

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

Testat für den
Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00		0,00
II. <u>Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.617.567,99		22.077.793,50	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.714,01		198.015,01	
3. Grundstücke ohne Bauten	206.097,99		266.340,22	
4. Technische Anlagen und Maschinen	67.739,00		78.059,64	
5. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattg.	66.957,00		64.317,00	
6. Anlagen im Bau	3.268.368,45		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	6.245,87	25.418.690,31	969.638,93	23.654.164,30
III. <u>Finanzanlagen</u>				
1. Sonstige Ausleihungen	<u>25.932,31</u>	<u>25.932,31</u>	<u>29.820,28</u>	<u>29.820,28</u>
Anlagevermögen gesamt		25.444.622,62		23.683.984,58
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		50.080,00	
3. Unfertige Leistungen	1.294.607,48		1.409.162,83	
4. Andere Vorräte	<u>23.706,67</u>	1.369.314,15	<u>11.058,35</u>	1.471.221,18
II. <u>Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	39.595,51		29.981,16	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		47.311,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>21.221,14</u>	60.816,65	<u>30.716,35</u>	108.008,51
III. <u>Flüssige Mittel</u>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.558.554,70</u>		<u>1.084.457,30</u>
Umlaufvermögen gesamt		3.988.685,50		2.663.686,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	2.489,42		4.154,70	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>9.551,61</u>	12.041,03	<u>0,00</u>	4.154,70
		<u>29.445.349,15</u>		<u>26.351.826,27</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.177.600,00		1.177.600,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage		24.692,37		11.815,70
2. Andere Gewinnrücklagen		5.169.377,98		5.169.377,98
III. <u>Bilanzgewinn</u>		<u>222.231,86</u>		<u>106.341,34</u>
Eigenkapital gesamt		6.593.902,21		6.465.135,02
B. <u>Rückstellungen</u>				
1. Sonstige Rückstellungen		89.000,00		77.384,89
C. <u>Verbindlichkeiten</u>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.113.810,29		17.140.403,85	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	912.420,10		952.308,82	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.504.798,10		1.361.895,34	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.619,77		31.203,10	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.669,78		275.908,61	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.978,44</u>	22.706.296,48	<u>4.552,40</u>	19.766.272,12
davon aus Steuern 3.781,44 (Vorjahr: € 4.552,40)				
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		56.150,46		43.034,24
		<u>29.445.349,15</u>		<u>26.351.826,27</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2 0 2 2		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.714.547,24		4.468.372,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>		78.143,30
		4.714.547,24	
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-114.555,35	22.971,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		94.699,95	258.490,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.245.148,15		2.146.162,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	<u>14.706,22</u>	<u>2.259.854,37</u>	<u>13.775,77</u>
5. Rohergebnis		2.434.837,47	2.668.039,52
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	441.094,66		421.775,77
b) Soziale Abgaben	<u>101.185,75</u>	542.280,41	96.094,76
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.040.538,11	1.015.724,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.327,71	554.728,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		1.149,53	165,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		<u>379.992,77</u>	<u>369.077,87</u>
11. Ergebnis nach Steuer		223.848,00	210.803,06
12. Sonstige Steuern		<u>95.080,81</u>	<u>92.646,02</u>
13. Jahresüberschuss		128.767,19	118.157,04
14. Gewinnvortrag		106.341,34	0,00
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>12.876,67</u>	<u>11.815,70</u>
16. Bilanzgewinn		<u>222.231,86</u>	<u>106.341,34</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 aktuell gültigen Fassung 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	50,0
Prüfungskosten einschließlich Steuererklärung	28,5

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. €
Erträge aus früheren Jahren	13,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6,5
Einzahlungen auf wertberichtigte Mietforderungen	5,6
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Tsd. €
Zuführung Einzelwertberichtigungen/ Abschreibung Mietforderungen	18,7
Verlust aus Anlagenverkäufen	13,5
Aufwendungen früherer Jahre	9,8

E. Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH 10,75 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 5,0 Angestellte und 5,75 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 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd.€ 128,8 ab. Gemäß Gesellschaftervertrag werden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10% der Gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 222,2 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	Rettungsanitäter

Für den Aufsichtsrat ergaben sich Bezüge in Höhe von 900,00 €.

Zeulenroda-Triebes, den 27.04.2023



F. Kruwinnus
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Anlage 1

Anlagenspiegel 2022	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte			
	AKI/HK zum 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Um- buchungen €	Abgänge des Geschäftsjahres €	AKI/HK zum 31.12.2022 €	Abschreibungen kumuliert 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsj. €	Auf Abgänge entfallene Abschreibung €	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.636,42	0,00	0,00	0,00	7.636,42	7.636,42	0,00	0,00	7.636,42	0,00	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	59.043.433,12	530.231,51	0,00	0,00	59.573.664,63	36.965.639,62	990.457,02	0,00	37.956.096,64	21.617.567,99	22.077.793,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	951.451,88	0,00	0,00	0,00	951.451,88	753.436,87	12.301,00	0,00	765.737,87	185.714,01	198.015,01
Grundstücke ohne Bauten	362.047,93	0,00	0,00	97.962,53	264.085,40	95.707,71	5.012,47	42.732,77	57.987,41	206.097,99	266.340,22
Technische Anlagen und Maschinen	127.977,91	1.071,33	0,00	0,00	129.049,24	49.918,27	11.391,97	0,00	61.310,24	67.739,00	78.059,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.327,31	24.015,65	0,00	0,00	317.342,96	229.010,31	21.375,65	0,00	250.385,96	66.957,00	64.317,00
Anlagen im Bau	0,00	2.298.729,52	969.638,93	0,00	3.268.368,45	0,00	0,00	0,00	0,00	3.268.368,45	0,00
Bauvorbereitungskosten	969.638,93	6.245,87	-969.638,93	0,00	6.245,87	0,00	0,00	0,00	0,00	6.245,87	969.638,93
Sachanlagen	61.747.877,08	2.860.293,88	0,00	97.962,53	64.510.208,43	38.093.712,78	1.040.538,11	42.732,77	39.091.518,12	25.418.690,31	23.654.164,30
Sonstige Ausleihungen	29.820,28	0,00	0,00	3.887,97	25.932,31	0,00	0,00	0,00	0,00	25.932,31	29.820,28
Finanzanlage	29.820,28	0,00	0,00	3.887,97	25.932,31	0,00	0,00	0,00	0,00	25.932,31	29.820,28
Anlagevermögen insgesamt	61.785.333,78	2.860.293,88	0,00	101.850,50	64.543.777,16	38.101.349,20	1.040.538,11	42.732,77	39.099.154,54	25.444.622,62	23.683.984,58

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Stand 01.01.2022 €	Entnahme 2022 €	Zuführung 2022 €	Stand 31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklage	11.815,70	0,00	12.876,67	24.692,37
Andere Gewinnrücklagen	5.169.377,98	0,00	0,00	5.169.377,98
Gesamt	<u>5.181.193,68</u>	<u>0,00</u>	<u>12.876,67</u>	<u>5.194.070,35</u>

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Anlage 3

Verbindlichkeitspiegel 2022

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 (Vorjahr)	20.113.810,29 17.140.403,85	1.131.679,63 1.068.752,29	4.451.587,09 4.206.766,21	14.530.543,57 11.864.885,35	Grundschild 20.113.810,29 Mithaft Stadt Zeulenroda 2.847.299,51 Verpfändung von Bankguthaben 42.472,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	912.420,10 952.308,82	41.020,05 39.888,72	176.861,25 171.186,08	694.538,80 741.234,02	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.504.798,10 1.361.895,34	1.504.798,10 1.361.895,34	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	31.619,77 31.203,10	31.619,77 31.203,10	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	139.669,78 275.908,61	139.669,78 275.908,61	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	3.978,44 4.552,40	3.978,44 4.552,40	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	22.706.296,48 <u>19.766.272,12</u>	2.852.765,77 <u>2.782.200,46</u>	4.628.448,34 <u>4.377.952,29</u>	15.225.082,37 <u>12.606.119,37</u>	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 1.184 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
2022	1191	165	14,0%	0
				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 Strohfeder 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. Im Jahr 2022 wurden dann weitere zwei Grundstücke verkauft.

II. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Konjunkturaussichten

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Demografische Entwicklung

Im 1. Halbjahr 2022 ist die Einwohnerzahl Deutschlands erstmals auf über 84 Millionen Menschen gestiegen. Am 30. Juni 2022 lebten 843.000 Personen mehr als zum Jahresende. Ausschlaggebend für die aktuelle Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs: Im 1. Halbjahr 2022 gab es eine Nettozuwanderung von rund 750.000 Ukrainerinnen und Ukrainern nach Deutschland.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %.

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

Der Abwärtstrend konnte im Jahr 2022 aufgrund von Zuzügen 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 01.01.2022: 17.168 Einwohner; Endstand per 31.12.2022: 17.258 Einwohner, Geburten 103 Einwohner (Vorjahr: 95), Sterbefälle 307 Einwohner (Vorjahr: 335), Zuzüge 813 Einwohner (Vorjahr: 553) und Wegzug 519 Einwohner (Vorjahr: 518)

Für den weiteren Zeitraum bis zum Jahr 2027 wird die gleiche Entwicklung wie 2022 prognostiziert.

III. Branchenentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) betrug im Dezember 2022 5,35 Euro/m² (Dezember 2021: 5,26 Euro/m²).

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2022 auf 8,1 % gesunken. 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.

Die kommenden Jahre werden die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen stellen. Die Unternehmen sind dafür gut gerüstet. Ohne Hilfen von politischer Seite sind die anstehenden Probleme aber trotzdem nicht zu bewältigen.

IV. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Vermietungssituation

Im Dezember 2022 standen von unseren 1.184 Wohnungen 165 Wohnungen leer, dies entspricht einer Quote von 13,94 %. Somit ist die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,52%-Punkte gesunken. Von den leerstehenden Wohnungen befanden sich 31 Wohnungen im Vermietungsprozess. Weiterhin sind die Wohnungen in der Straße der DSF 25-29 noch nicht bezugsfertig, weshalb dort 30 Leerstände zu verzeichnen sind. In der Mehltheuersche Straße 4a in Bernsgrün findet derzeit ebenfalls eine Modernisierungsmaßnahme statt. Aus diesem Grund sind 7 leerstehende Wohnungen in dem Haus zu finden.

Von den 7 Gewerbeeinheiten standen am 31.12.2022 keine Gewerbeeinheit leer.

Die Fluktuationsrate beträgt 12,6 %.

Bezüglich der Nachfragesituation haben wir festgestellt, dass das Interesse für Vierraumwohnungen im letzten Jahr stetig gestiegen ist. Dies steht in Verbindung mit der demografischen Entwicklung. Die Flüchtlingswelle, welche durch den Ukrainekrieg verursacht wurde, ist die Ursache für den starken Anstieg der Nachfrage nach Vierraumwohnungen. Viele Großfamilien ziehen nach Deutschland und benötigen den entsprechenden Platz. Somit befinden sich die Nachfrage für Ein- & Zweiraumwohnungen und Drei- & Vierraumwohnung erstmals wieder ungefähr im Gleichgewicht.

Dennoch ist die Zweiraumwohnung immer noch die Wohnungsart mit der größeren Nachfrage.

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

Von dem im Jahr 2022 149 Einzügen, waren 26 Umzüge innerhalb des eigenen Bestandes.

123 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 2021 von 4,64 €/m² auf 4,72 €/m². Die durchschnittliche Gewerbemiete ist bei 3,82 €/m² angesiedelt.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des Gebäudebestandes wurden im Geschäftsjahr 2022 1.057,5 T€, Vorjahr 864,0 T€, das sind 15,73 €/m², Vorjahr 13,13 €/m² aufgewandt. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Verkäufe

Es fanden im Jahr 2022 folgende Verkäufe statt:

1. Verkauf von 2 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 12 Mitarbeiter(n)innen arbeiteten 9 in Teilzeit. Die Teilnahme von Mitarbeitern an Seminarveranstaltungen der Mitteldeutschen Fachakademie für Immobilienwirtschaft und weiteren Bildungsträgern sichern und fördern die aktuellen Kenntnisse und Fähigkeiten der Belegschaft und gewähren ein hohes fachliches Niveau im Unternehmen. Im Jahr 2021 waren, aufgrund der Corona-Pandemie, nur Web-Seminare möglich. Jedoch konnten wir im Jahr 2022 erneut an Präsenzseminaren teilnehmen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Berichtsjahr wurden planmäßig Tilgungen in Höhe von 1.073,5 T€ (Vj.: 1.111,7 T€) und vorzeitige Tilgungen von 899,4 TEUR geleistet.

Die Objektverschuldung beträgt 311,82 €/m² (Vj.: 277,08 €/m²)

Der Restbuchwert der Gebäude beläuft sich auf 269,37 €/m² (Vj.: 287,09 €/m²) Wohn- und Nutzfläche.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 22,4 % (Vj.: 24,5 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

Das langfristige Vermögen ist mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Vermögenslage

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögen					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Anlagevermögen	25.444,6	90,4	23.683,9	94,8	1.760,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	147,5	0,5	221,5	0,9	-74,0
Flüssige Mittel	2.558,6	9,1	1.084,5	4,3	1.474,1
Bilanzvolumen	<u>28.150,7</u>	<u>100,0</u>	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>3.160,8</u>

Kapital

<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	6.593,9	23,4	6.465,1	25,9	128,8
Fremdkapital	<u>20.956,2</u>	<u>74,5</u>	<u>18.092,7</u>	<u>72,4</u>	<u>2.863,5</u>
	27.550,1	97,9	24.557,8	98,3	2.992,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	89,0	0,3	77,4	0,3	11,6
Verbindlichkeiten	<u>511,6</u>	<u>1,8</u>	<u>354,7</u>	<u>1,4</u>	159,6
	600,6	2,1	432,1	1,7	168,5
Bilanzvolumen	<u>28.150,7</u>	<u>100,0</u>	<u>24.989,9</u>	<u>100,0</u>	<u>3.160,8</u>

Finanzlage

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäfts- Tätigkeit	1.756,9	1.563,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.766,3	- 635,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.483,5	- 661,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.474,1	<u>267,1</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.084,5	817,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.558,6	1.084,5

Ertragslage

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>	
	<u>Tsd.€</u>	<u>%</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>%</u>	<u>Tsd.€</u>
Erträge	4.669,1	100,0	4.640,6	100,0	28,5
Aufwendungen	<u>- 4.525,0</u>	<u>- 96,9</u>	<u>- 4.366,7</u>	<u>- 93,5</u>	<u>- 188,3</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	144,1	3,1	303,9	6,5	- 159,8
<u>Zinsergebnis</u>	1,1		0,2		0,9
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-16,4		-185,9		169,5
<u>Jahresergebnis</u>	<u>128,8</u>		<u>118,2</u>		<u>10,6</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderungen</u>
	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>	<u>Tsd.€</u>
Betriebsleistung	4.669,1	4.612,4	56,7
Betriebsaufwand	<u>- 4.525,0</u>	<u>- 4.336,7</u>	<u>- 188,3</u>
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	144,1	275,7	- 131,6
Planmäßige Abschreibung	1.009,7	998,0	11,7
Instandhaltungsaufwand	1.057,5	864,0	193,5
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen	<u>2.211,3</u>	<u>2.137,7</u>	<u>73,6</u>

Die Betriebsleistung im Berichtsjahr ist um 56,7 T€ höher als im Vorjahr. Dieses resultiert größtenteils aus der Erhöhung der Sollmieten.

Der Betriebsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 188,3 T€ auf 4.525,0 T€ erhöht. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf den höheren Instandhaltungsaufwand zurückzuführen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich somit um 131,6 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert.

Instandhaltung und planmäßige Abschreibung ergeben 2.067,2 T€ im Jahr 2022, damit hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung und planmäßigen Abschreibungen, um 73,6 T€ (gegenüber Vorjahr 2.211,3 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 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von 672,4 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. Sie gestaltet ihn aktiv unter Beachtung der wirtschaftlichen Chancen und Risiken und unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten.

Die Abriss- und Sanierungsarbeiten im Objekt Straße der DSF 25-29 laufen. Die Eingänge 28 und 29 wurden abgerissen und der Um- und Ausbau erfolgt im schnellstmöglichen Tempo. 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 sollte das Bauprojekt planmäßig zu Ende geführt werden. Hierfür sollten weitere 4.425 TEUR investiert werden. Die Erhöhung der Gesamtbaukosten ergab 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. In 2022 und 2023 kam es zum Verzug des Abschlusses der umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Aufgrund von Lieferengpässen und mangelndem Personal der mitwirkenden Firmen, war es nicht möglich die Baumaßnahme im Jahr 2022 fertig zu stellen. Das Objekt soll voraussichtlich im Sommer 2023 bezugsfertig sein. Weiterhin sind in 2023 und 2024 jeweils 250 TEUR für zusätzliche Wohnumfeldverbesserungen kalkuliert. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurden Darlehen in Höhe von rd. 2.400 TEUR aufgenommen. Liquiditätswirksame Zuschüsse werden in 2023 in Höhe von rd. 930 TEUR erwartet, in 2024 in Höhe von 100 TEUR.

Nachtragsbericht

Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend 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.

Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. (Siehe dazu die Entwicklung der Baumaßnahme Straße der DSF 29).

Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zeulenroda-Triebes, den 26.07.2023



Frank Kruwinus
Geschäftsführer

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

Erfurt, 26. Juli 2023

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. 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 Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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