

# **Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH**

**Schmölln**

Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Jahresabschluss zum 31.12.2020

### Bilanz

#### Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	7.716,52	4.421,48
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	36.162.951,58	37.173.705,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	668.956,02	556.087,74
Grundstücke ohne Bauten	162.601,57	162.601,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.126,79	153.296,63
Anlagen im Bau	135.139,82	0,00
Bauvorbereitungskosten	14.266,99	18.066,55
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>37.323.180,46</b>	<b>38.102.600,96</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	1.857.592,10	1.790.578,07
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	18.157,04	17.502,07
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.820,00	9.460,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	244,00
Sonstige Vermögensgegenstände	40.655,35	109.695,66
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.298.345,09	1.052.840,35
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.544.750,04</b>	<b>41.082.921,11</b>
<b>Vermerk</b>		
Mietkautionen	421.058,72	377.111,31

**Passivseite**

	<b>Geschäftsjahr</b> EURO	<b>(Vorjahr)</b> EURO
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	26.000,00	26.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>	1.993.423,29	1.993.423,29
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.578.083,59	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	4.023.690,23	3.653.987,36
<b>Jahresüberschuss</b>	650.612,77	369.702,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>17.271.809,88</b>	<b>16.621.197,11</b>
<b>Sonderposten für Investitionszulage</b>	1.007.028,15	1.043.252,05
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	90.513,00	60.000,00
Sonstige Rückstellungen	88.378,45	87.138,13
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.526.931,23	19.853.526,25
Erhaltene Anzahlungen	1.969.317,16	1.938.872,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.972,73	15.092,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.828,55	281.663,53
Sonstige Verbindlichkeiten	10.512,31	36.285,72
davon aus Steuern: EUR 7.567,89 VJ: EUR 35.082,60 ; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR1.489,21, VJ: EUR 843,98		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.331.458,58	1.145.892,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.544.750,04</b>	<b>41.082.921,11</b>
<b>Vermerk</b>		
Mietkautionen	421.058,72	377.111,31

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.862.202,92		5.770.250,79
aus Betreuungstätigkeit	148.829,70		133.744,32
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>15.912,64</u>	6.026.945,26	<u>12.169,49</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.014,03	14.966,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		79.994,58	70.415,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.841.773,09</u>	<u>2.901.526,63</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.332.180,78</b>	<b>3.100.020,60</b>
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	486.609,86		497.022,09
Soziale Abgaben	<u>107.273,44</u>	593.883,30	<u>107.602,14</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.418.230,13	1.409.780,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		155.402,89	171.686,81
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 166,80 (VJ:EUR 212,06)		928,85	464,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 308,98 (VJ:EUR 378,32)		<u>414.523,66</u>	<u>460.652,24</u>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		99.109,00	82.617,70
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>651.960,65</b>	<b>371.123,36</b>
14. Sonstige Steuern		<u>1.347,88</u>	<u>1.420,49</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b><u>650.612,77</u></b>	<b><u>369.702,87</u></b>

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Anhang des Jahresabschlusses 2020

### Allgemeine Angaben

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 200839 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt.

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 75 Abs. 4 ThürKO wurde der Jahresabschluss jedoch in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16. Oktober 2020 beachtet.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse sowie planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

- ~ AfA auf Grundlage der Restnutzungsdauer zum 1. Juli 1990 (Basis AfA für Wohnbauten = Nutzungsdauer von 27,8 Jahren bis 50 Jahren)
- ~ AfA bei Neuzugängen und komplex sanierten Gebäuden: 2 % - 2,8 %
- ~ AfA bei denkmalgeschützten Gebäuden nach Komplexsanierung: 9 %
- ~ AfA Außenanlagen: 10 %
- ~ AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände: 20 %
- ~ AfA Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,69 %, 14,29 %, 20 %, 33,33 %, 10 %, 9,09 %
- ~ AfA Garagen: 4 %
- ~ AfA Fahrzeug: 16,67 %
- ~ AfA GWG gem. § 6 Abs. 2 EStG: 100 %

Folgende Umgliederung wurde vorgenommen: EURO 10.717,15 aus der Position Grundstückskosten Wohnbauten in die Position Grundstückskosten Geschäftsbauten sowie EURO 70.482,77 aus der Position Gebäudekosten Wohnbauten in die Position Gebäudekosten Geschäftsbauten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungspreis von 250,00 € (netto) wurden gem. § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Betriebskosten zu Anschaffungskosten bewertet.

Noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten wurden als unfertige Leistungen aktiviert. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten für den gleichen Zeitraum gegenüber, die mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert wurden.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten, vermindert um angemessene Wertberichtigungen bilanziert und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die flüssigen Mittel entsprechen dem Nominalwert.

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

Der Sonderposten für Investitionszulage stellt die Passivierung der Investitionszulage für Herstellungs- und Modernisierungskosten dar. Die Auflösung erfolgt analog zu den Abschreibungsätzen der entsprechenden Gebäude.

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 gemäß § 253 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## **Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens geht aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) hervor.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.857.592,10 (Vorjahr EUR 1.790.578,07) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 1.969.317,16 (Vorjahr EUR 1.938.872,76) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 8,6 sowie eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 0,2 vorgenommen.

## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahrs EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	1.993.423,29	0,00	0,00	1.993.423,29
Sonderrücklage gemäß §27 Abs.2 DMBILG	10.578.083,59	0,00	0,00	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	3.653.987,36	369.702,87	0,00	4.023.690,23

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. August 2020 wurde der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 369.702,87 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Für das Geschäftsjahr 2019 zu erwartende Gewerbesteuerzahlung besteht eine Rückstellung in Höhe von EUR 60.000,00. Für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartende Gewerbesteuerzahlung wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 30.513,00 gebildet.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für ausstehende Rechnungen TEUR 31,6, für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 16,2 für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 17,4 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Gesichert	Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit					
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.526.931,23	1.494.483,24	5.683.388,34	11.349.059,65	18.526.931,23	GPR	
Vorjahr	19.853.526,25	1.365.259,53	5.636.954,65	12.851.312,07	19.853.526,25	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.969.317,16	1.969.317,16	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	1.938.872,76	1.938.872,76	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.972,73	16.972,73	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	15.092,81	15.092,81	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.828,55	231.828,55	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	281.663,53	281.663,53	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	10.512,31	10.512,31	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	36.285,72	36.285,72	0,00	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.755.561,98</b>	<b>3.723.113,99</b>	<b>5.683.388,34</b>	<b>11.349.059,65</b>	<b>18.526.931,23</b>		
Vorjahr	<b>22.125.441,07</b>	<b>3.637.174,35</b>	<b>5.636.954,65</b>	<b>12.851.312,07</b>	<b>19.853.526,25</b>		

\*) GPR Grundpfandrecht



Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2020	kummulierte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	Um- buchungen (+/-)	kummulierte Ab- schreibungen 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	67.513,11	5.149,00	605,95	-	72.056,16	63.091,63	1.852,96	604,95	-	64.339,64	7.716,52	4.421,48
	<u>67.513,11</u>	<u>5.149,00</u>	<u>605,95</u>	<u>-</u>	<u>72.056,16</u>	<u>63.091,63</u>	<u>1.852,96</u>	<u>604,95</u>	<u>-</u>	<u>64.339,64</u>	<u>7.716,52</u>	<u>4.421,48</u>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	76.872.576,21	500.772,87	140.813,42	- 270.887,74	76.961.647,92	39.698.870,39	1.358.683,79	69.705,48	- 189.152,36	40.798.696,34	36.162.951,58	37.173.705,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	612.255,24	48.979,83	-	275.650,96	936.886,03	56.167,50	22.610,15	-	189.152,36	267.930,01	668.956,02	556.087,74
Grundstücke ohne Bauten	162.601,57	-	-	-	162.601,57	-	-	-	-	-	162.601,57	162.601,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	-	-	-	34.420,17	-	-	-	-	-	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	3.129,11	-	-	-	3.129,11	3.128,11	-	-	-	3.128,11	1,00	1,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.476,56	18.937,18	9.101,60	-	332.312,14	169.179,93	35.083,23	9.077,81	-	195.185,35	137.126,79	153.296,63
Anlagen im Bau	-	132.806,15	-	2.333,67	135.139,82	-	-	-	-	-	135.139,82	-
Bauvorbereitungskosten	18.066,55	3.297,33	-	7.096,89	14.266,99	-	-	-	-	-	14.266,99	18.066,55
	<u>78.025.525,41</u>	<u>704.793,36</u>	<u>149.915,02</u>	<u>0,00</u>	<u>78.580.403,75</u>	<u>39.927.345,93</u>	<u>1.416.377,17</u>	<u>78.783,29</u>	<u>-</u>	<u>41.264.939,81</u>	<u>37.315.463,94</u>	<u>38.098.179,48</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>78.093.038,52</b>	<b>709.942,36</b>	<b>150.520,97</b>	<b>0,00</b>	<b>78.652.459,91</b>	<b>39.990.437,56</b>	<b>1.418.230,13</b>	<b>79.388,24</b>	<b>-</b>	<b>41.329.279,45</b>	<b>37.323.180,46</b>	<b>38.102.600,96</b>

## Gewinn - und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEUR 36,2 (Vorjahr: TEUR 36,2) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulage.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind mit TEUR 1.418,2 als planmäßig ausgewiesen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (EUR 166,80 ).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (EUR 308,98).

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	<u>8</u>	<u>4</u>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

Gesamtbezüge des Geschäftsführers: keine Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB  
Aufsichtsratsvergütung: EUR 525,00

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 13,1.  
Weitere Leistungen hat der Abschlussprüfer für die Gesellschaft nicht erbracht.

**Geschäftsführer:**

Kristian Blum                      Dipl.- Kaufmann

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Ute Lukasch	Mitglied des Landtages (Aufsichtsratsvorsitzende)
Sven Schrade	Bürgermeister der Stadt Schmölln (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Roland Radermacher	Rentner
Andy Franke	Selbstständiger Steinmetz
Volker Stubbe	Lagerist
Peter Mittelstädt	Rentner

**Nachtragsbericht**

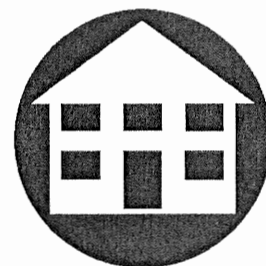
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den in der Gewinn - und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 650.612,77 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 28. Mai 2021

  
Geschäftsführer



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1.	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS .....	2
1.1.	<i>Geschäftsmodell des Unternehmens</i> .....	2
1.2.	<i>Ziele und Strategien</i> .....	2
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT.....	3
2.1.	<i>Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</i> .....	3
2.2.	<i>Geschäftsverlauf</i> .....	6
2.3.	<i>Lage</i> .....	8
2.4.	<i>Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</i> .....	11
3.	PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	11
3.1.	<i>Prognosebericht</i> .....	11
3.2.	<i>Chancen-/ Risikobericht</i> .....	12
4.	RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ....	14
	DANK .....	14

## **1. Grundlagen des Unternehmens**

### **1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 19.10.1990 gegründet. Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Schmölln. Die Gesellschaft ist unter der HRB Nummer 200839 beim Amtsgericht Jena eingetragen. Hauptsächliches Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Stadt Schmölln. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Schmölln und Gößnitz.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 22.03.2010 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

#### **Geschäftsfelder**

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Schmölln ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für private Eigentümer und die Stadt Schmölln. Dazu wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 21.03.2019 die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Die Gesellschaft ist an keinen anderen Unternehmen beteiligt.

### **1.2. Ziele und Strategien**

In ihrer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen bleibt die bedarfsgerechte Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Schmölln und des Umlandes das grundlegende Unternehmensziel der Gesellschaft. Das geschieht durch die nachhaltige Erhaltung und Verbesserung des kommunalen Wohnungsbestandes. Soziale Belange sollen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Diese Aufgabe kann nur durch ein leistungsfähiges und wirtschaftlich stabiles Unternehmen erfüllt werden.

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen zudem auch Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden. Die Anteile an unserem kommunalen Wohnungsunternehmen sind für die Stadt Schmölln keine Finanz-, sondern eine strategische Beteiligung im öffentlichen Interesse.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

#### Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

#### Konjunkturaussichten

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Einhergehend mit dem zu erwartenden beschleunigten Impffortschritt und der Eindämmung der Pandemie könnte zum Jahreswechsel 2021/22 allerdings das Vorkrisenniveau erreicht werden. Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann.

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

#### Demografische Entwicklung

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger

Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt der jährliche Rückgang von 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum). Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

#### Branchenentwicklung

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m<sup>2</sup> (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 45,9 m<sup>2</sup> (Vorjahr 45,4 m<sup>2</sup>) Wohnfläche zur Verfügung.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus bei den vtw-Mitgliedsunternehmen lagen 2020 mit 72 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2021 legt - wie in den vergangenen Jahren - nahe, dass einige Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 22.100 auf 23.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 539 Wohnungen im Jahr 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 690 Wohnungen, die zwischenzeitlich wegen mangelnder Nachfrage, meist handelt es sich um die obersten Geschosse, stillgelegt wurden. Diese zählen nicht mehr zum Bestand und erscheinen auch nicht in der Übersicht des Leerstandes. Würde man diese Wohnungen einbeziehen, stiege die Leerstandsquote auf 9,1 %. Hauptgrund des

Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 6 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.840 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist sowohl für den Medianwert von 22,58 Euro/m<sup>2</sup> (2018: 19,92 Euro/m<sup>2</sup>) als auch den arithmetischen Mittelwert von 25,14 Euro/m<sup>2</sup> (2018: 23,11 Euro/m<sup>2</sup>) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen. Seit dem Jahr 2015 stiegen diese Investitionen um annähernd 50 %. Den Schwellenwert von 20 Euro/m<sup>2</sup>, der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannt wird, erreicht bzw. überschreitet die Mehrzahl der Unternehmen. Allerdings ist diese Entwicklung auch ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im Gange ist. Gebäude, die in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurden, müssen nun erneut „in die Kur“ genommen werden.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2019 leicht an. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 419 Euro/Einheit (2018: 404 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 427 Euro/Einheit (2018: 413 Euro/Einheit). Drei Gründe sind insbesondere für den Anstieg der Verwaltungskosten verantwortlich: Zum einen sind dies steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

Die Eigenkapitalquote der beteiligten Unternehmen entwickelt sich positiv. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen stieg im Jahr 2019 auf 60,0 %.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die teilweise auch über gehobenen Standard verfügen. Letztere machen allerdings nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes aus. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen.

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

Von Politik, Medien und Bürgern wird immer wieder der Charakter der Wohnung als Sozialgut betont. Die Wohnung ist aber auch ein Wirtschaftsgut, ihr Bau und die Unterhaltung kosten viel Geld. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine gesamtgesell-



schaftliche Aufgabe. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, eine prosperierende Wirtschaft, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen.

#### Regionale Rahmenbedingungen

In Schmölln ist der Immobilienmarkt uneinheitlich. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen moderat. Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten ist unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Die Nachfrage nach Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 50 qm kann inzwischen gedeckt werden.

#### Wettbewerbsverhältnisse

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 20% des Gesamtwohnungsmarktes in der Stadt Schmölln.

#### Nachfrage

Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Schmölln wohnende Personen. Hauptsächlich durch den demografischen Wandel bedingt nimmt die Nachfrage nach Wohnraum stetig ab. Aufgrund des dauerhaften Angebotsüberhangs ist insgesamt der Rückbau von Wohnungen in der Stadt Schmölln unumgänglich.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH bewirtschaftet und verwaltet Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unterschiedlichster Eigentumsformen. Somit zählen eigene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand. Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.2020 insgesamt 1.238 Wohn- und 56 Gewerbeeinheiten mit 76.925 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 476 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 191 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr durch die Übernahme der Fr.-Naumann-Str.4 mit 6 sanierungsbedürftigen Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten (Gewerbehof).

#### Neubau und Modernisierung

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurden 18 Balkone in der „Privatstraße 12-16“ sowie 4 Balkone „Am Wehrrasen 16“ angebaut. Die Ankündigung solcher Maßnahmen löst bei unseren Mietern stets Freude aus und erhöht die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Zur Finanzierung sind Zuschüsse durch die Nutzung des Thüringer Barriere-reduzierungsprogramms und Eigenmittel zum Einsatz gekommen.

Daneben ist im zweiten Halbjahr 2020 die Sanierung des zum 01.05.2020 übernommenen Objekts „Fr.-Naumann-Straße 4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen begonnen worden. Für die Finanzierung des energetischen Bereichs wird ein KfW-Darlehen über T€ 690,0 aufgenommen.

Die umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der letzten Jahre haben zu hohen Darlehensaufnahmen und einer Belastung der Eigenkapitalreserven geführt. Daher wurden neben der Modernisierung von Einzelwohnungen und der weiter zunehmenden Instandhaltungstätigkeit keine größeren Maßnahmen durchgeführt.

Zahlreiche kleinere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität konnten in unserem Bestand wieder umgesetzt werden. Neben dieser Modernisierungstätigkeit wurden

wiederholt Einzelwohnungen infolge von Mieterwechseln von Grund auf erneuert. Nur durch eine zeitgemäße Ausstattung lässt sich die dauerhafte Wiedervermietung sichern.

#### Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2020 fand keine Baubetreuung für private Dritte statt.

#### Vermietungs- und Verwaltungssituation

Aus dem bereits bestehenden und weiter zunehmenden Überangebot an Wohnungen zeichnete sich in den letzten Jahren der Trend ab, dass sich unsanierte Wohnungen (maler- und installationsmäßig nicht instandgesetzt, alte Bäder, Fußbodenbeläge sowie Türen) kaum vermieten lassen. Hieraus lässt sich zusätzlich ein wesentlich höherer Instandhaltungsaufwand für die nächsten Jahre ableiten, um die Wohnungen in einem marktfähigen Zustand zu erhalten.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Schmölln wird seit vielen Jahren durch eine negative Einwohnerentwicklung der Stadt beeinflusst. Erstmals im Jahr 2015 konnte durch die Aufnahme von Flüchtlingen der weitere Rückgang gestoppt werden. Dies setzte sich in 2020 nicht fort. Daher ist es nur mit großen Anstrengungen gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 4,0% (Vorjahr: 4,5%) kurzzeitig zu reduzieren. Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen (8,8%). Aufgrund des demographischen Wandels und zunehmender Wohnungsangebote wird mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Ein Großteil des Leerstandes ist hauptsächlich im Wohngebiet „Heimstätte“ festzustellen. Im Wohngebiet „Heimstätte“ mit unseren 488 Wohnungen beträgt der Leerstand 5,1% (Vorjahr: 7,4%). Im übrigen Vermietungsbestand mit 750 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote 96,7 %. Ausschlaggebend für die bisher positive Entwicklung sind u.a. das kundenorientierte Handeln der Mitarbeiter der Gesellschaft, die kontinuierliche Modernisierung der Wohnungen, die positiven Effekte durch die Auslastung der Gewerbegebiete der Stadt Schmölln sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung der Stadt an die überregionale Infrastruktur.

Allerdings wird bei zukünftigen Planungen ein weiterer sinnvoller Rückbau von Wohnungen und damit eine Reduzierung des Wohnungsbestandes mit einzubeziehen sein. Damit besteht die Möglichkeit, die bestehenden Wohngebiete langfristig aufzuwerten. Das bestehende Stadtentwicklungskonzept dient dabei als Leitlinie des Handelns.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnte der Bestand der zu verwaltenden Eigentümergemeinschaften und der damit zu verwaltenden Eigentumswohnungen leicht gesteigert werden. Bestehende Verwalterverträge für Eigentümergemeinschaften, deren Laufzeiten fristgemäß endeten, wurden durch entsprechende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaften verlängert. Die Zahl der Wohnungseigentümer, welche uns ihre Mietverwaltung übertragen, ist ebenfalls gewachsen. Die Verwaltung arbeitet effektiv und kann als stabil eingeschätzt werden.

Die Geschäftsführung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres als insgesamt positiv.

## 2.3. Lage

### 2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	6.026,9	97,6	5.916,2	98,6	110,7	1,9
Bestandsveränderung	67,0	1,1	15,0	0,2	52,0	-
Übrige betriebliche Erträge	80,0	1,3	70,4	1,2	9,6	13,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.173,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.001,6</b>	<b>100,0</b>	<b>172,3</b>	<b>2,9</b>
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	1.934,5	31,3	1.864,8	31,1	69,7	3,7
Instandhaltungsaufwand	907,3	14,7	1.036,7	17,3	- 129,4	- 12,5
Personalaufwand	593,9	9,6	604,6	10,1	- 10,7	- 1,8
Abschreibungen	1.418,2	23,0	1.409,8	23,5	8,4	0,6
Übrige betriebliche Aufwendungen	155,4	2,5	171,7	2,9	- 16,3	- 9,5
Sonstige Steuern	1,3	0,0	1,4	0,0	- 0,1	- 7,1
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>5.010,6</b>	<b>81,2</b>	<b>5.089,0</b>	<b>84,8</b>	<b>- 78,4</b>	<b>- 1,5</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.163,3</b>	<b>18,8</b>	<b>912,6</b>	<b>15,2</b>	<b>250,7</b>	<b>27,5</b>
Finanzergebnis	- 413,6	- 6,7	- 460,2	- 7,7	46,6	- 10,1
Steuern	- 99,1	- 1,6	- 82,7	- 1,4	- 16,4	19,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>650,6</b>	<b>10,5</b>	<b>369,7</b>	<b>6,1</b>	<b>280,9</b>	<b>76,0</b>

Die Ertragslage wird maßgeblich durch die Vermietungssituation am Wohnungsmarkt sowie durch geringere Instandhaltungsmaßnahmen und Personalaufwendungen beeinflusst. Das Jahresergebnis ist zufriedenstellend. Es entspricht der im Rahmen der mietpreisrechtlichen Beschränkungen erzielbaren Wirtschaftlichkeit.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss für 2020 ergaben sich durch höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen als geplant infolge der unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung sowie durch geringere Personalaufwendungen und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen.

### 2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist langfristig durch Eigen- und Fremdmittel finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und langfristiger Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzuschätzen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Teilweise wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Unser Unternehmen hat ausschließlich Darlehen für den Neubau, zur Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes aufgenommen. Der Kapitaldienst für Alt- und Wendeschulden belastet unverändert unsere Liquidität. Die finanzierenden Banken sind Förderbanken oder deutsche Kreditinstitute. Die Geschäftsbeziehungen sind stabil. Wir erwarten von unseren kreditgebenden Banken, mit denen wir bisher stets eine beiderseitig zuverlässige Zusammenarbeit gepflegt haben, dass sie die Forderungen aus den Darlehensverträgen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht an Dritte verkaufen bzw. abtreten.

Im Geschäftsjahr 2020 kam es zu keiner Neuaufnahme von Darlehen, lediglich zu einer Restvalutierung von T€ 42,5 für den Neubau in der Gartenstraße 28 aus dem Jahr 2018. Durch planmäßige Tilgungen konnte das bestehende Darlehensportfolio unter die Marke von 19 Mio. Euro gesenkt werden. Es ist erklärtes Ziel, auch weiterhin die Neuaufnahme von Darlehen niedriger als die planmäßige Tilgung zu halten.

Im September 2014 hat die Stadt Schmölln rückwirkende Straßenausbaubeiträge für die Jahre 1991 bis 2003 erhoben. Die letzte Rate des Gesamtbetrages von T€ 190,9 wurde in 2020 von unserem Unternehmen gezahlt.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	37.160,6	91,7	37.940,0	92,3	- 779,4	- 2,1
Grundstücksvorräte	162,6	0,4	162,6	0,4	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	3.221,6	7,9	2.980,3	7,3	241,3	8,1
<b>Gesamtvermögen/ Bilanzsumme</b>	<b>40.544,8</b>	<b>100,0</b>	<b>41.082,9</b>	<b>100,0</b>	<b>- 538,1</b>	<b>- 1,3</b>
<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.271,8	42,6	16.621,2	40,5	650,6	3,9
Sonderposten	1.007,0	2,5	1.043,3	2,5	- 36,3	-3,5
Langfristiges Fremdkapital	19.858,4	49,0	20.999,4	51,1	- 1.141,0	- 5,4
Kurzfristiges Fremdkapital	2.407,6	5,9	2.419,0	5,9	- 11,4	- 0,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>40.544,8</b>	<b>100,0</b>	<b>41.082,9</b>	<b>100,0</b>	<b>- 538,1</b>	<b>-1,3</b>

Der Finanzmittelbestand hat sich nach der umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit in 2018 und 2019 wieder leicht erholt. Die Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie die laufende Instandhaltung wurden aus den erwirtschafteten Einnahmen, aus Zuschüssen sowie den Restzahlungen von Zuschüssen und Darlehen finanziert.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens insgesamt positiv.

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Indikator	Maßeinheit	2020	2019	2018	2017	2010
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,2	1,4	2,9	2,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	2,6	0,4	3,9	0,6
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	2.041,7	1.760,3	1.838,6	1.939,2	1.643,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,65	4,64	4,55	4,51	4,13
Leerstandsquote	%	4,0	4,5	5,5	4,6	6,9
Fluktuationsquote	%	8,4	11,8	10,8	10,2	11,0
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	12,60	14,60	13,30	10,73	8,23
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	20,60	24,29	41,71	19,70	13,28
Zinsdeckung	%	10,33	11,68	14,06	14,18	24,4
Kapitaldienstquote	%	44,48	45,40	49,53	46,01	50,2
Mietenmultiplikator	Faktor	9,19	9,57	10,57	9,18	10,4
Verwaltungskostensatz	Euro/ Mieteinheit	282	306	288	263	238
Eigenkapitalquote	%	42,6	40,5	38,5	39,2	31,9

Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung hat es in 2020 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2020 insgesamt 12 Personen und ein Auszubildender beschäftigt. Altersteilzeitvereinbarungen bestehen derzeit nicht.

Die bestehende Personalstärke ist für die gegenwärtig zu bewältigenden Aufgabengebiete noch angemessen. Durch die zunehmende Komplexität zahlreicher Prozesse wird perspektivisch mehr Personal nötig sein. Die meisten Mitarbeiter verfügen über eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/ -frau oder über entsprechende gleich- bzw. höherwertige Qualifikationen. Verschiedene Mitarbeiter unseres Unternehmens sind Mitglied in den folgenden Fachausschüssen des vtw.: „Wohnungseigentum/ Immobilienverwaltung“, „Rechtsfragen“ sowie in der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“.

Die Gesellschaft weist für 2020 Verwaltungskosten pro Jahr und Einheit aus, die wieder unter dem Durchschnitt der Thüringer Wohnungsunternehmen liegen. Dies ist im Unternehmensvergleich als positiv zu bewerten.

## 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 3.1. Prognosebericht

In den letzten Jahren wurde eine umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit realisiert. Das ist auf dem bisherigen Niveau dauerhaft nicht möglich. Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle unseres Unternehmens sind langfristig gesehen nicht auskömmlich. Explosionsartig steigende Baupreise und Materialengpässe erschweren die Geschäftstätigkeit.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wird die Sanierung der „Fr.-Naumann-Str.4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen fortgesetzt. Durch verschiedene Einflüsse wie Personalausfälle infolge von Quarantänemaßnahmen und Erkrankungen sowie

schwerwiegenden Lieferschwierigkeiten von Baumaterial ist eine Fertigstellung in 2021 nicht möglich.

Der geplante Anbau von 6 Balkonen in der Karl-Liebknecht-Straße 22 in Schmölln wird in das Jahr 2022 verschoben. Das für die Finanzierung vorgesehene Förderprogramm des Freistaats Thüringen wurde zum Jahresende 2020 kurzfristig eingestellt.

In den folgenden Jahren wird sich die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH perspektivisch weiteren Objekten im Eigenbestand zuwenden. Bei Objekten, die vor über 25 Jahren modernisiert wurden, kündigen sich hier die ersten größeren Instandhaltungsmaßnahmen an. Die Erweiterung des Gebäudebestandes kann daher nur noch sporadisch erfolgen. Auf Grund steigender Baukosten, hauptsächlich durch höhere energetische Anforderungen, nimmt die Projektfinanzierung mit der sich hieraus ergebenden Wirtschaftlichkeit eine Schlüsselposition ein. Um eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu gewährleisten, wird die Finanzierung neben Fremdmitteln mit einem hohen Anteil an Eigenmitteln unteretzt sein. Das geht wiederum zu Lasten der Eigenkapitalreserven des Unternehmens.

Auf Grundlage unserer langfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ausgehen. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von T€ 154,0 erwartet. Es gehört zur Unternehmensphilosophie, die stabile Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH zu sichern und dabei die Verschuldung weiter konsequent abzubauen. Diese Voraussetzung und das langfristige Bekenntnis zum kommunalen Wohnungsbestand werden auch in Zukunft der Stadt Schmölln eine optimale Rendite ihres Wohnungsunternehmens sichern.

### **3.2. Chancen-/ Risikobericht**

Die Stadt Schmölln hatte zusammen mit ihren neuen Ortsteilen am 31.12.2020 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 13.638 Einwohner. Damit verringerte sich die Zahl der Einwohner gegenüber dem Vorjahr um 122 Einwohner. In 2020 wurden 87 Geburten und 193 Sterbefälle erfasst.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes prognostiziert auch weiterhin für Schmölln einen Rückgang der Einwohnerzahl. Dieser Trend deckt sich mit den Erkenntnissen des 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen.

Die Ergebnisse verschiedener aktueller Bevölkerungsvorausberechnungen zeigen, dass man sich auf die Konsequenzen aus dem Rückgang und der Alterung der Gesamtbevölkerung und insbesondere der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter einstellen muss. Weder Zuwanderung noch eine leicht erhöhte Geburtenrate können diesen Prozess aufhalten. Sie können ihn lediglich abmildern.

Das bestehende Stadtentwicklungskonzept sieht vor, verschiedene Objekte im Wohngebiet „Heimstätte“ abzureißen, um auf den Bevölkerungsrückgang zu reagieren. Dadurch besteht die Möglichkeit, dieses Wohngebiet in seinem Umfeld durch Schaffung von Grün- und Ruhebereichen aufzuwerten. Demgegenüber ist eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu verzeichnen. Besonders in diesem Bereich wurden in den letzten Jahren Objekte modernisiert bzw. neugebaut, um der Abwanderung aus dem eigenen Bestand entgegenzuwirken und die Stadt Schmölln als attraktiven Wohnstandort darzustellen. Gleichzeitig muss in ausreichendem Maße in den Bestand investiert werden. Ein breites und gutes Wohnraumangebot sowie attraktive Wohnquartiere bieten bei einer florierenden Wirtschaft den besten Schutz vor zurückgehenden Einwohnerzahlen.

Die sehr große Nachfrage nach den in den letzten Jahren im innerstädtischen Bereich neu geschaffenen und modernisierten Gebäuden (Wohnparkanlage Brückenplatz, Altenburger

Straße 43-48, Domizil Dammgasse, Wohnanlage Stadtmitte, Kirchplatz 8/9, Rudolf-Breitscheid-Straße 4, Gartenstraße 14, Gößnitzer Straße 51, Walter-Kluge-Straße 2 und Gartenstraße 28) hat unseren eingeschlagenen Weg als richtig bestätigt.

Mit dem Anbau von insgesamt über 700 Balkonen in den vergangenen Jahren kamen wir ebenfalls einer sehr hohen Nachfrage der jeweils dort wohnenden Menschen nach. Gleichzeitig sichert ein Balkon eine höhere Vermietbarkeit für die Zukunft.

Eine unternehmensinterne Betrachtung ergab, dass bei einem Durchschnittsalter von 57 Jahren eine deutliche Überalterung der Mieterschaft zu erkennen ist. Daher ist die Schaffung von Arbeitsplätzen eine wichtige Voraussetzung, um einer ansteigenden Leerstands-entwicklung entgegenzuwirken und junge Menschen als nächste Mietergeneration dauerhaft zu binden.

Die Gesellschaft besitzt ein wirksames und aktuelles Risikomanagementsystem. Es ist beim Geschäftsführer angegliedert und wird wöchentlich umfassend in der Arbeitsberatung des Geschäftsführers mit den Mitarbeitern des Unternehmens ausgewertet. Die zur Überwachung und Steuerung von Risiken festgelegten Kennzahlen beziehen sich insbesondere auf den Vermietungsprozess, die Liquidität, die Erlösschmälerungen aus Leerständen und sonstige ergebnisbeeinflussende Faktoren (z.B. Instandhaltungskosten). Die jeweiligen Schwellenwerte und die Eintrittswahrscheinlichkeiten unterliegen einer permanenten Kontrolle und werden nach Erfordernis angepasst. Unser Ziel ist es, mit einer weiteren Qualifizierung des Risikomanagements frühzeitig Informationen über mögliche Risiken zu erhalten, finanzielle Auswirkungen rechtzeitig festzustellen und die Ergebnisse in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird die aktuelle Unternehmensplanung fortlaufend ausgewertet und fortgeschrieben. Dabei werden die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt. Als Planungshorizont dient die langfristige Planung bis zum Jahr 2030.

Die Kapitaldienstbelastung bei gleichzeitiger Zunahme von Erlösschmälerungen birgt ein weiteres Risiko in sich. Durch den Auslauf von anstehenden Zinsbindungsfristen wird versucht, durch langfristig geplante Umschuldung, planmäßige Tilgungen und gezielte Sondertilgungen dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Im Januar 2010 gelang es, eine Tilgungsreduzierung bei verschiedenen Darlehen mit gleichzeitiger Verlängerung der Darlehenslaufzeiten bis maximal 30 Jahre (ab ursprünglicher Ausreicherung) mit den kreditgebenden Banken zu vereinbaren. Dadurch wurde bei zahlreichen Objekten die liquiditätsmäßige Wirtschaftlichkeit verbessert. Insgesamt gesehen hat sich dadurch der finanzielle Handlungsspielraum bis zum Jahr 2025 verbessert.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens ist derzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und wir haben Forwarddarlehen für Kredite, deren Zinsbindung im laufenden Jahr endet, abgeschlossen. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.



## 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Der überwiegende Teil unserer liquiden Mittel sind als Tagesgeld bzw. Termingeld angelegt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Preisänderungsrisiken bestehen nicht akut, da auf der Grundlage der Miet-/ Pacht-/ Nutzungsverträge die Mieten auch zukünftig festgelegt sind. Daraus resultiert, dass Liquiditätsrisiken weder gegenwärtig noch mittelfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügen wir für eventuell weitere Kreditaufnahmen im Rahmen der Investitionstätigkeit über weitere Beleihungsreserven.

### Derivate

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) für einen großen Teil der in 2020 auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit bis zur Endtilgung eingesetzt. Damit wurde eine langfristig sichere und, gemessen am bisherigen Festzinsgefüge, günstigere Finanzierungsbasis geschaffen.

Dadurch hat sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung unabhängig gemacht.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

## Dank

Einer Tradition folgend sprechen wir an dieser Stelle im Namen unserer Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner sowie der Angestellten des Unternehmens einen herzlichen Dank an alle aus, die sich für die weitere Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH eingesetzt haben. Ein besonderer Dank richtet sich an die Mitglieder des Aufsichtsrates für ihr weitsichtiges Vor- und Mitdenken bei den zahlreich getroffenen Entscheidungen.

Schmölln, den 28. Mai 2021



Kristian Blum  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Dresden, 14.Juli 2021

ACCO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Spang) (Herrfurth)  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch  
signiert mit





# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

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



(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen 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, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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