

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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Inhaltsübersicht

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer	5
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 2021
- II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- 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 12. Januar 2022 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 2021 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 61 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

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 2021 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 2021 bis 2031 zugrunde.

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

Zum Bilanzstichtag, den 31. Dezember 2021, standen von den 1.148 bewirtschafteten Wohneinheiten der Gesellschaft 166 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote beträgt somit 14,5 %.

Die Eigenkapitalquote beträgt 24,5 %. Das langfristige Vermögen ist mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,04 pro m² Wohnfläche auf € 4,64 pro m² Wohnfläche erhöht.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist mit T€ 275,7 positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 13,3 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die 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 Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

- 10 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.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 11 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.
- 12 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.

- 13 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

- 14 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir in der Zeit vom 21. Februar bis 24. Februar 2022 und vom 27. Juni bis 11. Juli 2022 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und weiterhin in unserem Büro in Erfurt vorgenommen.

- 15 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 11. Juli 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 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.
- 16 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.
- 17 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 18 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.

- 19 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.

- 20 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.
- 21 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

- 22 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.

- 23 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.

- 24 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

- 25 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.

- 26 Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 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.

- 27 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

- 28 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

- 29 Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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**

30 Den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur zeigt die Strukturbilanz:

	31. Dezember 2021		2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	23.654,1	94,7	24.028,0	95,7	-373,9
Finanzanlagen	29,8	0,1	35,7	0,2	-5,9
	<u>23.683,9</u>	<u>94,8</u>	<u>24.063,7</u>	<u>95,9</u>	-379,8
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	51,0	0,2	100,9	0,4	-49,9
Übriges Vorratsvermögen	58,4	0,2	6,6	0,0	51,8
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	112,1	0,5	113,0	0,4	-0,9
Flüssige Mittel	1.084,5	4,3	817,4	3,3	267,1
	<u>1.306,0</u>	<u>5,2</u>	<u>1.037,9</u>	<u>4,1</u>	268,1
Bilanzvolumen	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	-111,7
Kapital					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	6.465,1	25,9	6.346,9	25,3	118,2
Fremdkapital	18.092,7	72,4	18.384,7	73,2	-292,0
	<u>24.557,8</u>	<u>98,3</u>	<u>24.731,6</u>	<u>98,5</u>	-173,8
<u>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	77,4	0,3	79,0	0,3	-1,6
Verbindlichkeiten	354,7	1,4	291,0	1,2	63,7
	<u>432,1</u>	<u>1,7</u>	<u>370,0</u>	<u>1,5</u>	62,1
Bilanzvolumen	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	-111,7

- 31 In dieser Darstellung wurden folgende **Verrechnungen** vorgenommen:

	31. Dezember	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€
Bilanzsumme	26.351,8	26.437,9
Verrechnungen:		
Anzahlungen der Mieter mit noch nicht abgerechneten Betriebskosten	-1.361,9	-1.336,3
Volumen laut Strukturbilanz	<u>24.989,9</u>	<u>25.101,6</u>

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

	31. Dezember	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€
Grund und Boden	3.712,3	3.752,2
Gebäude	18.746,8	19.703,6
Außenanlagen	83,0	97,9
	<u>22.542,1</u>	<u>23.553,7</u>

- 33 In dem Posten des Umlaufvermögens „**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke**“ wird ein bebautes Grundstück ausgewiesen (T€ 50,1). Dieser Posten wird als kurz- bzw. mittelfristig angesehen, da das Grundstück bereits seit Jahren zum Verkauf vorgesehen ist. Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf der letzten drei Eigentumswohnungen.

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

	31. Dezember	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€
Außenstände insgesamt	200,3	194,6
abzüglich:		
Einzelwertberichtigung	-92,0	-89,9
Pauschalwertberichtigung	-0,3	-0,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>108,0</u>	<u>104,4</u>

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

	31. Dezember 2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.177,6	1.177,6	0,0
Gesetzliche Rücklage	11,8	3,4	8,4
Andere Gewinnrücklagen	5.169,4	5.230,4	-61,0
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	106,3	-64,5	170,8
	<u>6.465,1</u>	<u>6.346,9</u>	118,2

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

Rückstellungsgrund	Stand 01.01.2021 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2021 T€
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	40,0	-40,0		35,0	35,0
Übrige kurzfristige Rückstellungen	<u>39,0</u>	<u>-31,5</u>		<u>34,9</u>	<u>42,4</u>
	<u>79,0</u>	<u>-71,5</u>	<u>0,0</u>	<u>69,9</u>	<u>77,4</u>

37 Das **langfristige Fremdkapital** beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 17.140,4) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditnehmern (T€ 952,3).

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:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Tilgung	879,1	907,3	1.014,4	1.083,8	1.111,6
Zins	<u>742,1</u>	<u>714,9</u>	<u>653,1</u>	<u>377,2</u>	<u>369,1</u>
Kapitaldienst	<u>1.621,2</u>	<u>1.622,2</u>	<u>1.667,5</u>	<u>1.461,0</u>	<u>1.480,7</u>

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

	31. Dezember	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen ¹	0,0	24,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,2	26,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275,9	193,9
Sonstige Verbindlichkeiten	4,6	4,7
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	43,0	41,2
	<u>354,7</u>	<u>291,0</u>

¹ nach Verrechnungen mit T€ 1.409,2 (Vorjahr: T€ 1.336,3) Unfertige Leistungen

2. Finanzlage

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

	2 0 2 1 T€	2 0 2 0 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	118,2	-95,4
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.015,7	1.350,6
Abnahme der Rückstellungen	-1,6	-21,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	59,4	10,4
Cashflow nach DVFA/SG	1.191,7	1.244,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	368,9	382,5
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	-60,4	135,8
Zunahme anderer Passiva	63,7	87,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.563,9	1.850,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	45,8	47,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-681,7	-513,1
Erhaltene Zinsen	0,2	0,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-635,7	-465,4
Planmäßige Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel	-1.111,6	-1.083,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Dauerfinanzierungsmittel	819,6	0,0
Gezahlte Zinsen	-369,1	-382,6
Einzahlungen aus Zuschüssen für Anlagevermögen	0,0	23,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-661,1	-1.442,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	267,1	-57,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	817,4	875,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.084,5	817,4

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

	2 0 2 1 T€	2 0 2 0 T€
Liquides Vermögen	1.084,5	817,4
Kurzfristige Schulden (ohne RAP)	-389,1	-328,8
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)	695,4	488,6
Kurzfristig liquidierbares Vermögen (ohne RAP)	166,4	111,0
Überdeckung (Liquidität 2. Grades)	861,8	599,6

Diese stichtagsbezogene Betrachtung zeigt, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 geordnet ist.

- 41 Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.563,9	1.850,4
Zinsaufwendungen	-369,1	-382,6
Planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	<u>-1.111,6</u>	<u>-1.083,8</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>83,2</u>	<u>384,0</u>

- 42 Der Cashflow - hier als ein Indikator für die Fähigkeit der Gesellschaft zur Innenfinanzierung zu verstehen - nahm gegenüber dem Vorjahr um T€ 52,8 auf T€ 1.191,7 ab.

Der dynamische Verschuldungsgrad, Quotient aus Netto-Verschuldung und Cashflow (Ermittlung siehe Anlage VII), beträgt 14,5 Jahre (Vorjahr: 14,2 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.

- 43 Aus den uns vorgelegten Planungsunterlagen leitet sich unter Berücksichtigung unserer Prüfungsergebnisse folgende vereinfachte Liquiditätsprognose für das Geschäftsjahr 2022 ab:

	T€
Jahresüberschuss laut Wirtschaftsplan	319,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.118,8
Cashflow	1.438,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	382,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.820,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	92,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.204,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.111,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.864,2
Einzahlungen von Zuschüssen	832,0
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-1.069,6
Gezahlte Zinsen	-382,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.243,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-46,7
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2021	1.084,5
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember 2022	1.037,8

- 44 Nach der Finanzplanung und unter Beachtung des voraussichtlichen Finanzmittelbestandes zum 31. Dezember 2022 von T€ 1.037,8 ergeben sich folgende Entwicklungen:

	2 0 2 3 T€	2 0 2 4 T€	2 0 2 5 T€
Liquidität 1. Januar	1.037,8	1.383,5	1.891,7
Veränderung Liquidität	345,7	508,2	421,7
Liquidität 31. Dezember	1.383,5	1.891,7	2.313,4

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

3. Ertragslage

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

	2 0 2 1		2 0 2 0		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.468,4	96,3	4.486,6	99,9	-18,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	149,2	3,2	47,6	1,0	101,6
Bestandsveränderungen	23,0	0,5	-41,8	-0,9	64,8
	<u>4.640,6</u>	<u>100,0</u>	<u>4.492,4</u>	<u>100,0</u>	148,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.484,6	-32,0	-1.372,3	-30,5	-112,3
Instandhaltungsaufwand	-747,9	-16,1	-722,1	-16,1	-25,8
Personalaufwand	-517,9	-11,2	-483,2	-10,8	-34,7
Abschreibungen	-1.015,7	-21,9	-1.026,5	-22,8	10,8
Zinsaufwand	-369,1	-8,0	-382,6	-8,5	13,5
Sonstige Aufwendungen	-201,5	-4,3	-243,3	-5,4	41,8
	<u>-4.336,7</u>	<u>-93,5</u>	<u>-4.230,0</u>	<u>-94,1</u>	-106,7
Betriebsergebnis	<u>303,9</u>	<u>6,5</u>	<u>262,4</u>	<u>5,9</u>	41,5
Zinsergebnis	0,2		0,1		0,1
Neutrales Ergebnis	<u>-185,9</u>		<u>-357,9</u>		172,0
Jahresergebnis	<u>118,2</u>		<u>-95,4</u>		213,6

- 46 Die Verringerung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Sollmieten um T€ 22,8 sowie der Umlagenerlöse um T€ 13,5. Gegenläufig wirkt die Verringerung der Erlösschmälerungen der Sollmieten um T€ 15,4.
- 47 Der **Personalaufwand** nahm im Berichtsjahr um T€ 34,7 auf T€ 517,9 zu - im Wesentlichen aufgrund von erhöhten Aufwendungen für den Regiebetrieb.
- 48 Die **Zinsaufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter um T€ 13,5 vermindert. Die Verminderung des Zinsaufwandes resultiert im Berichtsjahr durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Berichtsjahr 11,6 % (Vorjahr: 12,1 %).

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

	31. Dezember			
	2021		2020	
	T€	T€	T€	T€
Aufwendungen:				
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0		-324,1	
Aufwendungen im Rahmen der Softwareumstellung	0,0		-45,0	
Abrisskosten	-358,0		0,0	
Zuführung zur Wertberichtigung	-9,5		-8,3	
Übrige	-5,8	-373,3	-6,8	-384,2
Erträge/Erlöse:				
Periodenfremde Erträge	15,0		9,2	
Auflösung von Rückstellungen	0,0		1,2	
Zuschüsse Abrisskosten	165,6		0,0	
Übrige	6,8	187,4	15,9	26,3
		<u>-185,9</u>		<u>-357,9</u>

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

I. GRUND UND BODEN

50 Die Gesellschaft bilanziert zum 31. Dezember 2021 eine Fläche von 134.097 m² Grund und Boden.

Die Zusammensetzung des Grund und Bodens 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 1.01.2021</u>	115.932	3.367,3	2.016	78,7	13.100	306,2
Verkauf					-1.994	-39,9
Korrektur Vorjahr					15	
<u>Stand 31.12.2021</u>	<u>115.932</u>	<u>3.367,3</u>	<u>2.016</u>	<u>78,7</u>	<u>11.121</u>	<u>266,3</u>

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

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke betreffen 5.028 m² Grund und Boden. Diese Grundstücke sind mit einem Wert von T€ 51,0 bilanziert.

II. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

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

	Wohneinheiten		Gewerbeeinheiten		Garagen	Stellplätze
	ME	m²	ME	m²	ME	ME
<u>Stand 1.01.2021</u>	1.168	66.179,67	7	627,63	77	231
Zugang					1	2
Abgang	-20	-1.500,8				
Nutzungsänderung					-1	-1
Neuvermessung		-7,78				
<u>Stand 31.12.2021</u>	<u>1.148</u>	<u>64.671,09</u>	<u>7</u>	<u>627,63</u>	<u>77</u>	<u>232</u>
Durchschnitt	1.155	65.171,98	7	627,63	77	232

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

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

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Sollmieten	3.708,8	3.731,6	-22,8
Erlösschmälerungen Sollmieten	-599,4	-614,8	15,4
Abgerechnete Umlagen	1.348,5	1.362,1	-13,6
Sonstige Erträge	81,6	55,3	26,3
Bestandsveränderungen	72,9	-41,8	114,7
Betriebsleistung	<u>4.612,4</u>	<u>4.492,4</u>	120,0
Planmäßige Abschreibungen	-998,0	-1.008,3	10,3
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	-369,1	-382,6	13,5
Betriebskosten, umlagefähig	-1.409,2	-1.336,3	-72,9
Betriebskosten, nicht umlagefähig	-176,9	-150,0	-26,9
Instandhaltungsaufwand	-864,0	-808,9	-55,1
Verwaltungsaufwand	-510,1	-518,2	8,1
Sonstige Aufwendungen	-9,4	-25,7	16,3
Betriebsaufwand	<u>-4.336,7</u>	<u>-4.230,0</u>	-106,7
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	275,7	262,4	13,3
Planmäßige Abschreibungen (s. o.)	998,0	1.008,3	-10,3
Instandhaltungsaufwand (s. o.)	864,0	808,9	55,1
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungen und planmäßigen Abschreibungen	<u>2.137,7</u>	<u>2.079,6</u>	58,1

53 Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** entwickelten sich nach den Aufzeichnungen des Unternehmens im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

	T€	T€
Veränderung der Sollmieten:		
Auswirkungen aus dem Vorjahr	10,3	
Auswirkungen aus dem laufenden Jahr:		
Neuvermietung	-33,1	-22,8
Veränderung der Erlösschmälerungen:		
wegen Leerstand/Eigennutzung	15,0	
wegen Mietminderungen	0,4	15,4
Veränderung der Umlagen		-13,5
Übrige Veränderungen		2,7
		<u>-18,2</u>

- 54 Die Verringerung der Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus dem Abriss von 20 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Sollmiete je m² Wohnfläche beträgt € 4,64 und nahm gegenüber dem Vorjahr um € 0,04 je m² Wohnfläche zu.
- 55 Am 31. Dezember 2021 standen 166 Mieteinheiten, ausschließlich Wohneinheiten, mit insgesamt 10.504,48 m² Wohnfläche leer, d. s. 14,5 % des bewirtschafteten Bestandes. Die Leerstände haben sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 15 Mieteinheiten verringert. 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 2021 zu Erlösschmälerungen von T€ 597,6 geführt.
- 56 Mietnachteile hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von T€ 1,8 aufgrund von Mängeln an der Mietsache gewährt.
- 57 Die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 fand im Zeitraum Juni bis Juli 2021 statt. Die abgerechneten Umlagen belaufen sich auf zusammen T€ 1.348,6.

III. MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

- 58 Für Baumaßnahmen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 insgesamt T€ 1.457,4 aufgewendet.
- 59 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€ 567,2 sowie auf den Balkonanbau in der Schopperstraße 50 mit T€ 26,2.
- 60 Für die Instandhaltung der Mietanlagen fielen nach den Unterlagen der Gesellschaft T€ 864,0 (Vorjahr: T€ 808,9) an, die sich wie folgt zusammensetzen:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aufwendungen für Leistungen Dritter	758,9	733,1
Interne Personalkosten	77,9	46,9
Interne Verwaltungskosten (Regiebetrieb)	14,5	18,9
Interne Verwaltungskosten (Abschreibungen)	12,7	10,0
	<u>864,0</u>	<u>808,9</u>

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 65.799,61 m² (Vorjahr: 67.047,10 m²) ergibt sich 2021 ein Instandhaltungsaufwand von € 13,13 (Vorjahr: € 12,06) je m² Mietfläche.

- 61 Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2022 Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen (Aufwendungen für Leistungen Dritter) in Höhe von insgesamt T€ 6.046,5 vor.

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

I. BERÜCKSICHTIGUNG DER VORJAHRESEMPFEHLUNGEN

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

II. WESENTLICHE PRÜFUNGSERGEBNISSE

- 63 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. Juli 2022 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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. Juli 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



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 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00		0,00
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	22.077.793,50		23.037.159,30	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	198.015,01		210.317,01	
3. Grundstücke ohne Bauten	266.340,22		306.200,55	
4. Technische Anlagen und Maschinen	78.059,64		18.044,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattg.	64.317,00		53.893,26	
6. Bauvorbereitungskosten	969.638,93	23.654.164,30	402.438,08	24.028.052,20
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Sonstige Ausleihungen	<u>29.820,28</u>	<u>29.820,28</u>	<u>35.700,00</u>	<u>35.700,00</u>
Anlagevermögen gesamt		23.683.984,58		24.063.752,20
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	50.080,00		100.015,98	
3. Unfertige Leistungen	1.409.162,83		1.336.255,23	
4. Andere Vorräte	<u>11.058,35</u>	1.471.221,18	<u>6.637,06</u>	1.443.828,27
II. <u>Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	29.981,16		23.370,33	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	47.311,00		47.311,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.716,35</u>	108.008,51	<u>33.675,75</u>	104.357,08
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.084.457,30</u>		<u>817.363,74</u>
Umlaufvermögen gesamt		2.663.686,99		2.365.549,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	4.154,70		5.819,98	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	4.154,70	<u>2.810,50</u>	8.630,48
		<u>26.351.826,27</u>		<u>26.437.931,77</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.177.600,00		1.177.600,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage		11.815,70		3.436,33
2. Andere Gewinnrücklagen		5.169.377,98		5.230.413,35
III. Bilanzgewinn/ <u>Bilanzverlust</u>		<u>106.341,34</u>		<u>-64.471,70</u>
Eigenkapital gesamt		6.465.135,02		6.346.977,98
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		77.384,89		78.984,89
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.140.403,85		17.393.631,68	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	952.308,82		991.097,39	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.361.895,34		1.360.622,29	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.203,10		26.839,24	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.908,61		193.908,01	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.552,40</u>	19.766.272,12	<u>4.719,98</u>	19.970.818,59
davon aus Steuern € 4.552,40 (Vorjahr: € 4.719,98)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		43.034,24		41.150,31
		<u>26.351.826,27</u>		<u>26.437.931,77</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.468.372,37		4.486.604,27
b) aus Verkauf von Grundstücken	78.143,30		0,00
		4.546.515,67	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		22.971,62	-41.813,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		258.490,30	73.936,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.146.162,30		2.008.073,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	<u>13.775,77</u>	<u>2.159.938,07</u>	<u>15.257,21</u>
5. Rohergebnis		2.668.039,52	2.495.396,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	421.775,77		392.890,44
b) Soziale Abgaben	<u>96.094,76</u>	517.870,53	90.346,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.015.724,37	1.350.634,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		554.728,73	278.535,07
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		165,04	112,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr: € 230,93)		<u>369.077,87</u>	<u>382.762,15</u>
11. Ergebnis nach Steuer		210.803,06	340,63
12. Sonstige Steuern		<u>92.646,02</u>	<u>95.739,31</u>
13. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag		118.157,04	-95.398,68
14. Gewinnvortrag		0,00	30.926,98
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>11.815,70</u>	<u>0,00</u>
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		<u>106.341,34</u>	<u>-64.471,70</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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.

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 sonstigen Rückstellungen. 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	35,0
Prüfungskosten	
einschließlich Steuererklärung	22,5

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. €
Zuschüsse für Abrisskosten	165,6
Erträge aus früheren Jahren	14,9
Einzahlungen auf wertberichtigte Mietforderungen	6,8
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Tsd. €
Abrisskosten	358,0
Zuführung Einzelwertberichtigungen/ Abschreibung Mietforderungen	9,5
Aufwendungen früherer Jahre	5,8

E. Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH 9,9 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 4,8 Angestellte und 5,1 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 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 118,2 ab. Gemäß Gesellschaftervertrag werden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10% der Gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 106,3 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 René Spanner	Unternehmer (stellv. Vorsitzender)
Herr René Greyer	Sozialversicherungsfachangestellter
Herr Markus Hofmann	Polizeibeamter
Herr Heiko Hammer	Rettungssanitäter

Für den Aufsichtsrat ergaben sich Bezüge in Höhe von 1.300,00 €.

Zeulenroda-Triebes, den 06.07.2022



F. Kruwinnus
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Anlage 1

Anlagenpiegel 2021	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2021	Abschreibungen kumuliert 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsj.	Auf Abgänge entfallene Abschreibung	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.636,42	0,00	0,00	7.636,42	7.636,42	0,00	0,00	7.636,42	0,00	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	59.017.208,34	26.224,78	0,00	59.043.433,12	35.980.049,04	985.590,58	0,00	36.965.639,62	22.077.793,50	23.037.159,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	951.451,88	0,00	0,00	951.451,88	741.134,87	12.302,00	0,00	753.436,87	198.015,01	210.317,01
Grundstücke ohne Bauten	453.391,94	0,00	91.344,01	362.047,93	147.191,39	0,00	51.483,68	95.707,71	266.340,22	306.200,55
Technische Anlagen und Maschinen	60.272,17	67.705,74	0,00	127.977,91	42.228,17	7.690,10	0,00	49.918,27	78.059,64	18.044,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.761,88	20.565,43	0,00	293.327,31	218.868,62	10.141,69	0,00	229.010,31	64.317,00	53.893,26
Bauvorbereitungskosten	402.438,08	567.200,85	0,00	969.638,93	0,00	0,00	0,00	0,00	969.638,93	402.438,08
Sachanlagen	61.157.524,29	681.696,80	91.344,01	61.747.877,08	37.129.472,09	1.015.724,37	51.483,68	38.093.712,78	23.654.164,30	24.028.052,20
Sonstige Ausleihungen	35.700,00	0,00	5.879,72	29.820,28	0,00	0,00	0,00	0,00	29.820,28	35.700,00
Finanzanlage	35.700,00	0,00	5.879,72	29.820,28	0,00	0,00	0,00	0,00	29.820,28	35.700,00
Anlagevermögen insgesamt	61.200.860,71	681.696,80	97.223,73	61.785.333,78	37.137.108,51	1.015.724,37	51.483,68	38.101.349,20	23.683.984,58	24.063.752,20

Anlage 2

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Stand 01.01.2021 €	Entnahme 2021 €	Zuführung 2021 €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage	3.436,33	3.436,33	11.815,70	11.815,70
Andere Gewinnrücklagen	5.230.413,35	61.035,37	0,00	5.169.377,98
Gesamt	<u>5.233.849,68</u>	<u>64.471,70</u>	<u>11.815,70</u>	<u>5.181.193,68</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Anlage 3

Verbindlichkeitspiegel 2021

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	17.140.403,85	1.068.752,29	4.206.766,21	11.864.885,35	Grundschild 14.250.631,74
(Vorjahr)	17.393.631,68	1.067.030,18	3.975.666,56	12.350.934,94	Mithaft Stadt Zeulenroda 2.847.299,51
					Verpfändung von Bankguthaben 42.472,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	952.308,82	39.888,72	171.186,08	741.234,02	Grundschild
(Vorjahr)	991.097,39	38.788,57	166.472,12	785.836,70	
Erhaltene Anzahlungen	1.361.895,34	1.361.895,34	0,00	0,00	
(Vorjahr)	1.360.622,29	1.360.622,29	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.203,10	31.203,10	0,00	0,00	
(Vorjahr)	26.839,24	26.839,24	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.908,61	275.908,61	0,00	0,00	
(Vorjahr)	193.908,01	193.908,01	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.552,40	4.552,40	0,00	0,00	
(Vorjahr)	4.719,98	4.719,98	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	<u>19.766.272,12</u>	<u>2.782.200,46</u>	<u>4.377.952,29</u>	<u>12.606.119,37</u>	
(Vorjahr)	<u>19.970.818,59</u>	<u>2.691.908,27</u>	<u>4.142.138,68</u>	<u>13.136.771,64</u>	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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.

Heute sind wir mit 1.148 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
2021	1155	166	14,4 %	20
				486 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 18 Jahre um 486 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 konnten im Jahr 2021 vier Grundstücke verkauft werden.

II. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsen vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge niedrigerer Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ein Grund hierfür ist die deutliche Verteuerung der Energieprodukte in 2021 gegenüber dem Vorjahr.

Konjunkturaussichten

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Demografische Entwicklung

Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. **In den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 verlor Thüringen mehr als 8.000 Einwohner.** Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen.

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

Der Abwärtstrend konnte im Jahr 2021 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 01.01.2021: 17.363 Einwohner; Endstand per 31.12.2021: 17.158 Einwohner

Geburten 95 Einwohner (Vorjahr: 106), Sterbefälle 335 Einwohner (Vorjahr: 314), Zuzüge 553 Einwohner (Vorjahr: 720) und Wegzug 518 Einwohner (Vorjahr: 655)

Für den weiteren Zeitraum bis zum Jahr 2027 wird die gleiche Entwicklung wie 2021 prognostiziert.

III. Branchenentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) betrug im Dezember 2021 5,26 Euro/m² (Dezember 2020: 5,17 Euro/m²).

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.

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. Hinzu kommen große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderinstrumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele.

Um auch künftig gutes und sicheres Wohnen zu sozialen Mietpreisen gewährleisten zu können, brauchen die Wohnungsunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen. Dazu gehört auch eine verlässliche Förderkulisse.

IV. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Es ist anzumerken, dass das Jahr 2021 ein Jahr der Prosperität des Unternehmens darstellte.

Im Dezember 2021 standen von unseren 1.148 Wohnungen 166 Wohnungen leer, dies entspricht einer Quote von 14,5 %. Von diesen leerstehenden Wohnungen befanden sich 27 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 30 WE zu verzeichnen war. Von den 7 Gewerbeeinheiten standen am 31.12.2021 keine Gewerbeeinheit leer.

Die Fluktuationsrate beträgt 11,3 %.

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 2021 125 Einzügen, waren 31 Umzüge innerhalb des eigenen Bestandes.

94 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 2020 von 4,60 €/m² auf 4,64 €/m². Die durchschnittliche Gewerbemiete ist bei 3,89 €/m² angesiedelt.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2021 864,0 T€, Vorjahr 808,9 T€, das sind 13,13 €/m², Vorjahr 12,06 €/m² aufgewandt. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Verkäufe

Es fanden im Jahr 2021 folgende Verkäufe statt:

1. Verkauf von 4 Teilgrundstücken „Stadtbachring“ an Familien und Einzelpersonen

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 8 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. Im Jahr 2021 waren, aufgrund der Corona-Pandemie, nur Web-Seminare möglich.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Berichtsjahr wurden planmäßig Tilgungen in Höhe von 1.111,6 T€ geleistet (Vj.: 1.083,8 T€),

Die Objektverschuldung beträgt 277,08 €/m² (Vj.: 275,19 €/m²)

Der Restbuchwert der Gebäude beläuft sich auf 287,09 €/m² (Vj.: 294,93 €/m²) Wohn- und Nutzfläche.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 24,5 % (Vj.: 24,0 %).

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>2021</u>		<u>2020</u>	<u>Veränderung</u>	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögen					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	23.683,9	94,8	24.063,7	95,9	- 379,8
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	221,5	0,9	220,5	0,8	1,0
Flüssige Mittel	1.084,5	4,3	817,4	3,3	267,1
Bilanzvolumen	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-111,7</u>

Kapital

<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	6.465,1	25,9	6.346,9	25,3	118,2
Fremdkapital	<u>18.092,7</u>	<u>72,4</u>	<u>18.384,7</u>	<u>73,2</u>	<u>-292,0</u>
	24.557,8	98,3	24.731,6	98,5	-173,8
<u>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	77,4	0,3	79,0	0,3	-1,6
Verbindlichkeiten	<u>354,7</u>	<u>1,4</u>	<u>291,0</u>	<u>1,2</u>	<u>63,7</u>
	432,1	1,7	370,0	1,5	62,1
Bilanzvolumen	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>25.101,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-111,7</u>

Finanzlage

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäfts- Tätigkeit	1.563,9	1.850,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 635,7	-465,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 661,1	- 1.442,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<u>267,1</u>	<u>-57,6</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	817,4	875,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.084,5	817,4

Ertragslage

	<u>2021</u> Tsd.€	%	<u>2020</u> Tsd.€	%	<u>Veränderung</u> Tsd.€
Erträge	4.640,6	100,0	4.492,4	100,0	148,2
Aufwendungen	<u>- 4.366,7</u>	<u>- 93,5</u>	<u>- 4.230,0</u>	-94,1	<u>-106,7</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	303,9	6,5	262,4	5,9	41,5
<u>Zinsergebnis</u>	0,2		0,1		0,1
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-185,9		<u>-357,9</u>		172,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>118,2</u>		<u>-95,4</u>		<u>213,6</u>

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

	<u>2021</u> Tsd.€	<u>2020</u> Tsd.€	<u>Veränderungen</u> Tsd.€
Betriebsleistung	4.612,4	4.492,4	120,0
Betriebsaufwand	<u>- 4.336,7</u>	<u>- 4.230,0</u>	-106,7
Ergebnis der Hausbe- wirtschaftung	275,7	262,4	13,3
Planmäßige Abschrei- bung	998,0	1.008,3	-10,3
Instandhaltungs- Aufwand	864,0	808,9	55,1
Ergebnis der Hausbewirt- schaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen	<u>2.137,7</u>	2.079,6	58,1

Die Betriebsleistung im Berichtsjahr ist um 120,0 T€ höher als im Vorjahr. Dieses resultiert größtenteils aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen unfertiger Leistungen.

Der Betriebsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 106,7 T€ auf 4.336,7 T€ erhöht. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf den höheren Instandhaltungsaufwand sowie gestiegene Betriebskosten zurückzuführen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich somit um 13,3 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Instandhaltung und planmäßige Abschreibung ergeben 1.862,0 T€ im Jahr 2021, damit hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen, um 58,1 T€ (gegenüber Vorjahr 2.079,6 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:

Aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen Straße der DSF 25-29 wird für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 319 TEUR und eine Liquiditätsüberdeckung von 3 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.

Weitere Erläuterungen zur Baumaßnahme „Straße der DSF 29“

Am ehemaligen Objekt „Straße der DSF 25-29“ haben zunächst im Geschäftsjahr 2021 Abrissaktivitäten stattgefunden. Die Kosten hierfür sind im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten, die erhaltene Förderung im sonstigen betrieblichen Ertrag. In 2021 wurden neben dem Abriss bereits Baukosten in Höhe von rd. 970 TEUR investiert und unter den Anlagen im Bau bilanziert. Im Geschäftsjahr

2022 ist der Abschluss der umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorgesehen. Hierfür sollen weitere 4.425 TEUR investiert werden. Die Erhöhung der Gesamtbaukosten ergibt sich aus nicht unerheblichen und nicht planbaren Kostensteigerungen der Maßnahme selbst und weiterer notwendig gewordener Maßnahmen in Höhe von rd. 500 TEUR, die in erweitertem Zusammenhang hierzu stehen. Weiterhin sind in 2022 und 2023 jeweils 250 TEUR für zusätzliche Wohnumfeldverbesserungen kalkuliert. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen Darlehen in Höhe von rd. 2.400 TEUR aufgenommen werden. Liquiditätswirksame Zuschüsse werden in 2022 in Höhe von rd. 930 TEUR erwartet, in 2023 in Höhe von 100 TEUR.

Zeulenroda-Triebes, den 06.07.2022



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
	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.	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?
Anlage V		b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?
	Im Berichtszeitraum 2021 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. In 2022 hat bis zum Prüfungszeitpunkt eine Stadtratsitzung, die sich mit der Thematik der Wohnungsbaugesellschaft befasste, stattgefunden. Sitzungsniederschriften wurden erstellt. Der Geschäftsführer ist nach Angabe in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien tätig.	c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung 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, Informations- system 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. Die Planung wurde im März 2022 bis zum Jahr 2031 fortgeschrieben. Das Konzept dient als Grundlage der Unternehmenssteuerung. Die Prämissen des Konzepts sind plausibel hergeleitet und nachvollziehbar. Der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmeplan für das Jahr 2022 wurde vom Aufsichtsrat im Dezember 2021 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 Wirtschaftsjahr 2021 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)
----------------	--

- | | |
|---|--|
| <p>c) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung der Geschäfte, • Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse, • Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung, • Kontrolle der Geschäfte? | <p>Entfällt.</p> |
| <p>d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?</p> | <p>Entfällt.</p> |
| <p>e) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?</p> | <p>Entfällt.</p> |
| <p>f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?</p> | <p>Entfällt.</p> |
| <p>Fragenkreis 6:
Interne Revision</p> | |
| <p>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?</p> | <p>Eine Innenrevision ist nicht eingerichtet, ist für die Größe der Gesellschaft auch nicht notwendig.</p> |

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?	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, Geschäftsvertrag, 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 2022 bis 2031 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 2021 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 2021 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)
----------------	--

- | | |
|--|--|
| | <p>Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei Sitzungen statt.</p> <p>Der Geschäftsführer erstellt zu jeder Sitzung einen schriftlichen Lagebericht. Außerdem erfolgen außerhalb der Sitzungen regelmäßige Informationen zu wesentlichen Sachverhalten wie Bauvorhaben etc.</p> <p>Die Sitzungsprotokolle und Vorlagen geben einen hinreichenden Einblick in die wirtschaftliche Lage.</p> <p>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.</p> <p>Besondere Wünsche zur Berichterstattung wurden im Berichtsjahr nicht geäußert.</p> <p>Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.</p> <p>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.</p> |
| 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 worden?	Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung wurden nicht gemeldet.

IV. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Hinweise im Prüfungsbericht in Textziffer (Tz)	Feststellungen	
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 Vorjahr 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 72,4 % der Bilanzsumme (laut Strukturbilanz). Das langfristige Fremdkapital in Höhe von T€ 18.092,7 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 24,5 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte erhöht.
- Im Berichtszeitraum war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet. Die Liquiditätssicherung ist ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.
- Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahrestichtag um T€ 267,1 erhöht.
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?
- Im Geschäftsjahr hat sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 118,2 ergeben. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag wurden 10 % des Jahresüberschusses bei Aufstellung des Jahresabschlusses in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von T€ 106,3 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€ 303,9 und ergibt sich im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der Instandhaltungskostensatz betrug € 13,13 je 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€ -185,9 ersichtlich.
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 positiv. 45 ff.
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. Die Planung wurde im März 2022 bis zum Jahr 2031 fortgeschrieben
Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage	
a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?	Maßnahmen zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen und zur Einsparung von Aufwendungen wurden getroffen. Dies betrifft insbesondere konkrete Modernisierungs-/Instandhaltungmaßnahmen und weitere Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen. Es wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

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

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 2021 der
Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda mbH**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

(Bilanzwerte des Vorjahres zum Vergleich in Klammern)

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

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

GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN

€	22.077.793,50
(€	23.037.159,30)

- 1 A Der Zugang resultiert aus Herstellungskosten für den Balkonanbau im Objekt Schopper-
straße 50.
- 2 A Die Abschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 985,6 beinhalten ausschließlich plan-
mäßige Abschreibungen.
- 3 A Der Ausweis zum 31. Dezember 2021 betrifft Gebäude mit T€ 18.627,5 sowie Außenan-
lagen/Stellplätze mit T€ 83,0. Der Grund und Boden ist mit T€ 3.367,3 bilanziert.

**GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND
ANDEREN BAUTEN**

€	198.015,01
(€	210.317,01)

- 4 A Der Ausweis betrifft das Verwaltungsgebäude (T€ 92,0) und die Umformerstation
(T€ 27,3). Die Grundstücksflächen sind mit T€ 78,7 bilanziert.

GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

€ **266.340,22**
(€ **306.200,55**)

- 5 A Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von fünf Teilflächen des Grundstücks Stadtbachring mit insgesamt 1.994 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	17,4
Stadtbachring 8-11	13,0
Stadtbachring 12-15	10,6
Stadtbachring 16-19	56,3
Stadtbachring 20-22	63,1
Stadtbachring 23-26	62,6
Stadtbachring 28	43,3
	<u>266,3</u>

TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN

€ **78.059,64**
(€ **18.044,00**)

- 8 A Die Zugänge des Geschäftsjahres (T€ 67,7) betreffen im Wesentlichen die Anschaffung von zwei Fahrzeuge für den Regiebetrieb.

**ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND
GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**

€ **64.317,00**
(€ **53.893,26**)

- 9 A Die Zugänge des Geschäftsjahres (T€ 20,6) betreffen im Wesentlichen die Anschaffung eines Multifunktionsdruckers, einer Wallbox sowie von fünf Einbauküchen.

BAUVORBEREITUNGSKOSTEN

€ 969.638,93
(€ 402.438,08)

- 10 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)

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

GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN

€ 50.080,00
(€ 100.015,98)

- 12 A Der Posten umfasst ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück. Die Grundstückswerte betragen T€ 50,1 und die Gebäudewerte T€ 0,0.

- 13 A Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf der letzten drei Eigentumswohnungen.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

€ 1.409.162,83
(€ 1.336.255,23)

- 14 A Es handelt sich um am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021. Sie entfallen auf:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Heiz- und Warmwasser	704,9	627,1
andere Betriebskosten	<u>829,3</u>	<u>824,2</u>
	1.534,2	1.451,3
abzgl. Wertberichtigung Leerstand	<u>-125,0</u>	<u>-115,0</u>
	<u><u>1.409,2</u></u>	<u><u>1.336,3</u></u>

FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG

€	29.981,16
(€	23.370,33)

15 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Forderungen aus Mieten, Gebühren, Umlagen	122,3	113,6
Wertberichtigungen	<u>-92,3</u>	<u>-90,2</u>
	<u><u>30,0</u></u>	<u><u>23,4</u></u>

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

	<u>Stand</u> <u>01.01.2021</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2021</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Einzelwertberichtigungen	89,9	-6,8	8,9	92,0
Pauschalwertberichtigung	<u>0,3</u>			<u>0,3</u>
	<u><u>90,2</u></u>	<u><u>-6,8</u></u>	<u><u>8,9</u></u>	<u><u>92,3</u></u>

Die Einzelwertberichtigungen wurden auf 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.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

€ **30.716,35**
(€ **33.675,75**)

17 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Forderungen:		
aus überzahlten Betriebskosten	0,1	2,2
aus Rückerstattung von Leerstandskosten für Antennengebühren	16,4	17,0
aus Instandhaltungsrücklage	0,0	6,0
Aus Erstattung Krankenkassen	4,9	0,0
Übrige	9,3	8,5
	<u>30,7</u>	<u>33,7</u>

**KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI
KREDITINSTITUTEN**

€ **1.084.457,30**
(€ **817.363,74**)

18 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Kassenbestand	0,4	0,3
Täglich verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	1.084,1	817,1
	<u>1.084,5</u>	<u>817,4</u>

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN

€	<u>4.154,70</u>
(€	<u>5.819,98)</u>

19 A Entwicklung:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
<u>Stand 1. Januar</u>	5,8	7,5
Auflösung	<u>-1,7</u>	<u>-1,7</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>4,1</u>	<u>5,8</u>

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

**ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGS-
POSTEN**

€	<u>0,00</u>
(€	<u>2.810,50)</u>

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

Passivseite

EIGENKAPITAL

<u>GEZEICHNETES KAPITAL</u>	€	1.177.600,00
	(€	1.177.600,00)

21 A Im Geschäftsjahr erfolgten keine Veränderungen.

<u>SATZUNGSMÄßIGE RÜCKLAGE</u>	€	11.815,70
	(€	3.436,33)

22 A Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12. Januar 2022 wurde der Bilanzverlust des Vorjahres anteilig mit T€ 3,4 durch Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage gedeckt.

23 A Gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages erfolgte bei Aufstellung des Jahresabschlusses die Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die satzungsmäßige Rücklage (T€ 11,8).

<u>ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN</u>	€	5.169.377,98
	(€	5.230.413,35)

24 A Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12. Januar 2022 wurde der Bilanzverlust des Vorjahres anteilig mit T€ 61,0 durch Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage gedeckt.

<u>BILANZGEWINN/-VERLUST</u>	€	106.341,34
	(€	-64.471,70)

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

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	118,2	-95,4
Gewinnvortrag	0,0	30,9
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	-11,8	0,0
	<u>106,4</u>	<u>-64,5</u>

RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

€	77.384,89
(€	78.984,89)

26 A Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01.01.2021 T€	Ver- brauch T€	Auf- lösung T€	Zufüh- rung T€	Stand 31.12.2021 T€
Rückstellungen für:					
ausstehende Rechnungen	40,0	-40,0		35,0	35,0
Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	21,6	-18,1		19,0	22,5
Tantiemenverpflichtungen	8,0	-8,0		10,5	10,5
Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	5,4	-5,4		5,4	5,4
Dienstjubiläen und Urlaubsrückstellung	4,0				4,0
	<u>79,0</u>	<u>-71,5</u>	<u>0,0</u>	<u>69,9</u>	<u>77,4</u>

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

28 A Der Dotierung der **Prüfungs- und Steuerberatungskosten** für den Jahresabschluss 2021 liegen Verträge für das Berichtsjahr zugrunde.

29 A Die Rückstellung für **Tantiemenverpflichtungen** ergibt sich aus den Regelungen von Dienstverträgen und betrifft das Jahr 2021.

VERBINDLICHKEITEN

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

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

€ **17.140.403,85**
(€ **17.393.631,68**)

30 A Zusammensetzung:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Kapitalmarktdarlehen:		
für Instandhaltung und Modernisierung	10.182,8	10.131,4
für die Ablösung von Altverbindlichkeiten	2.615,2	2.812,3
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	4.323,8	4.449,9
Fahrzeugfinanzierung	18,6	0,0
	<u>17.140,4</u>	<u>17.393,6</u>

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

	<u>Stand 01.01.2021</u>	<u>Valutie- rung</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>Stand 31.12.2021</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Kapitalmarktdarlehen:				
für Instandhaltung und Modernisierung	10.131,4	795,8	-744,4	10.182,8
für die Ablösung von Altverbindlichkeiten	2.812,3		-197,1	2.615,2
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	4.449,9		-126,1	4.323,8
Fahrzeugfinanzierung	0,0	23,8	-5,2	18,6
	<u>17.393,6</u>	<u>819,6</u>	<u>-1.072,8</u>	<u>17.140,4</u>

In den Tilgungen sind ausschließlich planmäßige Tilgungen enthalten.

Die Tilgungsquote auf Basis des Restkapitals zum Vorjahresstichtag betrug im Geschäftsjahr 6,14 % (Vorjahr: 5,67 %).

**VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER
ANDEREN KREDITGEBERN**

€ **952.308,82**
(€ **991.097,39**)

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

€ **1.361.895,34**
(€ **1.360.622,29**)

33 A Erhaltene Anzahlungen für:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Heiz- und Warmwasserkosten	711,4	714,3
übrige Betriebskosten	650,5	646,3
	<u>1.361,9</u>	<u>1.360,6</u>

34 A Es handelt sich um Vorauszahlungen der Mieter auf umlagefähige Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2021.

VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG

€ **31.203,10**
(€ **26.839,24**)

35 A Die Verbindlichkeiten aus Vermietung resultieren aus Mietüberzahlungen.

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN
UND LEISTUNGEN**

€ **275.908,61**
(€ **193.908,01**)

36 A Verbindlichkeiten aus:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
Betriebskosten	222,7	109,0
Bau- und Instandhaltungsleistungen	32,4	69,1
Sachaufwand	20,8	15,8
	<u>275,9</u>	<u>193,9</u>

<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	€	43.034,24
	(€	41.150,31)

37 A Der Posten enthält im Voraus eingegangene Mieten für Januar 2022.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

(Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern)

UMSATZERLÖSE AUS DER
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

€ **4.468.372,37**
(€ **4.486.604,27**)

38 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Erlöse aus Sollmieten	3.708,8	3.731,6	-22,8
abzüglich Erlösschmälerungen wegen:			
Leerstand	-597,6	-612,6	15,0
Eigennutzung/Mietminderung	-1,8	-2,2	0,4
	<u>3.109,4</u>	<u>3.116,8</u>	-7,4
Erlöse aus Umlagen:			
Umlage 1	755,4	754,5	0,9
Umlage 2	593,2	607,6	-14,4
	<u>1.348,6</u>	<u>1.362,1</u>	-13,5
Sonstige Erlöse	<u>10,4</u>	<u>7,7</u>	2,7
	<u>4.468,4</u>	<u>4.486,6</u>	-18,2

UMSATZERLÖSE AUS DEM
VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN

€ **78.143,30**
(€ **0,00**)

39 A Betrifft den Verkauf von drei Eigentumswohnungen.

<u>VERÄNDERUNG DES BESTANDES</u>	€	22.971,62
<u>AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUND- STÜCKEN MIT FERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</u>	(€	-41.813,84)

40 A Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
	T€	T€
<u>Bestandsminderung</u>		
Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember:		
Heizkosten	-627,1	-645,8
übrige Betriebskosten	-824,2	-824,3
Auflösung Wertberichtigung	115,0	94,1
<u>Bestandserhöhung</u>		
noch nicht abgerechnete Betriebskosten:		
Heizkosten	704,9	627,1
übrige Betriebskosten	829,3	824,2
abzgl. Wertberichtigung wegen Leerstand	-125,0	-115,0
	<u>72,9</u>	<u>-39,7</u>
Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-2,1	-2,1
Buchwertabgang aus Verkauf von Grundstücken im Umlaufvermögen	-47,8	0,0
	<u>23,0</u>	<u>-41,8</u>

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

€ **258.490,0**
(€ **73.936,57**)

41 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Erstattungen Antennengebühren für Leerstandswohnungen	16,4	17,0	-0,6
Erträge aus geldwerterem Vorteil	10,5	10,7	-0,2
Erträge von wertberichtigten Mietforderungen	6,8	8,5	-1,7
Periodenfremde Erträge	15,0	9,2	5,8
Lohnkostenzuschüsse	0,0	7,4	-7,4
Versicherungsentschädigungen	12,7	7,0	5,7
Erstattung Krankenkassen	9,6	3,7	5,9
Zuschüsse für Abrisskosten	165,6	0,0	165,6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,0	1,2	-1,2
Übrige	21,9	9,2	12,7
	<u>258,5</u>	<u>73,9</u>	184,6

**AUFWENDUNGEN FÜR HAUS-
BEWIRTSCHAFTUNG**

€ **2.146.162,30**
(€ **2.008.073,17**)

42 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebskosten	1.393,3	1.278,1	115,2
Instandhaltungskosten	747,9	722,1	25,8
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5,0	7,9	-2,9
	<u>2.146,2</u>	<u>2.008,1</u>	138,1

43 A Die **Betriebskosten** entfallen auf:

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Heizkosten	708,4	593,5	114,9
Wasserversorgung	296,0	294,7	1,3
Gemeinschaftsantennen	109,3	109,5	-0,2
Müll-, Fäkalienabfuhr	72,8	73,7	-0,9
Zuführung zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen aus Ablese- und Serviceleistungen sowie Gerätemiete	35,0	40,0	-5,0
Versicherungen	35,1	35,2	-0,1
Beleuchtung	26,0	30,6	-4,6
Straßen- und Gartenpflege, Winterdienst	18,1	17,5	0,6
Rauchwarnmelder	22,5	23,0	-0,5
Schornsteinreiniger, Dachlüfter	16,7	17,0	-0,3
Gebäudereinigung	19,5	17,4	2,1
Übrige	10,8	8,6	2,2
umlegbare Betriebskosten bei Vollvermietung	1.370,2	1.260,7	109,5
nicht umlegbare Betriebskosten	23,1	17,4	5,7
	<u>1.393,3</u>	<u>1.278,1</u>	115,2

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

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

<u>AUFWENDUNGEN FÜR ANDERE</u>	€	13.775,77
<u>LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</u>	(€	15.257,21)

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

LÖHNE UND GEHÄLTER

€ **421.775,77**
(€ **392.890,44**)

47 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1	31. Dezember 2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Gehälter	268,4	261,3	7,1
Löhne Regieabteilung	153,4	131,6	21,8
	<u>421,8</u>	<u>392,9</u>	28,9

SOZIALE ABGABEN

€ **96.094,76**
(€ **90.346,12**)

48 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1	31. Dezember 2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	89,7	84,6	5,1
Sonstige Zahlungen	6,4	5,7	0,7
	<u>96,1</u>	<u>90,3</u>	5,8

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

€ **554.728,73**
(€ **278.535,07**)

49 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1 T€	2 0 2 0 T€	Verände- rungen T€
Sächliche Verwaltungskosten:			
EDV-Kosten	26,3	25,8	0,5
Kfz-Kosten	37,9	33,4	4,5
Leasingkosten	17,9	17,7	0,2
Prüfungs- und Abschlusskosten	20,3	22,1	-1,8
Versicherungen	6,1	7,8	-1,7
Rechts- und Beratungskosten	2,3	28,1	-25,8
Buchhaltungs- und Betreuungskosten	1,3	3,2	-1,9
Übrige	53,1	48,1	5,0
	165,2	186,2	-21,0
Aufwendungen im Rahmen der Softwareumstellung	0,0	45,0	-45,0
Aufwendungen für den Regiebetrieb	14,5	18,9	-4,4
Aufwendungen für die Erstellungen eines Unternehmenskonzepts	0,0	9,6	-9,6
Aufwendungen früherer Jahre	5,8	6,6	-0,8
Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen	9,5	8,3	1,2
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0,0	3,0	-3,0
Aufwendungen für Abriss/Teilrückbau	358,0	0,0	358,0
Spenden	1,1	0,7	0,4
Sonstige Aufwendungen	0,6	0,2	0,4
	554,7	278,5	276,2

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

davon aus Abzinsung: € 0,00
(€ 230,93)

€ 369.077,87
(€ 382.762,15)

50 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1 T€	2 0 2 0 T€	Verände- rungen T€
Zinsaufwand für:			
Kapitalmarktdarlehen für Instandhaltung und Modernisierung	210,9	219,5	-8,6
Kapitalmarktdarlehen zur Ablösung von Altkrediten	53,0	57,2	-4,2
Zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen	70,7	72,2	-1,5
Fahrzeugfinanzierung	0,1	0,0	0,1
	334,7	348,9	-14,2
Zinsaufwand für Darlehen von anderen Kreditgebern	27,3	28,3	-1,0
Auflösung Disagio	1,7	1,7	0,0
Zinsaufwand aus Abzinsungen	0,0	0,2	-0,2
Sonstiges	5,4	3,7	1,7
	369,1	382,8	-13,7

51 A Der **Zinsaufwand** hat sich im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung der Darlehen verringert.

SONSTIGE STEUERN

€ 92.646,02
(€ 95.739,31)

52 A Zusammensetzung:

	31. Dezember 2 0 2 1 T€	2 0 2 0 T€	Verände- rungen T€
Grundsteuer (umlagefähig)	91,3	92,6	-1,3
Grundsteuer (nicht umlagefähig)	0,0	1,6	-1,6
Kfz-Steuer	1,3	1,5	-0,2
	92,6	95,7	-3,1

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
12. Januar 2022	– Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2020 – Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 – Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 – Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage (€ 3.436,33) und aus der anderen Gewinnrücklage (€ 61.035,37) zur Deckung des Bilanzverlustes (€ 64.471,70) – Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021

Steuerrechtliche Verhältnisse

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

Für die Lohnsteuer ist das Finanzamt Altenburg zuständig.

Steuerbescheide liegen über Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum bis 2020 und über Gewerbesteuer für den Erhebungszeitraum 2020 vor.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte belief sich für das Wirtschaftsjahr 2020 auf € -94.859,00; der Gewerbeertrag vor Verlustverrechnung betrug € -90.598,00.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen ein körperschaftsteuerlicher Verlustabzugsbetrag von € 33.137.124,00 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlust von € 18.583.059,00. Aufgrund des Jahresergebnisses und der Verlustvorträge wird für 2021 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 2 0
	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 2 1	
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung						
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	€/m ² 4,50	€/m ² 4,53	€/m ² 4,57	€/m ² 4,64	€/m ² 4,70	€/m ² 4,96
1.2. Durchschnittliche monatliche Ist-Miete insgesamt	3,83	3,87	3,85	3,87	3,94	
1.3. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	4,51	4,55	4,58	4,60	4,64	4,84
1.4. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,56	1,61	1,68	1,71	1,88	1,90
2. Vermietungssituation						
2.1. Erlösschmälerungen Sollmiete	%	%	%	%	%	%
2.2. Leerstandsquote	14,8	14,8	15,7	16,5	16,2	8,3
2.3. Verhältnis Mietforderungen/Umsatzerlöse	13,5	14,0	14,7	15,5	14,5	10,3
2.4. Fluktuationsrate	0,5	0,5	0,4	0,5	0,7	
	10,8	10,2	10,1	11,9	11,3	10,0
3. Instandhaltung und Investitionen						
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m ² 10,43	€/m ² 13,33	€/m ² 12,04	€/m ² 12,06	€/m ² 13,13	€/m ² 14,48
3.2. Instandhaltung und Investitionen in den Bestand	10,43	14,89	12,69	18,18	22,15	23,93
4. Produktivität und Kosten						
4.1. Verhältnis des Personalaufwandes zu den Umsatzerlösen	% 15,5	% 15,6	% 14,7	% 15,5	% 16,6	
4.2. Verwaltungskostensatz	€/ME 396,72	€/ME 376,40	€/ME 401,73	€/ME 426,85	€/ME 422,97	€/ME 404
4.3. EBITDA	€/m ² 29,12	€/m ² 24,88	€/m ² 25,42	€/m ² 24,43	€/m ² 22,84	€/m ² 30,75

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

Anlage VII
Seite 2

Kennzahl	Entwicklung der Gesellschaft					Branchen- durchschnitt *)
	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 0
5. Rentabilitätskennzahlen						
5.1. Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	%	%	%	%	%	%
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	23,6	22,7	20,8	12,1	11,6	9,8
5.3. Eigenkapitalrentabilität	51,6	51,5	53,2	46,9	47,4	43,9
	0,1	-0,8	0,5	-1,5	1,8	2,8
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor 8,4	Faktor 8,1	Faktor 7,8	Faktor 7,5	Faktor 7,2	Faktor 8,4
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen						
6.1. Eigenkapitalquote	%	%	%	%	%	%
	21,9	22,5	23,4	24,0	24,5	45,7
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
6.3. Buchwert der Grundstücke und Gebäude	336,48	323,94	309,75	294,93	287,09	407
6.4. Objektverschuldung	386,91	376,40	362,23	347,98	341,14	458
	313,17	301,8	287,07	275,19	277,08	247
6.5. Cashflow	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	1.237,0	1.011,2	1.066,0	1.244,5	1.191,7	1.718
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
	16,5	19,3	17,4	14,2	14,5	10,7
6.7. Ist Annuität	%	%	%	%	%	%
6.8. Möglicher Kapitaldienst	7,6	7,9	8,6	7,9	8,1	10,9
	9,3	8,2	8,9	8,9	8,3	14,4
6.9. Tilgungskraft	Faktor 1,4	Faktor 1,1	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	0,88	0,81	0,48	0,47	0,41

*) 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:

	<u>2 0 2 1</u>		<u>2 0 2 0</u>	
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Personalaufwand laut GuV	517,9		483,2	
davon entfallen auf:				
Instandhaltung	-77,9		-46,9	
Betriebskosten	-101,5		-114,0	
periodenfremde Aufwendungen	<u>0,0</u>	338,5	<u>0,0</u>	322,3
Sachaufwand laut GuV		165,3		186,2
Abschreibungen auf Geschäftsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögensgegenstände	17,7		18,2	
davon entfallen auf:				
Instandhaltung	<u>-12,7</u>	5,0	<u>-10,0</u>	8,2
Sonstige Steuern		<u>1,3</u>		<u>1,5</u>
<u>Verwaltungsaufwand</u>		<u>510,1</u>		<u>518,2</u>

Bei im Geschäftsjahr durchschnittlich bewirtschafteten 1.206 (Vorjahr: 1.214) Mieteinheiten errechnet sich ein Verwaltungskostensatz von € 422,97 je Mieteinheit.

Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verringerung um € 3,88 je Mieteinheit.

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.