,2
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	135,8	-97,5
Zunahme anderer Passiva	87,6	12,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.850,4	1.637,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	47,6	0,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-513,1	-57,1
Erhaltene Zinsen	0,1	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-465,4	-56,8
Planmäßige Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel	-1.083,8	-948,4
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	0,0	-66,0
Gezahlte Zinsen	-382,6	-656,2
Einzahlungen aus Zuschüssen für Anlagevermögen	23,8	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.442,6	-1.670,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-57,6	-90,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	875,0	965,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	817,4	875,0

- 41 Dem liquiden Vermögen standen am Bilanzstichtag folgende Zahlungsverpflichtungen gegenüber:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Liquides Vermögen	817,4	875,0
Kurzfristige Schulden (ohne RAP)	-328,8	-268,2
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)	488,6	606,8
Kurzfristig liquidierbares Vermögen (ohne RAP)	111,0	286,6
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)	599,6	893,4

Diese stichtagsbezogene Betrachtung zeigt, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 geordnet ist.

- 42 Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.850,4	1.637,1
Zinsaufwendungen	-382,6	-656,2
Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-1.083,8	-948,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	384,0	32,5

- 43 Der Cashflow - hier als ein Indikator für die Fähigkeit der Gesellschaft zur Innenfinanzierung zu verstehen - nahm gegenüber dem Vorjahr um T€ 178,5 auf T€ 1.244,5 zu.

Der dynamische Verschuldungsgrad, Quotient aus Netto-Verschuldung und Cashflow (Ermittlung siehe Anlage VII), beträgt 14,2 Jahre (Vorjahr: 17,4 Jahre).

Das weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Stand der Nettoverschuldung und der voraussichtlich zukünftigen Höhe des Cashflows das Fremdkapital gegenwärtig innerhalb der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Wohnbauten durch Innenfinanzierungsmittel getilgt werden kann.

- 44 Aus den uns vorgelegten Planungsunterlagen leitet sich unter Berücksichtigung unserer Prüfungsergebnisse folgende vereinfachte Liquiditätsprognose für das Geschäftsjahr 2021 ab:

	T€
Jahresfehlbetrag laut Wirtschaftsplan	203,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.027,1
Cashflow	1.230,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	329,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.560,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.511,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.511,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.009,0
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-1.135,8
Gezahlte Zinsen	-329,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	543,4
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-407,9
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2020	817,4
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2021	409,5

- 45 Nach der Finanzplanung und unter Beachtung des voraussichtlichen Finanzmittelbestandes zum 31. Dezember 2021 von T€ 409,5 ergeben sich folgende Entwicklungen:

	2 0 2 2	2 0 2 3	2 0 2 4
	T€	T€	T€
Liquidität 1. Januar	409,5	847,9	1.009,2
Veränderung Liquidität	438,4	161,3	223,1
Liquidität 31. Dezember	847,9	1.009,2	1.232,3

Die Planungsrechnung zeigt, dass sich bei Eintritt der unterstellten Prämissen eine gesicherte Liquidität ergibt.

3. Ertragslage

- 46 Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2 0 2 0		2 0 1 9		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.486,6	99,9	4.389,6	97,2	97,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	47,6	1,0	69,2	1,5	-21,6
Bestandsveränderungen	-41,8	-0,9	57,8	1,3	-99,6
	<u>4.492,4</u>	<u>100,0</u>	<u>4.516,6</u>	<u>100,0</u>	-24,2
Betriebskosten und Grundsteuer	1.372,3	30,5	1.364,1	30,2	8,2
Instandhaltungsaufwand	722,1	16,1	732,2	16,2	-10,1
Personalaufwand	483,2	10,8	453,3	10,0	29,9
Abschreibungen	1.026,5	22,8	1.033,7	22,9	-7,2
Zinsaufwand	382,6	8,5	656,2	14,5	-273,6
Sonstige Aufwendungen	243,3	5,4	208,0	4,6	35,3
	<u>-4.230,0</u>	<u>-94,1</u>	<u>-4.447,5</u>	<u>-98,4</u>	217,5
Betriebsergebnis	<u>262,4</u>	<u>5,9</u>	<u>69,1</u>	<u>1,6</u>	193,3
Zinsergebnis	0,1		0,0		0,1
Neutrales Ergebnis	<u>-357,9</u>		<u>-34,7</u>		-323,2
Jahresergebnis	<u>-95,4</u>		<u>34,4</u>		-129,8

- 47 Die Erhöhung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Umlagenerlöse um T€ 114,6. Gegenläufig wirkt die Erhöhung der Erlösschmälerungen der Sollmieten um T€ 30,0. Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 12,5 erhöht.
- 48 Der **Personalaufwand** nahm im Berichtsjahr um T€ 29,9 auf T€ 483,2 zu - im Wesentlichen aufgrund von erhöhten Aufwendungen für den Regiebetrieb.
- 49 Die **Zinsaufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter um T€ 273,6 vermindert. Die Verminderung des Zinsaufwandes resultiert im Berichtsjahr vor allem aus den ganzjährigen Auswirkungen der Prolongation von mehreren Darlehen zu günstigeren Konditionen. Weiterhin verminderten sich die Zinsaufwendungen durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Berichtsjahr 12,1 % (Vorjahr: 20,8 %).

50 Das **neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember			
	2020		2019	
	T€	T€	T€	T€
Aufwendungen:				
Außerplanmäßige Abschreibungen	-324,1		0,0	
Aufwendungen im Rahmen der Softwareumstellung	-45,0		0,0	
Abrisskosten	0,0		-2,2	
Zuführung zur Wertberichtigung	-8,3		-17,7	
Periodenfremde Personalaufwendungen	0,0		-9,7	
Buchverluste aus Anlagenabgängen	0,0		-0,9	
Übrige	-6,8	-384,2	-26,1	-56,6
Erträge/Erlöse:				
Periodenfremde Erträge	9,2		10,5	
Auflösung von Rückstellungen	1,2		0,0	
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	0,0		0,1	
Übrige	15,9	26,3	11,3	21,9
		<u>-357,9</u>		<u>-34,7</u>

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

I. GRUND UND BODEN

51 Die Gesellschaft bilanziert zum 31. Dezember 2020 eine Fläche von 136.363 m² Grund und Boden.

Die Zusammensetzung des Grund und Boden im Anlagevermögen stellt sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

	Grundstücke mit Wohnbauten		Grundstücke mit Geschäftsbauten		Grundstücke ohne Bauten	
	m ²	T€	m ²	T€	m ²	T€
<u>Stand 01.01.2020</u>	115.932	3.367,3	2.016	78,7	13.669	317,6
Verkauf					-569	-11,4
<u>Stand 31.12.2020</u>	<u>115.932</u>	<u>3.367,3</u>	<u>2.016</u>	<u>78,7</u>	<u>13.100</u>	<u>306,2</u>

Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von unbebauten Grundstücken im „Stadtbachring 1“. Der Verkauf der Grundstücksflächen erfolgte zum Buchwert.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke betreffen 5.315 m² Grund und Boden. Diese Grundstücke sind mit einem Wert von T€ 60,7 bilanziert.

II. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

52 Die Zusammensetzung und Entwicklung des Bestandes stellt sich wie folgt dar:

	<u>Wohneinheiten</u>		<u>Gewerbereinheiten</u>		<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
	ME	m ²	ME	m ²	ME	ME
<u>Stand 01.01.2020</u>	1.170	66.226,77	10	1.591,25	83	155
Verkauf	-1	-59,19				
Korrektur						86
Abgang	-2	-75,52	-2	-882,10	-6	-10
Nutzungsänderung	1	81,52	-1	-81,52		
Neuvermessung		6,09				
<u>Stand 31.12.2020</u>	<u>1.168</u>	<u>66.179,67</u>	<u>7</u>	<u>627,63</u>	<u>77</u>	<u>231</u>
Durchschnitt	1.168	66.146,39	9	900,71	78	179

Des Weiteren gehören ein Lagerraum, zwei nicht wieder vermietbare Wohnungen und vier nicht beheizbare Zimmer in Dachgeschossen mit einer Nutzfläche von zusammen 318,64 m² zum Bestand der Gesellschaft.

53 Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** errechnet sich wie folgt:

	31. Dezember 2 0 2 0	2 0 1 9	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Sollmieten	3.731,6	3.719,1	12,5
Erlösschmälerungen Sollmieten	-614,8	-584,8	-30,0
Abgerechnete Umlagen	1.362,1	1.247,5	114,6
Sonstige Erträge	55,3	77,0	-21,7
Bestandsveränderungen	-41,8	57,8	-99,6
Betriebsleistung	<u>4.492,4</u>	<u>4.516,6</u>	-24,2
Planmäßige Abschreibungen	1.008,3	1.007,5	0,8
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	382,6	656,2	-273,6
Betriebskosten, umlagefähig	1.336,3	1.376,0	-39,7
Betriebskosten, nicht umlagefähig	150,0	86,4	63,6
Instandhaltungsaufwand	790,0	816,3	-26,3
Verwaltungsaufwand	518,2	488,1	30,1
Sonstige Aufwendungen	44,6	17,0	27,6
Betriebsaufwand	<u>-4.230,0</u>	<u>-4.447,5</u>	217,5
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	262,4	69,1	193,3
Planmäßige Abschreibungen (s. o.)	1.008,3	1.007,5	0,8
Instandhaltungsaufwand (s. o.)	<u>790,0</u>	<u>816,3</u>	-26,3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungen und planmäßigen Abschreibungen	<u>2.060,7</u>	<u>1.892,9</u>	167,8

54 Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** entwickelten sich nach den Aufzeichnungen des Unternehmens im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

	T€	T€
Veränderung der Sollmieten:		
Auswirkungen aus dem Vorjahr	-21,0	
Auswirkungen aus dem laufenden Jahr:		
Neuvermietung	<u>33,5</u>	12,5
Veränderung der Erlösschmälerungen:		
wegen Leerstand/Eigennutzung	-29,8	
wegen Mietminderungen	<u>-0,2</u>	-30,0
Veränderung der Umlagen		114,6
Übrige Veränderungen		<u>-0,1</u>
		<u>97,0</u>

55 Die Erhöhung der Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Sollmiete im Rahmen von Neuvermietungen. Die durchschnittliche Sollmiete je m² Wohnfläche beträgt € 4,60 und nahm gegenüber dem Vorjahr um € 0,02 je m² Wohnfläche zu.

56 Am 31. Dezember 2020 standen 181 Mieteinheiten, ausschließlich Wohneinheiten, mit insgesamt 11.579,61 m² Wohnfläche leer, d. s. 17,3 % des bewirtschafteten Bestandes. Die Leerstände haben sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um neun Mieteinheiten erhöht. Die Gewerbeeinheiten waren zum Stichtag vollständig vermietet.

Nach den Auskünften der Gesellschaft ist der Leerstand durch die fehlende Nachfrage infolge der demographischen Entwicklung sowie auf die schlechte Vermietbarkeit infolge der Bauweise und der Wohnungsgrößen zurückzuführen.

Die Leerstände haben im Geschäftsjahr 2020 zu Erlösschmälerungen von T€ 612,6 geführt.

Die Leerstände an Wohnungen haben sich bis zum 30. April 2021 um zwei Wohneinheiten auf 183 Wohneinheiten erhöht.

57 Mietnachlässe hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von T€ 2,2 aufgrund von Mängeln an der Mietsache gewährt.

58 Die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 fand im Zeitraum März bis April 2020 statt. Die abgerechneten Umlagen belaufen sich auf zusammen T€ 1.362,1.

III. MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

59 Für Baumaßnahmen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 insgesamt T€ 1.200,1 aufgewendet.

60 Die Herstellungskosten entfallen auf Planungskosten für den Rückbau sowie die umfangreiche Modernisierung der Objekte „Straße der DSF 25-29 und 30-34“ in Höhe von T€ 390,6 sowie auf den Umbau von Wohneinheiten in der Windmühlenstraße 44 mit T€ 19,5.

- 61 Für die Instandhaltung der Mietanlagen fielen nach den Unterlagen der Gesellschaft T€ 790,0 (Vorjahr: T€ 816,3) an, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Aufwendungen für Leistungen Dritter	733,1	742,9
Interne Personalkosten	46,9	56,4
Interne Verwaltungskosten (Abschreibungen)	10,0	17,0
	<u>790,0</u>	<u>816,3</u>

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 67.047,10 m² (Vorjahr: 67.819,51 m²) ergibt sich 2020 ein Instandhaltungsaufwand von € 11,78 (Vorjahr: € 12,04) je m² Mietfläche.

- 62 Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2021 Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen (Aufwendungen für Leistungen Dritter) in Höhe von insgesamt T€ 3.061,6 vor.

F. FESTSTELLUNGEN AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGRG)

I. BERÜCKSICHTIGUNG DER VORJAHRESEMPFEHLUNGEN

- 63 Die Empfehlungen bei der vorjährigen Prüfung nach § 53 HGrG wurden von der Gesellschaft weitgehend berücksichtigt.

II. WESENTLICHE PRÜFUNGSERGEBNISSE

- 64 Unsere Prüfungsfeststellungen sind im Einzelnen in dem diesem Bericht als Anlage III beigefügten Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720) aufgeführt. Darüber hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 11. Juni 2021 den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH**:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen, 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 Lageberichtes

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Erfurt, 11. Juni 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)



ppa. Oehlmann
(Wirtschaftsprüfer)



Eine Verwendung des wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 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; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Anlagen

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00		23,00
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.037.159,30		24.343.173,81	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	210.317,01		222.618,97	
3. Grundstücke ohne Bauten	306.200,55		317.580,55	
4. Technische Anlagen und Maschinen	18.044,00		2.898,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattg.	53.893,26		38.213,00	
6. Bauvorbereitungskosten	402.438,08	24.028.052,20	11.863,60	24.936.347,93
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Sonstige Ausleihungen		<u>35.700,00</u>		<u>0,00</u>
Anlagevermögen gesamt		24.063.752,20		24.936.370,93
B. Umlaufvermögen				
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>				
1. Grundstücke ohne Bauten	920,00		920,00	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	100.015,98		102.080,71	
3. Unfertige Leistungen	1.336.255,23		1.376.004,34	
4. Andere Vorräte	<u>6.637,06</u>	1.443.828,27	<u>0,00</u>	1.479.005,05
II. <u>Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	23.370,33		16.613,29	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	47.311,00		86.415,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>33.675,75</u>	104.357,08	<u>74.020,36</u>	177.048,65
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>817.363,74</u>		<u>874.954,17</u>
Umlaufvermögen gesamt		2.365.549,09		2.531.007,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	5.819,98		7.485,26	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2.810,50</u>	8.630,48	<u>5.876,50</u>	13.361,76
		<u>26.437.931,77</u>		<u>27.480.740,56</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.177.600,00		1.177.600,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage		3.436,33		3.436,33
2. Andere Gewinnrücklagen		5.230.413,35		5.230.413,35
III. Bilanzverlust/ <u>Bilanzgewinn</u>		<u>-64.471,70</u>		<u>30.926,98</u>
Eigenkapital gesamt		6.346.977,98		6.442.376,66
B. <u>Rückstellungen</u>				
1. Sonstige Rückstellungen		78.984,89		100.138,00
C. <u>Verbindlichkeiten</u>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.393.631,68		18.439.682,88	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	991.097,39		1.028.816,21	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.360.622,29		1.266.376,15	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.839,24		35.868,94	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.908,01		132.189,16	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.719,98</u>	19.970.818,59	<u>0,00</u>	20.902.933,34
davon aus Steuern 4.719,98 (Vorjahr: € 0,00)				
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		41.150,31		35.292,56
		<u>26.437.931,77</u>		<u>27.480.740,56</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2 0 2 0		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.486.604,27		4.389.576,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		25.000,00
		4.486.604,27	
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-41.813,84	57.815,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		73.936,57	66.103,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.008.073,17		2.013.519,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	<u>15.257,21</u>	<u>2.023.330,38</u>	<u>14.196,78</u>
5. Rohergebnis		2.495.396,62	2.510.779,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	392.890,44		374.270,40
b) Soziale Abgaben	<u>90.346,12</u>	483.236,56	88.773,22
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.350.634,38	1.033.674,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		278.535,07	227.540,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		112,17	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 230,93 (Vorjahr: € 157,44)		<u>382.762,15</u>	<u>656.375,96</u>
11. Ergebnis nach Steuer		340,63	130.144,80
12. Sonstige Steuern		<u>95.739,31</u>	<u>95.781,49</u>
13. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-95.398,68	34.363,31
14. Gewinnvortrag		30.926,98	0,00
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>0,00</u>	<u>3.436,33</u>
16. Bilanzverlust/Bilanzgewinn		<u>-64.471,70</u>	<u>30.926,98</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH hat ihren Sitz in Zeulenroda-Triebes und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Jena (HRB 201121).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, für große Kapitalgesellschaften.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16 Oktober 2020 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von vier Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, abnutzbares Anlagevermögen vermindert um die kumulierten planmäßigen linearen Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen für Gebäude zwischen 25 und 50 Jahre, für die Garagen 15 Jahre und für die technischen Anlagen zwischen 3 und 15 Jahren sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 12 Jahre.

Im Jahr 2020 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 324 TEUR wegen Abriss Str. d. DSF 28 und 29 verbucht.

Der Posten **Unfertige Leistungen** beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist im Rücklagenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden

durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.
Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Gliederung und Entwicklung des **Anlagevermögens** werden in dem Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Latente Steuern

Differenzen zwischen HB- und StB bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen könnten.

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Sonstige Rückstellungen	2,8	0,0

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274. Abs.1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die **Rückstellungen** beinhalten folgende wesentliche Sachverhalte:

	Tsd.€
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	40,0
Prüfungskosten einschließlich Steuererklärung	21,6

Die **Verbindlichkeiten** und ihre Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) dargestellt.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche oder neutrale und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Tsd. €
Erträge aus früheren Jahren	9,2
Einzahlungen auf wertberichtigte Mietforderungen	8,5

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Tsd. €
Aufwendungen früherer Jahre	6,6
Aufwendungen im Rahmen der Softwareumstellung	45,0

E. Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH 9,5 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 4,8 Angestellte, 4,7 gewerbliche Arbeitnehmer.

Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfung beträgt Tsd. € 12,5. Für die Steuerberatung ist ein Betrag von Tsd. € 3,3 vereinbart.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von Tsd. € 95,4 ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von Tsd. € 64,5 auf neue Rechnungen vorzutragen.

Geschäftsführer der Gesellschaft

Herr Frank Kruwinnus (Bilanzbuchhalter)

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

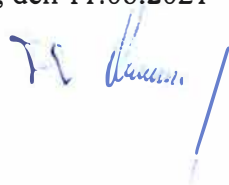
Mitglieder des Aufsichtsrates waren:

Herr Nils Hammerschmidt	Bürgermeister
Herr Sandro Kirst	Diplom Psychologe (stellv. Vorsitzender) (bis 11.06.2020)
Herr René Spanner	Unternehmer (stellv. Vorsitzender) (ab 11.06.2020)
Herr René Greyer	Sozialversicherungsfachangestellter
Herr Markus Hofmann	Polizeibeamter
Herr Heiko Hammer	Rettungssanitäter

Für den Aufsichtsrat ergaben sich Bezüge in Höhe von 1.500,00 €.

Zeulenroda-Triebes, den 11.06.2021

F. Kruwinnus
Geschäftsführer



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Anlagenspiegel 2020	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK zum 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	AK/HK zum 31.12.2020 €	Abschreibungen kumuliert 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsj. €	Auf Abgänge entfallene Abschreibung €	Abschreibungen kumuliert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.636,42	0,00	0,00	7.636,42	7.613,42	23,00	0,00	7.636,42	0,00	23,00
Grundstücke mit Wohnbauten	58.997.669,74	19.538,60	0,00	59.017.208,34	34.654.495,93	1.325.553,11	0,00	35.980.049,04	23.037.159,30	24.343.173,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	951.451,88	0,00	0,00	951.451,88	728.832,91	12.301,96	0,00	741.134,87	210.317,01	222.618,97
Grundstücke ohne Bauten	470.603,69	0,00	17.211,75	453.391,94	153.023,14	0,00	5.831,75	147.191,39	306.200,55	317.580,55
Technische Anlagen und Maschinen	43.425,76	16.846,41	0,00	60.272,17	40.527,76	1.700,41	0,00	42.228,17	18.044,00	2.898,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.025,72	26.736,16	0,00	272.761,88	207.812,72	11.055,90	0,00	218.868,62	53.893,26	38.213,00
Bauvorbereitungskosten	11.863,60	390.574,48	0,00	402.438,08	0,00	0,00	0,00	0,00	402.438,08	11.863,60
Sachanlagen	60.721.040,39	453.695,65	17.211,75	61.157.524,29	35.784.692,46	1.350.611,38	5.831,75	37.129.472,09	24.028.052,20	24.936.347,93
Sonstige Ausleihungen	0,00	35.700,00	0,00	35.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.700,00	0,00
Finanzanlage	0,00	35.700,00	0,00	35.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.700,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	60.728.676,81	489.395,65	17.211,75	61.200.860,71	35.792.305,88	1.350.634,38	5.831,75	37.137.108,51	24.063.752,20	24.936.370,93

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Stand 01.01.2020 €	Entnahme 2020 €	Zuführung 2020 €	Stand 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklage	3.436,33			3.436,33
Andere Gewinnrücklagen	5.230.413,35			5.230.413,35
Gesamt	<u>5.233.849,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.233.849,68</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Verbindlichkeitspiegel 2020

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	bis zu einem Jahr EURO	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren EURO	mehr als fünf Jahre EURO	Art und Form der Sicherheiten EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.393.631,68	1.067.030,18	3.975.666,56	12.350.934,94	Grundschild 14.503.859,57
(Vorjahr)	18.439.682,88	1.046.055,90	4.067.167,23	13.326.459,75	Mithaft Stadt Zeulenroda 2.847.299,51
					Verpfändung von Bankguthaben 42.472,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	991.097,39	38.788,57	166.472,12	785.836,70	Grundschild
(Vorjahr)	1.028.816,21	37.718,82	161.880,82	829.216,57	
Erhaltene Anzahlungen	1.360.622,29	1.360.622,29	0,00	0,00	
(Vorjahr)	1.266.376,15	1.266.376,15	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.839,24	26.839,24	0,00	0,00	
(Vorjahr)	35.868,94	35.868,94	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.908,01	193.908,01	0,00	0,00	
(Vorjahr)	132.189,16	132.189,16	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.719,98	4.719,98	0,00	0,00	
(Vorjahr)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	<u>19.970.818,59</u>	<u>2.691.908,27</u>	<u>4.142.138,68</u>	<u>13.136.771,64</u>	
(Vorjahr)	<u>20.902.933,34</u>	<u>2.518.208,97</u>	<u>4.229.048,05</u>	<u>14.155.676,32</u>	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsgrundlagen

Im Jahr 1990 hat die Stadt Zeulenroda den Besitz an Wohnungen und Liegenschaften an die neu gegründete Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH übertragen. Ihre Aufgabe: die Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Objekte und Einheiten. Wir begingen somit im Jahre 2020 den 30. Jahrestag unserer Gründung.

Heute sind wir mit 1.168 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten der größte Anbieter von Mietwohnungen in Zeulenroda-Triebes. Wir vermieten eigene Wohnobjekte und leisten zuverlässige Dienste rund um die Immobilie – wie etwa die Instandhaltung, die Pflege der Grünanlagen oder das Räumen von Schnee. Es befinden sich auch 2 Gästewohnungen, Garagen und Stellflächen in unserem Portfolio. Bei der Mietpreisgestaltung verfolgen wir das Ziel, stets im Sinne unserer Mieter zu handeln, dabei aber die Wirtschaftlichkeit nicht aus dem Blick zu verlieren.

Leerstandsentwicklung Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda mbH zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Jahr	WE+GE-Anzahl	Leer WE+GE	Prozent	Rückbau
1995	1913	24	1,3 %	0
1998	1815	64	3,5 %	0
2000	1709	142	8,3 %	0
2001	1709	202	11,8 %	0
2002	1704	247	14,5 %	0
2003	1710	335	19,6 %	0
2004	1558	244	15,7 %	140
2005	1558	297	19,1 %	0
2006	1485	233	15,7 %	70
2007	1473	254	17,2 %	88
2008	1379	210	15,2 %	4
2009	1369	221	16,1 %	0
2010	1368	226	16,5 %	0
2011	1345	223	16,6 %	0
2012	1300	188	14,5 %	18
2013	1300	203	15,6 %	45
2014	1295	235	18,3 %	0
2015	1291	241	18,7 %	0
2016	1188	167	14,1 %	0
2017	1187	162	13,6 %	101
2018	1183	166	14,0 %	0
2019	1180	172	14,6 %	0
2020	1175	181	15,4 %	0
				466 insgesamt

Dazu gehört vor allem eine moderate Preisgestaltung, so dass der verfügbare Wohnraum bezahlbar bleibt. Besonders vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung dient solch eine Mietpolitik dem Interesse beider Seiten. Es gilt, die Ausgewogenheit beizubehalten.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Thüringer Wohnungsunternehmen und unsere Gesellschaft sehen die Wohnung als wirtschaftliches Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität den Menschen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität, Wohnzufriedenheit und somit Lebensqualität. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Eine weitere Herausforderung, die der Rückgang der Einwohnerzahlen in unserer Region mit sich bringt, ist der städtebaulich verträgliche Rückbau von Wohneinheiten. Weil immer weniger Mieter eine Wohnung benötigen, haben wir unseren Bestand im Laufe der letzten 13 Jahre um 466 Wohnungen reduziert und dabei das harmonische Bild unserer Stadt gewahrt.

Die entstandenen Leerflächen im Gebiet Stadtbachring werden mit dem Jahr 2019 beginnend von der LEG Thüringen vermarktet.

Die Übertragung einer Teilfläche durch die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda erfolgte im Dezember 2018 an die Stadt Zeulenroda-Triebes.

Nach Zahlung der Endkaufpreise werden diese Mittel an die Gesellschaft ausgekehrt.

Die restlichen Flächen werden direkt an die Bauherren veräußert. So konnte im Jahr 2020 ein Grundstück verkauft werden.

II. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte.

Konjunkturaussichten

Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Für das laufende insgesamt Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar.

Trotz großer Unsicherheiten wird mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

Demografische Entwicklung

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Zeulenroda-Triebes mit Ortsteilen (Quelle: Stadt Zeulenroda-Triebes)

Der Abwärtstrend konnte im Jahr 2020 nicht gestoppt werden. Mit den Gemeinden Arnsgrün, Bernsgrün, Büna, Dobia, Dörtendorf, Föhrten, Frotschau, Kleinwolschendorf, Läwitz, Leitlitz, Mehla, Merkendorf, Niederböhmersdorf, Pahren, Piesigitz, Pöllwitz, Quingenberg, Schönbrunn, Silberfeld, Stelzendorf, Triebes, Weckersdorf, Wolfshain und Zadelsdorf kann die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zeulenroda-Triebes wie folgt dargestellt werden:

Anfangsstand per 01.01.2020: 17.528 Einwohner; Endstand per 31.12.2020: 17.385 Einwohner

Geburten 106 Einwohner (Vorjahr: 112), Sterbefälle 314 Einwohner (Vorjahr: 278), Zuzüge 720 Einwohner (Vorjahr: 664) und Wegzug 655 Einwohner (Vorjahr: 651)

Für den weiteren Zeitraum bis zum Jahr 2026 wird die gleiche Entwicklung wie 2020 prognostiziert.

III. Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2021 220 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2020 rund 264.000 Wohnungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²).

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 22 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

IV. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Es ist anzumerken, dass das Jahr 2020 ein Jahr der Prosperität des Unternehmens darstellte.

Im Dezember 2020 standen von unseren 1.168 Wohnungen 181 Wohnungen leer, dies entspricht einer Quote von 15,5 %. Von diesen leerstehenden Wohnungen befanden sich 22 Wohnungen im Vermietungsprozess. Weiterhin wurden die Mieter der Straße der DSF 25-29 aufgrund von Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen freigelenkt, so dass allein in diesem Objekt ein Leerstand von 48 WE zu verzeichnen war. Von den 7 Gewerbeeinheiten standen am 31.12.2020 keine Gewerbeeinheit leer.

Die Fluktuationsrate beträgt 11,9 %.

Bezüglich der Nachfragesituation haben wir festgestellt, dass das Interesse für Ein- und Zweiraumwohnungen in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und die Drei- und Vierraumwohnungen in Plattenbauweise sich als „Ladenhüter“ erweisen.

Durch die demografische Entwicklung besteht mehr und mehr die Nachfrage nach Zwei- und kleinen Dreiraumwohnungen die einen altersgerechten Standard aufweisen (weitgehend barrierefrei).

Bei der Analyse der Neuvermietung traten nachfolgend aufgeführte Fakten zu Tage:

Von dem im Jahr 2020 130 Einzügen, waren 37 Umzüge innerhalb des eigenen Bestandes.

93 Umzüge sind aus Fremdbestand bzw. durch erstmalige Anmietung einer eigenen Wohnung rekrutiert worden.

Mietenentwicklung

Grundlage für die Vermietung ist der Mietspiegel für den Landkreis Greiz. Entsprechend des Zustandes der Wohnung erfolgt eine flexible Anpassung nach geleisteter Instandhaltung. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen stieg gegenüber Dezember 2019 von 4,58 €/m² auf 4,60 €/m². Die durchschnittliche Gewerbemiete ist bei 3,89 €/m² angesiedelt.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2020 790,0 T€, Vorjahr 816,3 T€, das sind 11,78 €/m², Vorjahr 12,04 €/m² aufgewandt. Das bedeutet eine Senkung gegenüber dem Vorjahr.

Verkäufe

Es fanden im Jahr 2020 folgende Verkäufe statt:

1. Verkauf eines Teilgrundstückes „Stadtbachring“ an eine Familie
2. Verkauf eines kleinen Flurstückes von 7m² „Nähe Stadtbachring“ an eine Eigentümerin

Personalmanagement

Die Gesellschaft kann in der anspruchsvollen Situation des Mietermarktes auf hoch motiviertes und qualifiziertes Personal vertrauen. Die Mehrheit der Belegschaft verfügt über eine adäquate wohnungswirtschaftliche Qualifikation gepaart mit langjähriger Berufserfahrung.

Von 11 Mitarbeiter(n)innen arbeiteten 9 in Teilzeit. Die Teilnahme von Mitarbeitern an Seminarveranstaltungen der Mitteldeutschen Fachakademie für Immobilienwirtschaft und weiteren Bildungsträgern sichern und fördern die aktuellen Kenntnisse und Fähigkeiten der Belegschaft und gewähren ein hohes fachliches Niveau im Unternehmen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Berichtsjahr wurden planmäßig Tilgungen in Höhe von 1.083,8 T€ geleistet (Vj.: 948,4 T€).

Die Objektverschuldung beträgt 275,19 €/m² (Vj.: 287,07 €/m²)

Der Restbuchwert der Gebäude beläuft sich auf 294,93 €/m² (Vj.: 309,75 €/m²) Wohn- und Nutzfläche.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 24,0 % (Vj.: 23,4 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

Das langfristige Vermögen ist mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Entsprechende vorzeitige Prolongation (Mitnahme des günstigen Zinses) sichern und erhöhen die Finanzkraft für die nächsten Jahre.

Vermögenslage

	<u>2020</u>		<u>2019</u>		<u>Veränderung</u>
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögen					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	24.063,7	95,9	24.936,4	95,1	- 872,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	220,5	0,8	402,9	1,5	- 182,4
Flüssige Mittel	817,4	3,3	875,0	3,4	- 57,6
Bilanzvolumen	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>26.214,3</u>	<u>100,0</u>	<u>- 1.112,7</u>

Kapital

Langfristiges Kapital

Eigenkapital	6.346,9	25,3	6.442,3	24,6	- 95,4
Fremdkapital	<u>18.384,7</u>	<u>73,2</u>	<u>19.468,5</u>	<u>74,2</u>	<u>- 1.083,8</u>
	24.731,6	98,5	25.910,8	98,8	- 1.179,2

Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital

Rückstellungen	79,0	0,3	100,1	0,4	- 21,1
Verbindlichkeiten	<u>291,0</u>	<u>1,2</u>	<u>203,4</u>	<u>0,8</u>	<u>87,6</u>
	370,0	1,5	303,5	1,2	66,5

Bilanzvolumen	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>26.214,3</u>	<u>100,0</u>	<u>- 1.112,7</u>
---------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	------------------

Finanzlage

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäfts- Tätigkeit	1.850,4	1.637,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 465,4	- 56,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.442,6	- 1.670,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<u>- 57,6</u>	<u>- 90,3</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	875,0	965,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	817,4	875,0

Ertragslage

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	<u>Veränderung</u>
	Tsd.€	%	Tsd.€	% Tsd.€
Erträge	4.492,4	100,0	4.516,6	100,0 - 24,2
Aufwendungen	<u>- 4.230,0</u>	<u>- 94,1</u>	<u>- 4.447,5</u>	<u>- 98,4</u> 217,5
<u>Betriebsergebnis</u>	262,4	5,9	69,1	1,6 193,3
<u>Zinsergebnis</u>	0,1		0,0	0,1
<u>Neutrales Ergebnis</u>	- 357,9		<u>-34,7</u>	- 323,2
<u>Jahresergebnis</u>	<u>- 95,4</u>		<u>-34,4</u>	<u>- 129,8</u>

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** errechnet sich wie folgt:

	2020 Tsd.€	2019 Tsd.€	Veränderungen Tsd.€
Betriebsleistung	4.492,4	4.516,6	- 24,2
Betriebsaufwand	- <u>4.230,0</u>	- <u>4.447,5</u>	217,5
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	262,4	69,1	193,3
Planmäßige Abschreibung (s.o.)	1.008,3	1.007,5	0,8
Instandhaltungsaufwand (s.o.)	790,0	816,3	- 26,3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen	<u>2.060,7</u>	<u>1.892,9</u>	167,8

Die Betriebsleistung im Berichtsjahr ist um 24,2 T€ niedriger als im Vorjahr. Dieses resultiert größtenteils aus der höheren Erlösschmälerungen gegenläufig hierzu haben sich die Sollmieten nur geringfügig im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Der Betriebsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 217,5 T€ auf 4.230,0 T€ verringert. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf deutlich verminderten Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich somit um 193,3 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Instandhaltung und planmäßige Abschreibung ergeben 1.798,3 T€ im Jahr 2020, damit hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen, um 167,8 T€ (gegenüber Vorjahr 1.892,9 T€) verbessert.

V. Prognose/-Chancen und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein fester Bestandteil der Unternehmensführung. Im stattfindenden Workshop der Berichtsverantwortlichen werden sowohl das Risikoportfolio an sich als auch die einzelnen Risiken hinsichtlich ihrer Bewertung in Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Hieraus leiten sich die permanent zu beobachtenden Risiken der Gesellschaft ab.

Folgende objektive Risiken bestehen für das Handeln der Gesellschaft

- nachhaltiger Leerstand von ca. 12 % bis 20 %
- demografische Entwicklung – prognostiziertes Absinken der Bevölkerung der Stadt Zeulenroda-Triebes gegenüber 2010 von geschätzten 29 % bis zum Jahr 2030

Folgende Chancen bestehen künftig für die Entwicklung der Gesellschaft:

Seit 2003 wurde konsequent an der Reduzierung der Verbindlichkeiten gearbeitet. Der gegenwärtige günstige Zinsmarkt ermöglichte es weitere Kredite mit einem Zinssatz von 1,8 % - 2,2% zu prolongieren. Somit entstand ab 01/2020 eine mtl. Einsparung von:

1. DKB Darlehen v. 4,22% auf 1,94% Zinsen 3,1 TEUR Ersparnis
2. HYPO Bank v. 4,40% auf 2,10% Zinsen 1,0 TEUR Ersparnis
3. HYPO Bank v. 4,45% auf 1,80% Zinsen 2,8 TEUR Ersparnis
4. LBBW Bank v. 4,90% auf 2,18% Zinsen 5,1 TEUR Ersparnis

Ergibt eine Gesamtersparnis von rund 12,0 TEUR/mtl.

Aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen Straße der DSF 25-29 und der daraus resultierenden zusätzlich benötigten Liquiditätsmittel wird für das Jahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 308 TEUR und eine Liquiditätsunterdeckung von 303 TEUR prognostiziert.

Stadtumbau, Abriss/Rückbau und Sanierung

Die Gesellschaft versteht den erforderlichen Stadtumbau als Gesamtheit von Abriss, Sanierung sowie Modernisierung und gestaltet ihn aktiv unter Beachtung der wirtschaftlichen Chancen und Risiken unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten mit.

Die Abriss- und Sanierungsarbeiten im Objekt Straße der DSF 25-29 laufen. Mittlerweile wurden die Eingänge 28 und 29 abgerissen und der Um- und Ausbau beginnt. Im Erdgeschoss wird sich eine Tagespflege einmieten und die 1 -4 Geschosse werden barrierearm bzw. barrierefrei umgebaut.

Zeulenroda-Triebes, den 11.06.2021



Frank Kruwinnus
Geschäftsführer

Fragenkatalog

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

Inhaltsübersicht

	Seite
I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNGS- ORGANISATION	2
II. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DES GESCHÄFTSFÜHRUNGS- INSTRUMENTARIUMS	4
III. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNGS- TÄTIGKEIT	12
IV. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	17
V. ERTRAGSLAGE	20

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANISATION

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)	Feststellungen	
Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenle- gung 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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?	Für den Aufsichtsrat und für die Geschäftsleitung besteht jeweils eine in 2007 bestätigte Geschäftsordnung. Ein Geschäftsverteilungsplan ist nicht erforderlich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist. Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt.
b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?	Im Berichtszeitraum 2020 haben drei Aufsichtsratssitzungen und eine Stadtratssitzungen, die sich mit der Thematik der Wohnungsbaugesellschaft befasste, stattgefunden. In 2021 hat bis zum Prüfungszeitpunkt eine Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Sitzungsniederschriften wurden erstellt.	Anlage V
c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?	Der Geschäftsführer ist nach Angabe in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig.	

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?	Angaben zu den Gesamtbezügen des Geschäftsführers sind mit Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB zutreffend unterblieben. Über die jährliche Tantiemenzahlung mit Anreizwirkung gemäß des Anstellungsvertrags des Geschäftsführers entscheidet der Aufsichtsrat. Die Höhe der Vergütung für den Aufsichtsrat ist im Anhang angegeben.

II. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DES GESCHÄFTSFÜHRUNGSTRUMENTARIUMS

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)	Feststellungen
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?	Der organisatorische Aufbau sowie die Festlegung von Arbeitsbereichen der Gesellschaft kann durch die Stellenbeschreibungen der Arbeitsverträge abgeleitet werden und ist durch ein aktuelles Organigramm belegt. Regelmäßige Dienstberatungen werden durchgeführt.
b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?	Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.
c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?	Im Rahmen des internen Kontrollsystems hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention insbesondere bei Geldzuwendungen, Sachgeschenken und bei der Auftragsvergabe getroffen. So erfolgt die Auftragsvergabe bei Aufträgen über € 2.000,00 nur mit Genehmigung des Geschäftsführers bzw. des von ihm Beauftragten.
	Jährliche Belehrungen zur Korruptionsprävention empfehlen wir.
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?	Es besteht ein als Entscheidungsgrundlage ausreichendes Informationssystem in Form von regelmäßigen Besprechungen der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie Sitzungen des Geschäftsführungsorgans.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
e) Besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)? 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?	Die Arbeitsanweisung 01/2019 regelt Maßnahmen zur Korruptionsprävention, zur Auftragsvergabe und zu dem Risikofrüwarnsystem. Im Berichtszeitraum haben wir keine Verstöße gegen diese Richtlinien festgestellt. Wichtige Verträge liegen in Schriftform vor und sind übersichtlich archiviert. Im Frühjahr 2020 erfolgte eine Unternehmensplanung für die Jahre 2020 bis 2029 mit Hilfe der WTM Dresden. Das Konzept dient als Grundlage der Unternehmenssteuerung. Die Prämissen des Konzepts sind plausibel hergeleitet und nachvollziehbar. Der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmeplan für das Jahr 2021 wurde vom Aufsichtsrat im November 2020 bestätigt. Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens. Planungsprämissen sind zu benennen.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?	Planabweichungen werden regelmäßig ermittelt und auf ihre Ursachen hin untersucht. Gegenüber dem Wirtschaftsplan 2020 ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen.
c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?	Die Finanzbuchhaltung der Gesellschaft basiert auf dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft. Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah erfasst. Sie sind in ihrer Entstehung und Abwicklung in angemessener Zeit nachvollziehbar. Ordnungsgemäße und vollständige Bestandsnachweise lagen vor.
d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?	Das Finanzmanagement wird durch den Geschäftsführer in Abstimmung mit dem Rechnungswesen wahrgenommen. Die laufende Liquiditätskontrolle und Kreditüberwachung wird durch monatliche Auswertungen in Arbeitsberatungen gewährleistet.
e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?	Die Frage ist nicht einschlägig, da kein zentrales Cash-Management besteht.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

- | | |
|---|--|
| <p>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?</p> | <p>In dem von der Gesellschaft eingesetzten Formularmietvertrag ist die Miete am dritten des Monats im Voraus fällig gestellt. Die Mieter wurden durch Schreiben aufgefordert, der Gesellschaft Einzugsermächtigungen zu erteilen. Ca. 75 % der Mieter haben Einzugsermächtigungen erteilt. Durch erneute Aktivitäten sollte versucht werden, diesen Anteil weiter zu erhöhen.</p> <p>Das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.</p> <p>Für die Betriebskosten werden Abschlagszahlungen im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften erhoben. Eine Anpassung der Betriebskosten erfolgt mit der Betriebskostenabrechnung.</p> |
| <p>g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?</p> | <p>Eine separate Stelle für Controlling ist aufgrund der Größe des Unternehmens nicht eingerichtet. Aufgaben des Controllings werden vom Geschäftsführer und Rechnungswesen wahrgenommen.</p> <p>Die wesentlichen Unternehmensbereiche werden abgedeckt.</p> |
| <p>h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?</p> | <p>Die Frage ist nicht einschlägig, weil das geprüfte Unternehmen keine Tochterunternehmen und keine Beteiligungen besitzt.</p> |

**Fragenkreis 4:
Risikofrüherkennungssystem**

- | | |
|---|--|
| a) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergreifen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können? | Die Geschäftsleitung hat sich mit Risikofrüherkennungsmaßnahmen befasst und hat die im Unternehmen vorhandenen Instrumente zur Risikofrüherkennung zu einem förmlichen Risikofrüherkennungssystem ausgebaut. Hauptrisiken sind die Sicherstellung der Liquidität, die Kreditwürdigkeit gegenüber Banken und die sinkende Wohnungsnachfrage aufgrund des Rückgangs der Einwohner. |
| b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden? | Die eingeleiteten und vorgesehenen Maßnahmen sind bei vollständiger Umsetzung geeignet, bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen. |
| c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert? | Eine entsprechende Dokumentation ist in Form eines Risikohandbuchs erarbeitet. Die Geschäftsführung hat es in der vorliegenden Form in die Unternehmenspraxis installiert. |
| d) Werden diese Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst? | Regelungen sind hierzu in der Arbeitsanweisung 01/2019 des Geschäftsführers enthalten.

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen sind definiert. Anpassungen an aktuelle Gegebenheiten sowie Abstimmungen mit Geschäftsprozessen und Funktionen erfolgen bei Bedarf. |

**Fragenkreis 5:
Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte,
Optionen und Derivate**

- | | | |
|----|--|--|
| a) | <p>Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:</p> <ul style="list-style-type: none">• Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?• Mit welchen Partnern dürfen 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)? | Durch die Gesellschaft werden nur originäre Finanzinstrumente eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz. Die Beantwortung der Fragen 5 a) bis f) entfällt somit. |
| b) | <p>Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?</p> | Entfällt. |

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
c) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung 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-/Konzerngeschäftsleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?	Entfällt.
f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung 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?	Eine Innenrevision ist nicht eingerichtet. Innenrevisionsaufgaben sollten vom Geschäftsführer einzelnen Mitarbeitern übertragen werden sowie durch Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates bzw. von externen Prüfern abgedeckt werden.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?	Die weiteren Fragestellungen in diesem Fragenkreis sind aufgrund des Fehlens einer eigenen Innenrevision nicht relevant.
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?	
d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?	
e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?	
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?	

III. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNGSTÄTIGKEIT

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
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?	Diesbezüglich haben sich keine Anhaltspunkte ergeben. Nach unseren Feststellungen hat die Geschäftsführung die Genehmigung für zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte eingeholt.
b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?	Dies betraf in 2020 den Verkauf von Grundstücksflächen im „Stadtbachring“, die Freileitung, Rückbau und Sanierung der Wohnanlage „Straße der DSF 25-29“ sowie der Abschluss eines Kreditvertrags zur Finanzierung der Maßnahme. Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung liegt nicht vor.
c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?	Hierfür haben sich bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

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

Geschäfte und Maßnahmen, die nicht mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen übereinstimmen, haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht 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?

Investitionen werden in der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes geplant. Eine angemessene Planung für die Jahre bis 2029 ist in der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes gegeben.

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)?

Solche Anhaltspunkte haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Veräußerungen von unbebauten Grundstücken. Anhaltspunkte, dass die Preisermittlung nicht ausreichend war, haben sich nicht ergeben.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen und Instandhaltung werden durch die Geschäftsführung überwacht. Abweichungen werden untersucht.

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

Im Berichtsjahr haben sich keine wesentlichen Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen ergeben.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?	Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.
Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen	
a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelnungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelnungen) ergeben?	Bei unserer Prüfung konnten wir keine Verstöße gegen Vergaberegelnungen für im Berichtsjahr durchgeführte Bau-maßnahmen feststellen.
b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?	Bei den im Geschäftsjahr 2020 durchgeführten Maßnahmen wurden regional ansässige Firmen beauftragt; nur bei Bedarf werden Vergleichsangebote eingeholt.
Die Vergabe von Bauaufträgen mit einer Auftragssumme von mehr als T€ 50,0 bedürfen laut Gesellschaftsvertrag der Zustimmung des Aufsichtsrates.	
Gemäß der Arbeitsanweisung 01/2019 werden bei Auftragsvergaben Kostenvoranschläge oder mehrere Angebote eingeholt.	
Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan	
a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?	Der Aufsichtsrat wird in gemeinsamen Sitzungen mit der Geschäftsführung über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Lage sowie wesentliche wirtschaftliche oder rechtliche Probleme unterrichtet.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

Im Geschäftsjahr 2020 fanden drei Sitzungen statt.

Der Geschäftsführer erstellt zu jeder Sitzung einen schriftlichen Lagebericht. Außerdem erfolgen außerhalb der Sitzungen regelmäßige Informationen zu wesentlichen Sachverhalten wie Bauvorhaben etc.

Die Sitzungsprotokolle und Vorlagen geben einen hinreichenden Einblick in die wirtschaftliche Lage.

Der Sitzungsturnus erscheint ausreichend, um das Überwachungsorgan zeitnah zu informieren. Hinweise auf ungewöhnliche oder nicht ordnungsgemäß abgewinkelte Geschäftsvorfälle oder erkennbare Fehldispositionen haben sich nicht ergeben.

Besondere Wünsche zur Berichterstattung wurden im Berichtsjahr nicht geäußert.

Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

Eine D&O-Versicherung für den Geschäftsführer, leitende Angestellte und die Aufsichtsratsmitglieder wurde abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

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

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

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

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

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

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

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

Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung wurden nicht gemeldet.

IV. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Feststellungen		Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven		
a)	Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betrieblich notwendiges Vermögen?	Für die betrieblichen Abläufe offenkundig nicht notwendiges Vermögen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nur bezüglich der unbebauten Grundstücke festgestellt. Ein Verkauf dieser Grundstücke ist vorgesehen.
b)	Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?	Die Forderungen aus Vermietung stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus Vermietung. Die erhaltenen Anzahlungen entsprechen in etwa den umlagefähigen Betriebskosten.
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?	Eine Ertragswertberechnung des Immobilienbestandes zum 31. Dezember 2007 bestätigte insgesamt den Wertansatz der Vermögensgegenstände. Aktualisierungen erfolgten bei den Gebäuden mit hohen Leerständen. In 2017 wurde ein Objekt zur Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Wert mit T€ 200,0 außerplanmäßig abgeschrieben. Im Berichtsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 324,1 aufgrund des Teilrückbaus eines Objekts.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

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? | Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt der Anteil des Fremdkapitals 73,2 % der Bilanzsumme (laut Strukturbilanz). Das langfristige Fremdkapital in Höhe von T€ 18.384,7 beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. |
| | | Investitionsverpflichtungen bestehen nicht. |
| b) | Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften? | Diese Frage ist nicht einschlägig. |
| 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? | Das Unternehmen hat im Berichtsjahr keine Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten. |

Feststellungen		Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--	--

Fragenkreis 13:
Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- Die Eigenkapitalquote beträgt 24,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte erhöht.
- Im Berichtszeitraum war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet. Die Liquiditätssicherung ist ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.
- Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um T€ 57,6 vermindert.
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?
- Im Geschäftsjahr hat sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 95,4 ergeben. Der verbleibende Bilanzverlust in Höhe von T€ 64,5 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

V. ERTRAGSLAGE

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit	
a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?	Das Betriebsergebnis beträgt T€ + 262,4 und ergibt sich ausschließlich aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der Instandhaltungskostensatz betrug 11,78 €/m².
b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?	Einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind in der Zusammensetzung des neutralen Ergebnisses in Höhe von T€ - 357,9 ersichtlich. Es wird entscheidend geprägt von der außerplanmäßigen Abschreibung für den Teilabriss eines Objekts mit T€ 324,1.
c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?	Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine nennenswerten Abweichungen von den unter Fremden üblichen Konditionen festgestellt.
d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?	Die Frage ist nicht einschlägig, da die Gesellschaft nicht zur Zahlung von Konzessionsabgaben verpflichtet ist.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
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?	Das Jahresergebnis ist im Berichtsjahr negativ und vor allem durch die außerplanmäßige Abschreibung geprägt. Gegenläufig wirkt vor allem die Verminderung der Zinsaufwendungen. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung können im Berichtsjahr die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung vollständig decken. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist außerdem durch hohe Erlösschmälerungen wegen Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage belastet.
b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?	Die Gesellschaft hat im Frühjahr 2020 eine langfristige Planung bis 2029 mit Hilfe der WTM Dresden erstellt und nutzt diese zukünftig als Leitungs- und Planungsinstrument. Maßnahmen zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen und zur Einsparung von Aufwendungen wurden getroffen. Dies betrifft insbesondere konkrete Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen und weitere Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen.
Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage	
a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?	Eine wesentliche Belastung des Jahresergebnisses stellte im Geschäftsjahr 2020 die außerplanmäßige Abschreibung von T€ 324,1 dar.

Feststellungen	Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)
----------------	--

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 193,3 verbessert und ist mit T€ 262,4 positiv. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Zinsaufwendungen um T€ 273,6. Das Ergebnis wird weiterhin durch hohe Erlösschmälerungen beeinflusst. Diese sind vor allem auf die strukturelle Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt und den Bevölkerungsrückgang zurückzuführen, die zu nachhaltigen Wohnungleerständen geführt haben.

Die Erlösschmälerungen infolge des strukturell bedingten Leerstandes betragen im Berichtsjahr T€ 614,8 und sind um T€ 30,0 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Zusätzlich ergeben sich nicht umlagefähige Betriebskosten infolge des Leerstandes.

Prolongationen von mehreren Darlehen sind zu deutlich günstigeren Zinskonditionen erfolgt und führten zu einer erheblichen Verminderung der Zinsaufwendungen im Berichtsjahr.

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

Dem Leerstand von Vermietungseinheiten beabsichtigt die Geschäftsführung insbesondere durch Mieterwerbung, die Instandhaltung und Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel sowie durch den Abriss bzw. Teilerückbau von Gebäuden entgegenzutreten. Mit einem künftigen nachhaltigen Leerstand von ca. 12 % bis 20 % wird gerechnet.

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 der
Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda mbH**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

(Bilanzwerte des Vorjahres zum Vergleich in Klammern)

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage I beige-
fügten Anhang.

<u>GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN</u>	€	23.037.159,30
	(€	24.343.173,81)

- 1 A Der Zugang resultiert aus Herstellungskosten für den Umbau mit Erweiterung der Wohn-
fläche einer Wohneinheit im Objekt Windmühlenstraße 44.
- 2 A Die Abschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 1.325,5 beinhalten planmäßige Ab-
schreibungen mit T€ 1.001,4 sowie außerplanmäßige Abschreibungen für den Teilabriss
des Gebäudes Straße der DSF 25-29 mit T€ 324,1.
- 3 A Der Ausweis zum 31. Dezember 2020 betrifft Gebäude mit T€ 19.572,0 sowie Außenan-
lagen/Stellplätze mit T€ 97,9. Der Grund und Boden ist mit T€ 3.367,3 bilanziert.

<u>GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN</u>	€	210.317,01
	(€	222.618,97)

- 4 A Der Ausweis betrifft das Verwaltungsgebäude (T€ 102,9) und die Umformerstation
(T€ 28,7). Die Grundstücksflächen sind mit T€ 78,7 bilanziert.

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

€ **306.200,55**
(€ **317.580,55**)

- 5 A Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von zwei Teilflächen des Grundstücks Stadtbachring 1 mit insgesamt 569 m². Der Verkauf der Grundstücksflächen erfolgte zum Restbuchwert.
- 6 A Die nach dem Abriss von Gebäuden hier ausgewiesenen Grundstücke sind als Erholungsflächen ausgewiesen. Sie wurden aufgrund der Umwidmung von Bauflächen in Erholungsflächen im Jahr 2011 an die aktuellen Bodenrichtwerte angepasst. Der Bodenrichtwert ist seitdem unverändert.
- 7 A Der Ausweis zum Bilanzstichtag betrifft nachfolgende unbebaute Grundstücke:

Objekt	T€
Stadtbachring 1	27,4
Stadtbachring 8-11	27,5
Stadtbachring 12-15	24,9
Stadtbachring 16-19	56,3
Stadtbachring 20-22	63,1
Stadtbachring 23-26	62,6
Stadtbachring 28	44,4
	<u>306,2</u>

**ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND
GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**

€ **53.893,26**
(€ **38.213,00**)

- 8 A Die Zugänge des Geschäftsjahres (T€ 26,7) betreffen im Wesentlichen die Anschaffung eines Fahrzeugs, eines Datenschranks sowie von drei Einbauküchen.

BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

€ **402.438,08**
(€ **11.863,60**)

- 9 A Ausgewiesen werden vorbereitende Kosten sowie Kosten für Planungsleistungen für den Teilrückbau und umfassenden Umbau/Modernisierung des Objekts Straße der DSF 25-34 zu barrierearmen Wohneinheiten.

UMLAUFVERMÖGEN

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

€	920,00
(€	920,00)

- 10 A Der Posten umfasst unverändert zum Vorjahr ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück.

GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN

€	100.015,98
(€	102.080,71)

- 11 A Der Posten umfasst weiterhin zwei zum Verkauf bestimmte Grundstücke. Die Grundstückswerte betragen T€ 59,8 und die Gebäudewerte T€ 40,2.

- 12 A Die drei Eigentumswohnungen wurden linear abgeschrieben (T€ 2,1).

UNFERTIGE LEISTUNGEN

€	1.336.255,23
(€	1.376.004,34)

- 13 A Es handelt sich um am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Sie entfallen auf:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Heiz- und Warmwasser	627,1	645,8
andere Betriebskosten	824,2	824,3
	1.451,3	1.470,1
abzgl. Wertberichtigung Leerstand	-115,0	-94,1
	<u>1.336,3</u>	<u>1.376,0</u>

FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG

€	23.370,33
(€	16.613,29)

- 14 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Forderungen aus Mieten, Gebühren, Umlagen	113,6	106,9
Wertberichtigungen	-90,2	-90,3
	<u>23,4</u>	<u>16,6</u>

- 15 A Die Zusammensetzung und Entwicklung der Wertberichtigungen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 01.01.2020	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€	T€
Einzelwertberichtigungen	90,1	-8,5	8,3	89,9
Pauschalwertberichtigung	0,2		0,1	0,3
	<u>90,3</u>	<u>-8,5</u>	<u>8,4</u>	<u>90,2</u>

Die Einzelwertberichtigungen wurden auf 10 Einzelforderungen zu je 100 % gebildet, bei denen Mahnverfahren bzw. Räumungsklagen anhängig sind.

Für die restlichen Forderungen wurde zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wie im Vorjahr eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1 % vorgenommen.

<u>SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>	€	33.675,75
	(€	74.020,36)

- 16 A Zusammensetzung:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Forderungen:		
aus überzahlten Betriebskosten	2,2	56,2
aus Rückerstattung von Leerstandskosten		
für Antennengebühren	17,0	16,4
aus Instandhaltungsrücklage	6,0	0,0
gegenüber dem Finanzamt	0,0	0,6
Übrige	8,5	0,8
	<u>33,7</u>	<u>74,0</u>

**KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI
KREDITINSTITUTEN**

€ 817.363,74
(€ 874.954,17)

17 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Kassenbestand	0,3	0,2
Täglich verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	<u>817,1</u>	<u>874,8</u>
	<u>817,4</u>	<u>875,0</u>

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN

€ 5.819,98
(€ 7.485,26)

18 A Entwicklung:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
<u>Stand 1. Januar</u>	7,5	9,2
Auflösung	<u>-1,7</u>	<u>-1,7</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>5,8</u>	<u>7,5</u>

Die Geldbeschaffungskosten betreffen ein Disagio der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt aus einer Darlehensaufnahme im Jahr 1995.

**ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGS-
POSTEN**

€ 2.810,50
(€ 5.876,50)

19 A Der Ausweis betrifft eine Leasing-Sonderzahlung für einen PKW. Die Abschreibung erfolgt über die Leasingdauer von 36 Monaten.

Passivseite

EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

€	1.177.600,00
(€	1.177.600,00)

20 A Im Geschäftsjahr erfolgten keine Veränderungen.

GESETZLICHE RÜCKLAGE

€	3.436,33
(€	3.436,33)

21 A Im Geschäftsjahr erfolgten keine Veränderungen.

ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN

€	5.230.413,35
(€	5.230.413,35)

22 A Im Geschäftsjahr erfolgten keine Veränderungen.

BILANZVERLUST/-GEWINN

€	-64.471,70
(€	30.926,98)

23 A Der Bilanzverlust/-gewinn ergibt sich wie folgt:

	2020	2019
	T€	T€
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-95,4	34,3
Gewinnvortrag	30,9	0,0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	0,0	-3,4
	<u>-64,5</u>	<u>30,9</u>

24 A Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. November 2020 erfolgte der Vortrag des Bilanzgewinns 2019 in Höhe von T€ 30,9.

RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

€	78.984,89
(€	100.138,00)

25 A Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2020 T€	Ver- brauch T€	Auf- lösung T€	Zufüh- rung T€	Stand 31.12.2020 T€
Rückstellungen für:					
ausstehende Rechnungen	56,0	-56,0		40,0	40,0
Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	18,7	-18,6	-0,1	21,6	21,6
Tantiemeverpflichtungen	14,0	-14,0		8,0	8,0
Erstellung und Veröffent- lichung des Jahresab- schlusses	7,0	-6,8	-0,2	5,4	5,4
Dienstjubiläen und Ur- laubsrück-stellung	4,4		-0,9	0,5	4,0
	<u>100,1</u>	<u>-95,4</u>	<u>-1,2</u>	<u>75,5</u>	<u>79,0</u>

26 A Die gebildete Rückstellung für **ausstehende Rechnungen** betrifft Ablesegebühren und Gerätemieten, deren Rechnungslegungen bis zum Buchungsschluss noch nicht erfolgt sind.

27 A Der Dotierung der **Prüfungs- und Steuerberatungskosten** für den Jahresabschluss 2020 liegen Verträge für das Berichtsjahr zugrunde.

28 A Die Rückstellung für **Tantiemeverpflichtungen** ergibt sich aus den Regelungen von Dienstverträgen und betrifft das Jahr 2020.

29 A Der Rückstellung für **Dienstjubiläen** liegen die Regelungen des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft zugrunde. Die Rückstellung ist unter Berücksichtigung des Zinssatzes gemäß § 253 Abs. 2 HGB auf ihre verbleibende Restlaufzeit abgezinst worden.

VERBINDLICHKEITEN

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigelegten Anlage III ersichtlich.

**VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER
KREDITINSTITUTEN**

€ 17.393.631,68
(€ 18.439.682,88)

30 A Zusammensetzung:

	2 0 2 0	2 0 1 9
	T€	T€
Kapitalmarktdarlehen:		
für Instandhaltung und Modernisierung	10.131,4	10.859,8
für die Ablösung von Altverbindlichkeiten	2.812,3	3.005,2
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	4.449,9	4.574,7
	<u>17.393,6</u>	<u>18.439,7</u>

31 A Die Entwicklung der langfristigen Verbindlichkeiten stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	Stand 01.01.2020	Tilgungen	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€
Kapitalmarktdarlehen:			
für Instandhaltung und Modernisierung	10.859,8	-728,4	10.131,4
für die Ablösung von Altverbindlichkeiten	3.005,2	-192,9	2.812,3
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	4.574,7	-124,8	4.449,9
	<u>18.439,7</u>	<u>-1.046,1</u>	<u>17.393,6</u>

In den Tilgungen sind ausschließlich planmäßige Tilgungen enthalten.

Die Tilgungsquote auf Basis des Restkapitals zum Vorjahresstichtag betrug im Geschäftsjahr 5,67 % (Vorjahr: 5,04 %).

**VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER
ANDEREN KREDITGEBERN**

€ 991.097,39
(€ 1.028.816,21)

32 A Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG.

Ab November 2016 wurde für beide Darlehen ein fester Zinssatz von 2,8 % p. a. bis Oktober 2026 sowie eine Tilgung von 3,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen vereinbart. Die monatliche Annuität beträgt T€ 5,5.

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

€ **1.360.622,29**
(€ **1.266.376,15**)

33 A Erhaltene Anzahlungen für:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Heiz- und Warmwasserkosten	714,3	658,7
übrige Betriebskosten	646,3	607,7
	<u>1.360,6</u>	<u>1.266,4</u>

34 A Es handelt sich um Vorauszahlungen der Mieter auf umlagefähige Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2020.

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

€ **26.839,24**
(€ **35.868,94**)

35 A Die Verbindlichkeiten aus Vermietung resultieren aus Mietüberzahlungen.

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN
UND LEISTUNGEN**

€ **193.908,01**
(€ **132.189,16**)

36 A Verbindlichkeiten aus:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
Betriebskosten	109,0	75,6
Bau- und Instandhaltungsleistungen	69,1	49,7
Sachaufwand	15,8	6,9
	<u>193,9</u>	<u>132,2</u>

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

€ **41.150,31**
(€ **35.292,56**)

37 A Der Posten enthält im Voraus eingegangene Mieten für Januar 2021.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

(Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern)

UMSATZERLÖSE AUS DER
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

€ **4.486.604,27**
(€ **4.389.576,55**)

38 A Zusammensetzung:

	31. Dezember		Verände-
	2020	2019	rungen
	T€	T€	T€
Erlöse aus Sollmieten	3.731,6	3.719,1	12,5
abzüglich Erlösschmälerungen wegen:			
Leerstand	-612,6	-582,8	-29,8
Eigennutzung/Mietminderung	-2,2	-2,0	-0,2
	<u>3.116,8</u>	<u>3.134,3</u>	-17,5
Erlöse aus Umlagen:			
Umlage 1	754,5	679,4	75,1
Umlage 2	<u>607,6</u>	<u>568,1</u>	39,5
	<u>1.362,1</u>	<u>1.247,5</u>	114,6
Sonstige Erlöse	<u>7,7</u>	<u>7,8</u>	-0,1
	<u><u>4.486,6</u></u>	<u><u>4.389,6</u></u>	97,0

<u>VERÄNDERUNG DES BESTANDES</u>	€	-41.813,84
<u>AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUND- STÜCKEN MIT FERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</u>	(€	57.815,12)

39 A Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
	T€	T€
<u>Bestandsminderung</u>		
Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember:		
Heizkosten	-645,8	-645,7
übrige Betriebskosten	-824,3	-735,2
Auflösung Wertberichtigung	94,1	91,8
<u>Bestandserhöhung</u>		
noch nicht abgerechnete Betriebskosten:		
Heizkosten	627,1	645,8
übrige Betriebskosten	824,2	824,3
abzgl. Wertberichtigung wegen Leerstand	-115,0	-94,1
	-39,7	86,9
Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-2,1	-3,1
Buchwertabgang aus Verkauf von Grundstücken im Umlaufvermögen	0,0	-26,0
	<u>-41,8</u>	<u>57,8</u>

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

€ **73.936,57**
(€ **66.103,78**)

40 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2020	2019	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Erstattungen Antennengebühren für Leer- standswohnungen	17,0	16,5	0,5
Erträge aus geldwertem Vorteil	10,7	11,9	-1,2
Erträge von wertberichtigten Mietforderungen	8,5	11,3	-2,8
Periodenfremde Erträge	9,2	10,5	-1,3
Lohnkostenzuschüsse	7,4	0,0	7,4
Versicherungsentschädigungen	7,0	9,9	-2,9
Erstattung Krankenkassen	3,7	4,3	-0,6
Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlage- vermögen	0,0	0,1	-0,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,2	0,0	1,2
Übrige	9,2	1,6	7,6
	<u>73,9</u>	<u>66,1</u>	7,8

**AUFWENDUNGEN FÜR HAUS-
BEWIRTSCHAFTUNG**

€ **2.008.073,17**
(€ **2.013.519,62**)

41 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2020	2019	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebskosten	1.278,1	1.270,0	8,1
Instandhaltungskosten	722,1	732,2	-10,1
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7,9	11,3	-3,4
	<u>2.008,1</u>	<u>2.013,5</u>	-5,4

42 A Die **Betriebskosten** entfallen auf:

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 0	2 0 1 9	rungen
	T€	T€	T€
Heizkosten	593,5	558,2	35,3
Wasserversorgung	294,7	297,9	-3,2
Gemeinschaftsantennen	109,5	110,9	-1,4
Müll-, Fäkalienabfuhr	73,7	75,9	-2,2
Zuführung zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen aus Ablese- und Serviceleistungen sowie Gerätemiete	40,0	56,0	-16,0
Versicherungen	35,2	40,5	-5,3
Beleuchtung	30,6	30,9	-0,3
Straßen- und Gartenpflege, Winterdienst	17,5	24,1	-6,6
Rauchwarnmelder	23,0	23,5	-0,5
Schornsteinreiniger, Dachlüfter	17,0	14,4	2,6
Gebäudereinigung	17,4	10,5	6,9
Übrige	8,6	9,1	-0,5
umlegbare Betriebskosten bei Vollvermietung	1.260,7	1.251,9	8,8
nicht umlegbare Betriebskosten	17,4	18,1	-0,7
	<u>1.278,1</u>	<u>1.270,0</u>	8,1

43 A Die **Instandhaltungskosten** enthalten die Kosten der laufenden Instandhaltung.

44 A Die **anderen Aufwendungen** beinhalten Kosten für Miet- und Räumungsklagen und für die Gästewohnung.

<u>AUFWENDUNGEN FÜR ANDERE</u>	€	15.257,21
<u>LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</u>	(€	14.196,78)

45 A Es werden im Wesentlichen Kosten für Bereitschaftsdienst von Fremden Dritten ausgewiesen (T€ 11,0).

LÖHNE UND GEHÄLTER

€ **392.890,44**
(€ **374.270,40**)

46 A Zusammensetzung:

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 0	2 0 1 9	rungen
	T€	T€	T€
Gehälter	261,3	269,8	-8,5
Löhne Regieabteilung	131,6	104,5	27,1
	<u>392,9</u>	<u>374,3</u>	18,6

SOZIALE ABGABEN

€ **90.346,12**
(€ **88.773,22**)

47 A Zusammensetzung:

	31. Dezember		Verände-
	2 0 2 0	2 0 1 9	rungen
	T€	T€	T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	84,6	82,0	2,6
Sonstige Zahlungen	5,7	6,8	-1,1
	<u>90,3</u>	<u>88,8</u>	1,5

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

€ **278.535,07**
(€ **227.540,66**)

48 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2020 T€	2019 T€	Verände- rungen T€
Sächliche Verwaltungskosten:			
EDV-Kosten	25,8	37,5	-11,7
Kfz-Kosten	33,4	31,4	2,0
Leasingkosten	17,7	17,2	0,5
Prüfungs- und Abschlusskosten	22,1	15,5	6,6
Versicherungen	7,8	9,7	-1,9
Rechts- und Beratungskosten	28,1	6,3	21,8
Buchhaltungs- und Betreuungskosten	3,2	8,1	-4,9
Übrige	48,1	52,9	-4,8
	186,2	178,6	7,6
Aufwendungen im Rahmen der Softwareum- stellung	45,0	0,0	45,0
Aufwendungen für den Regiebetrieb	18,9	0,0	18,9
Aufwendungen für die Erstellungen eines Unternehmenskonzepts	9,6	0,0	9,6
Aufwendungen früherer Jahre	6,6	25,9	-19,3
Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen	8,3	17,7	-9,4
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3,0	0,0	3,0
Aufwendungen für Abriss/Teilrückbau	0,0	2,2	-2,2
Spenden	0,7	1,0	-0,3
Buchverluste aus dem Abgang von Anlage- vermögen	0,0	0,9	-0,9
Sonstige Aufwendungen	0,2	1,2	-1,0
	278,5	227,5	51,0

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	€	382.762,15
davon aus Abzinsung: € 230,93	(€	656.375,96)
(€ 157,44)		

49 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Zinsaufwand für:			
Kapitalmarktdarlehen für Instandhaltung und Modernisierung	219,5	423,3	-203,8
Kapitalmarktdarlehen zur Ablösung von Altkrediten	57,2	127,0	-69,8
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	72,2	73,5	-1,3
	348,9	623,8	-274,9
Zinsaufwand für Darlehen von anderen Kreditgebern	28,3	29,3	-1,0
Auflösung Disagio	1,7	1,7	0,0
Zinsaufwand aus Abzinsungen	0,2	0,2	0,0
Sonstiges	3,7	1,4	2,3
	382,8	656,4	-273,6

50 A Der **Zinsaufwand** hat sich im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung der Darlehen sowie durch Prolongationen zu günstigeren Konditionen verringert.

SONSTIGE STEUERN	€	95.739,31
	(€	95.781,49)

51 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Grundsteuer (umlagefähig)	92,6	92,5	0,1
Grundsteuer (nicht umlagefähig)	1,6	1,6	0,0
Kfz-Steuer	1,5	1,7	-0,2
	95,7	95,8	-0,1

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Sitz: Zeulenroda-Triebes

Gründung: 27. September 1990

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Jena HRB 201121

Gesellschaftsvertrag:

Zum Prüfungszeitpunkt gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 2. November 2009.

Zweck und Gegenstand:

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Gebäude, Gebäudeteile sowie Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke sowie Gebäude erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bzw. Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängen oder durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Insbesondere kann sie sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

Rechnungslegung:

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in Anwendungen der Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt € 1.177.600,00. Es ist voll eingezahlt.

Veröffentlichung:

Die Bekanntmachung der Offenlegung des Jahresabschlusses der Gesellschaft erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Organe der Gesellschaft:

Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat, Geschäftsführer

Vertretung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertreten.

Gesellschafterversammlungen:

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates. Besteht zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Bürgermeister der Stadt Zeulenroda keine Personenidentität, so vertritt der jeweilige Bürgermeister der Stadt Zeulenroda und im Falle seiner Verhinderung sein Vertreter gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages die Stadt Zeulenroda als Gesellschafter.

Stadtrat:

Bis zum Prüfungszeitpunkt wurden vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes folgende Beschlüsse in Angelegenheiten der Gesellschaft gefasst:

Datum	Beschlüsse/Themen
11. November 2020	– Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2019 – Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 – Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 – Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses 2019 (€ 34.363,31) gemäß § 15 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag mit € 3.436,33 in die gesetzliche Rücklage, Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 30.926,98 auf neue Rechnung – Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Aufsichtsrat:

Im Berichtsjahr wurden folgende Beschlüsse des Aufsichtsrates in Angelegenheiten der Gesellschaft gefasst:

Datum	Beschlüsse/Festlegungen
16. Januar 2020	– Ermächtigung des Geschäftsführers für Bauvorhaben Straße der DSF 25-34
24. März 2020	– Freilenkung, Rückbau und Sanierung der Wohnanlage Objekt Straße der DSF 25-29 in den Jahren 2021/2022 nebst Finanzierung der Gesamtbaukosten
27. April 2020	– Beauftragung des Geschäftsführers zum Abschluss eines Kreditvertrags zur Sicherung des Umbaus und Sanierung nebst Teilabbruch des Wohnblocks Straße der DSF mit der Volksbank Pirna
26. Mai 2020	– Bilanzsitzung über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 mit Teilnahme des Abschlussprüfers – Vorschlag an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019 – Vorschlag an die Gesellschafterversammlung zur Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2019 – Vorschlag zur Gewinnverwendung mit Zuführung von T€ 3,4 in die gesetzlichen Rücklagen und Vortrag des Bilanzgewinns mit T€ 30,9 auf neue Rechnung – Vorschlag für die Bestellung des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses 2020 – Tantieme des Geschäftsführers
16. Juli 2020	– Verkauf eines Grundstücks
17. November 2020	– Gewährung eines Mitarbeiterdarlehens – Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmeplan 2021

Steuerrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird unter Steuernummer 161/122/00618 beim Finanzamt Gera geführt.

Für die Lohnsteuer ist das Finanzamt Altenburg zuständig.

Steuerbescheide unter Vorbehalt der Nachprüfung liegen über Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum bis 2019 und über Gewerbesteuer für den Erhebungszeitraum 2019 vor.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte belief sich für das Wirtschaftsjahr 2019 auf € 35.461,00; der Gewerbeertrag vor Verlustverrechnung betrug € 133.562,00.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustabzugsbetrag von € 33.042.265,00 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlust von € 18.492.461,00. Aufgrund des Jahresergebnisses und der Verlustvorträge wird für 2020 nicht mit einer Steuerbelastung gerechnet.

Die Vermietungsleistungen und Grundstücksumsätze der Gesellschaft sind gemäß § 4 Nr. 9a und Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Steuerpflichtige Umsätze fallen vor allem durch die Vermietung von Gewerberäumen und Stellplätzen sowie die Verwaltungsbetreuung an.

Die Gesellschaft wird in steuerrechtlichen Angelegenheiten von uns beraten.

Betriebliche Kennzahlen

K e n n z a h l	Entwicklung der Gesellschaft				Branchen- durchschnitt ^{*)}
	2 0 1 6	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,45	4,50	4,53	4,57	4,64
1.2. Durchschnittliche monatliche Ist-Miete insgesamt	3,76	3,83	3,87	3,85	3,87
1.3. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	4,46	4,51	4,55	4,58	4,60
1.4. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,63	1,56	1,61	1,68	1,71
2. Vermietungssituation	%	%	%	%	%
2.1. Erlösschmälerungen Sollmiete	15,7	14,8	14,8	15,7	16,5
2.2. Leerstandsquote	14,0	13,5	14,0	14,7	15,5
2.3. Verhältnis Mietforderungen/Umsatzerlöse	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5
2.4. Fluktuationsrate		10,8	10,2	10,1	11,9
3. Instandhaltung und Investitionen	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
3.1. Instandhaltungskostensatz	9,40	10,43	13,33	12,04	11,78
3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand	11,10	10,43	14,89	12,69	17,90
4. Produktivität und Kosten	%	%	%	%	%
4.1. Verhältnis des Personalaufwandes zu den Umsatzerlösen	15,9	15,5	15,6	14,7	15,5
4.2. Verwaltungskostensatz	€/ME	€/ME	€/ME	€/ME	€/ME
	394,37	396,72	376,40	401,73	426,85
4.3. EBITDA	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
	27,20	29,12	24,88	25,42	24,43
					370
					32,16

*) für Gesellschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand bis 3.000 Wohneinheiten

Anlage VII
Seite 2

K e n n z a h l	Entwicklung der Gesellschaft					Branchen- durchschnitt *)
	2 0 1 6	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 1 9
5. Rentabilitätskennzahlen						
5.1. Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	%	%	%	%	%	%
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	25,9	23,6	22,7	20,8	12,1	12,1
5.3. Eigenkapitalrentabilität	53,3	51,6	51,5	53,2	46,9	47,7
	- 10,7	0,1	- 0,8	0,5	-1,5	1,3
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor 8,9	Faktor 8,4	Faktor 8,1	Faktor 7,8	Faktor 7,5	Faktor 8,5
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen						
6.1. Eigenkapitalquote	%	%	%	%	%	%
	21,3	21,9	22,5	23,4	24,0	44,4
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
6.3. Buchwert der Grundstücke und Gebäude	355,78	336,48	323,94	309,75	294,93	418
6.4. Objektverschuldung	408,41	386,91	376,40	362,23	347,98	467
	325,86	313,17	301,80	287,07	275,19	258
6.5. Cashflow	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	1.064,8	1.237,0	1.011,2	1.066,0	1.244,5	2.448
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
	21,7	16,5	19,3	17,4	14,2	13,2
6.7. Ist Annuität	%	%	%	%	%	%
6.8. Möglicher Kapitaldienst	7,6	7,6	7,9	8,6	7,9	10,9
	9,3	9,3	8,2	8,9	8,9	13,8
6.9. Tilgungskraft	Faktor 1,4	Faktor 1,4	Faktor 1,1	Faktor 1,1	Faktor 1,1	Faktor 1,3
6.10. Monatliche Fremdkapitalzinsen je m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	0,91	0,91	0,88	0,81	0,48	0,51

*) für Gesellschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand bis 3.000 Wohneinheiten

Erläuterung der Kennzahlen

Kennzahl	Herleitung
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	$\frac{\text{Umsatzerlöse aus Sollmieten} : 12}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$
1.2. Durchschnittliche monatliche Ist-Miete insgesamt	$\frac{(\text{Umsatzerlöse aus Sollmieten} \text{./. Erlösschmälerungen}) : 12}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$
1.3. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	$\frac{\text{Umsatzerlöse aus Wohnungs-Sollmieten} : 12}{\text{durchschnittliche Wohnfläche eigener Wohnungen}}$
1.4. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	$\frac{\text{Betriebskosten} : 12}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$
2. Vermietungssituation	
2.1. Erlösschmälerungen Sollmiete	$\frac{\text{Erlösschmälerungen der Sollmiete} \times 100}{\text{Sollmieten}}$
2.2. Leerstandsquote	$\frac{\text{leer stehende eigene Wohnungen zum Stichtag} \times 100}{\text{Anzahl eigener Wohnungen zum Stichtag}}$
2.3. Verhältnis Mietforderungen/Umsatzerlöse	$\frac{\text{Mietforderungen am 31.12. (nach Wertberichtigung)}}{\text{Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung laut GuV}}$
2.4. Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge Wohnungen im lfd. Jahr)}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten am Stichtag}}$
3. Instandhaltung und Investitionen	
3.1. Instandhaltungskostensatz	$\frac{\text{Instandhaltungskosten (einschl. anteiliger Personal- u. Sachaufwand)}}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$
3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten (lt. 3.1.)} + \text{nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$
4. Produktivität und Kosten	
4.1. Verhältnis des Personalaufwandes zu den Umsatzerlösen	$\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Umsatzerlöse insgesamt} \text{./. Erlöse aus Umlagen}}$
4.2. Verwaltungskostensatz	$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung und Verwaltungsbetreuung}}{\text{durchschnittliche Anzahl eigener und fremder Mieteinheiten Wohnungen, Gewerbe, Garagen (7 : 1) und Einstellplätze (7 : 1)}}$
4.3. EBITDA	$\frac{\text{Jahresergebnis lt. GuV} + \text{./. Beteiligungsergebnis} + \text{Fremdkapitalzinsen} \text{./. Zinseinnahmen} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen}}{\text{durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$

Kennzahl	Herleitung
5. Rentabilitätskennzahlen	
5.1. Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	$\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung zzgl. Mietsubventionen}}$
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung zzgl. Mietsubventionen}}$
5.3. Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$
5.4. Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung}}$
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	
6.1. Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$
6.2. Buchwerte der Gebäude	$\frac{\text{Restbuchwerte der Gebäude}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	$\frac{\text{Buchwert der Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$
6.4. Objektverschuldung	$\frac{\text{Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Wohn- und Gewerbefläche}}$
6.5. Cashflow	vgl. Kapitalflussrechnung
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Bilanzsumme} \text{ ./. Eigenkapital} \text{ ./. Sonderposten *)}}{\text{./. kurzfristiges Umlaufvermögen} \text{ ./. flüssige Mittel}}$ Cashflow
6.7. Ist Annuität	$\frac{\text{Kapitaldienst (Zinsen + Tilgung auf die langfristigen Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern)} \times 100}{\text{Langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zum 31.12.}}$
6.8. Möglicher Kapitaldienst	$\frac{\text{EBITDA} \times 100}{\text{Langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zum 31.12.}}$
6.9. Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$
6.10. Monatliche Fremdkapitalzinsen je m²	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung} : 12}{\text{Durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche}}$

*) - Sonderposten für Investitionszulage 100 %
- Sonderposten für Investitionszuschüsse 75 %

Verwaltungskosten

Nach den Unterlagen der Gesellschaft errechnen sich die Verwaltungskosten für eigene Mieteinheiten wie folgt:

	2 0 2 0		2 0 1 9	
	T€	T€	T€	T€
Personalaufwand laut GuV	483,2		463,0	
davon entfallen auf:				
Instandhaltung	-46,9		-56,4	
Betriebskosten	-114,0		-98,3	
periodenfremde Aufwendungen	<u>0,0</u>	322,3	<u>-9,7</u>	298,6
Sachaufwand laut GuV		186,2		178,6
Abschreibungen auf Geschäftsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögensgegenstände	18,2		26,2	
davon entfallen auf:				
Instandhaltung	<u>-10,0</u>	8,2	<u>-17,0</u>	9,2
Sonstige Steuern		<u>1,5</u>		<u>1,7</u>
<u>Verwaltungsaufwand</u>		<u>518,2</u>		<u>488,1</u>

Bei im Geschäftsjahr durchschnittlich bewirtschafteten 1.214 (Vorjahr: 1.215) Mieteinheiten errechnet sich ein Verwaltungskostensatz von € 426,85 je Mieteinheit.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um € 25,12 je Mieteinheit. Ursache der Erhöhung ist im Wesentlichen der erhöhte Personalaufwand.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

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

(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 Berichtsaufbereitungen. Weitere Aufbereitungen 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.