

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Schmölln

Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022

Testat

Elektronisches Original

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.896,87	5.368,01
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.080.335,41	34.778.851,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	623.790,62	646.345,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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	119.203,17	115.346,65
Anlagen im Bau	0,00	945.168,46
Bauvorbereitungskosten	62.564,26	23.784,81
Anlagevermögen insgesamt	35.094.813,07	36.711.887,66
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.192.583,16	2.013.667,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	22.162,94	17.566,59
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	4.180,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	709,01	10,00
Forderungen gegen Gesellschafter	4.018,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	59.363,31	13.898,79
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.654.735,18	1.405.046,49
Bilanzsumme	39.028.384,67	40.166.256,72
Vermerk		
Mietkautionen	540.425,00	482.076,89

Passivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
Kapitalrücklage	1.993.423,29	1.993.423,29
Gewinnrücklagen		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.578.083,59	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	5.206.734,30	4.674.303,00
Jahresüberschuss	12.367,13	532.431,30
Eigenkapital insgesamt	17.816.608,31	17.804.241,18
Sonderposten für Investitionszulage	934.580,35	970.804,25
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	49.910,00
Sonstige Rückstellungen	62.745,95	57.787,65
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.015.296,59	17.608.681,11
Erhaltene Anzahlungen	2.621.656,07	2.071.635,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.465,01	10.622,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.490,20	288.744,99
Sonstige Verbindlichkeiten	12.134,22	10.717,55
davon aus Steuern: EUR 11.390,59 VJ: EUR 9.828,68		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.324.407,97	1.293.111,63
Bilanzsumme	39.028.384,67	40.166.256,72
Vermerk		
Mietkautionen	540.425,00	482.076,89

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.325.782,06		6.019.862,88
aus Betreuungstätigkeit	194.557,67		166.041,25
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.650,93</u>	6.545.990,66	<u>13.352,78</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.915,97	156.075,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		130.492,45	89.471,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.393.633,64</u>	<u>3.265.827,65</u>
5. Rohergebnis		3.461.765,44	3.178.976,02
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	569.243,21		501.399,40
Soziale Abgaben	<u>128.127,42</u>	697.370,63	<u>113.090,28</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.073.821,86	1.411.270,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		216.879,19	170.541,53
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 298,06 (VJ:EUR 163,18)		3.006,94	1.010,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 104,31 (VJ:EUR 279,25)		325.664,55	365.700,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>137.125,60</u>	<u>82.655,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		13.910,55	535.328,53
14. Sonstige Steuern		<u>1.543,42</u>	<u>2.897,23</u>
13. Jahresüberschuss		<u>12.367,13</u>	<u>532.431,30</u>

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 05. Juli 2021 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 %

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 2.192.583,16 (Vorjahr EUR 2.013.667,19) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 2.621.656,07 (Vorjahr EUR 2.071.635,74) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 13,5 sowie eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 0,2 vorgenommen.

In der Position „Forderungen gegen Gesellschafter“ sind EUR 4.018,00 (Vorjahr EUR 0,00) aus Gewerbesteuerrückzahlung für das Jahr 2021 enthalten.

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	4.674.303,00	532.431,30	0,00	5.206.734,30

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15. September 2022 wurde der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von EUR 532.431,30 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 16,9 für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 22,7 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			Gesichert	Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit		über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.015.296,59	1.434.752,18	4.337.165,92	10.243.378,49	16.015.296,59	GPR
Vorjahr	17.608.681,11	1.408.197,34	5.004.546,60	11.195.937,17	17.608.681,11	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.621.656,07	2.621.656,07	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	2.071.635,74	2.071.635,74	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.465,01	12.465,01	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	10.622,62	10.622,62	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.490,20	228.490,20	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	288.744,99	288.744,99	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.134,22	12.134,22	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	10.717,55	10.717,55	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	18.890.042,09	4.309.497,68	4.337.165,92	10.243.378,49	16.015.296,59	
Vorjahr	19.990.402,01	3.789.918,24	5.004.546,60	11.195.937,17	17.608.681,11	

*) GPR Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	<u>Bruttowerte</u>					<u>Abschreibungen</u>					<u>Buchwerte</u>	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	31.12.2022	kummulierte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	Um- buchungen (+/-)	kummulierte Ab- schreibungen 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	72.056,16	9.147,53	-	-	81.203,69	66.688,15	2.618,67	-	-	69.306,82	11.896,87	5.368,01
	72.056,16	9.147,53	-	-	81.203,69	66.688,15	2.618,67	-	-	69.306,82	11.896,87	5.368,01
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.898.935,64	369.662,25	-	948.614,54	78.217.212,43	42.120.084,52	2.016.792,50	-	-	44.136.877,02	34.080.335,41	34.778.851,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	324.630,79	-	-	-	324.630,79	199.749,72	5.298,68	-	-	205.048,40	119.582,39	124.881,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	612.255,24	54,00	-	-	612.309,24	90.790,44	17.310,57	-	-	108.101,01	504.208,23	521.464,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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	330.999,95	35.661,96	10.055,74	-	356.606,17	215.653,30	31.801,44	10.051,74	-	237.403,00	119.203,17	115.346,65
Anlagen im Bau	945.168,46	-	-	945.168,46	-	-	-	-	-	-	-	945.168,46
Bauvorbereitungskosten	23.784,81	42.225,53	-	3.446,08	62.564,26	-	-	-	-	-	62.564,26	23.784,81
	79.335.925,74	447.603,74	10.055,74	0,00	79.773.473,74	42.629.406,09	2.071.203,19	10.051,74	-	44.690.557,54	35.082.916,20	36.706.519,65
Anlagevermögen insgesamt	79.407.981,90	456.751,27	10.055,74	0,00	79.854.677,43	42.696.094,24	2.073.821,86	10.051,74	-	44.759.864,36	35.094.813,07	36.711.887,66

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 1.433,8 als planmäßig, Sonderabschreibung Fr.-Naumann-Straße 4 mit TEUR 640,0 ausgewiesen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (EUR 0,3). Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (EUR 0,1).

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	7	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	<u>9</u>	<u>4</u>

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

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 13,8.
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
Hans-Jürgen Krause	Rentner

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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 12.367,13 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 26. Mai 2023



Geschäftsführer



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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	12
3.1.	<i>Prognosebericht</i>	12
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

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.

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 % (Basis 2015=100) 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.

Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende.

Konjunkturaussichten

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wurde Ende 2022 mehrheitlich eine nur leichte Rezession für 2023 prognostiziert. Im Frühjahr 2023 hat sich die Konjunkturprognose des Sachverständigenrates geringfügig verbessert. Erwartet wird nunmehr für das Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (*BIP*) von 0,2 %. 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. Allerdings unterliegen diese Prognosen außerordentlich hohen Unsicherheiten.

Demografische Entwicklung

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau.

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 %. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5 %, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1 %) und Sömmerda (+0,9 %). Ursache

hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine. Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen.

Ende Januar 2023 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2042 (3. rBv) vorgestellt. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren wird in den kommenden Jahren abnehmen. Aktuell gehören in Deutschland 51,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe an. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen Personen kommen. In den ostdeutschen Flächenländern wird die Zahl der 20- bis 66-Jährigen unabhängig von den getroffenen Annahmen abnehmen.

Branchenentwicklung

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder 46,9 m² (Vorjahr 46,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Die Planungen für das Jahr 2022 waren sehr optimistisch. Ein Ende der Corona-Pandemie wurde immer wahrscheinlicher, aufgeschobene Baumaßnahmen sollten nun doch in Angriff genommen werden. Womit niemand rechnen konnte, war der Überfall auf die Ukraine und die sich daraus ergebenden Folgen. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2022 mit 473 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. Euro, 2021: 432 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2022 mit 217,5 Mio. Euro annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung (2021: 156,4 Mio. Euro) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. Euro an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. Euro in der Planung. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleißten die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2022 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um 1,7 % auf 5,35 Euro/m² monatlich gestiegen (2021: 5,26 Euro/m²). Ganz anders ist die Entwicklung im Bereich der Betriebs- und Heizkosten verlaufen. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 9,3 % auf 1,41, Euro/m² (2021: 1,29 Euro/m²) und die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 58,5 % auf durchschnittlich 1,68

Euro/m² (vor Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) (2021: 1,06 Euro/m²).

Im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen auf nunmehr 21.270 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 9 % auf 8,1 %, im ländlichen Raum sogar um 1,3-Prozentpunkte von 11,1 % auf 9,8 % (18.380 Wohnungen). In den Städten Erfurt, Jena und Weimar betrug der Rückgang 0,2-Prozentpunkte, von 4,0 % auf 3,8 % (2.890 Wohnungen). Die im vorigen Jahr getroffenen Aussagen, dass zum einen der ländliche Raum die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge hat und dass zum anderen die Städte Erfurt, Jena und Weimar schnell an ihre Grenzen zur Flüchtlingsaufnahme stoßen werden, haben sich somit bewahrheitet.

Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf die Kategorien Leerstand wegen mangelnder Nachfrage (- 1.200 Wohnungen) und Leerstand wegen Mieterwechsel (- 930 Wohnungen) sowie Leerstand wegen Instandsetzung/Modernisierung (- 470 Wohnungen). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Wohnungen zunächst an die Städte und Landkreise für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietet wurden. Später, mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter, erfolgten zunehmend auch Mietvertragsabschlüsse mit ukrainischen Flüchtlingen.

Die Verwaltungskosten sind im Jahr 2021 nach einer Stagnation im Jahr davor angestiegen. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 440 Euro/Einheit (2020: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 453 Euro/Einheit (2020: 439 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert ausgewirkt haben.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert liegen erstmals mit 62,9 % bzw. 61,8 % deutlich über der 60 %-Marke.

Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil und die Entwicklung hat sich in weiten Teilen noch positiv gestaltet. Allerdings schwächt sich die positive Entwicklung in einigen Bereichen ab. Wie weit dies gehen wird, lässt sich vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, der hohen Energiepreise, der Entwicklungen am Kapitalmarkt, des Material- und Fachkräftemangels nicht seriös vorhersagen.

Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Kosten ist es erforderlich, die Mieten entsprechend anzupassen. Mit einem Verzicht auf Mieterhöhungen ist niemanden geholfen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete eigener Wohnungen zeigt, dass derartige Anpassungen erfolgten. Sowohl die Mieten in den Genossenschaften als auch den Gesellschaften sind moderat angestiegen. Die erreichten Miethöhen sind aber nach wie vor niedrig. Auf dieser Basis lassen sich die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 nicht realisieren. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse zur Stabilisierung des ländlichen Raumes.

Die Zeiten einer stetig sinkenden Zinsquote gehören der Vergangenheit an. Steigende Kapitalmarktzinsen verteuern die Finanzierung. Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre aber auch genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen allerdings dazu, dass sich immer mehr Projekte wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Zum einen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung kaum mehr möglich, da Instandsetzungen und kaum

Wohnwertverbesserungen, die Voraussetzung für eine Mieterhöhung sind, erfolgen. Zum anderen kommen immer mehr Mieter aufgrund der stark steigenden Kosten nicht nur für Energie, sondern für alle Bereiche des täglichen Lebens, an ihre Leistungsgrenzen.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben in der Vergangenheit viel geleistet. Sie stellen sich den Herausforderungen der Zukunft, werden diese aber nur gemeinsam mit Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und nicht zuletzt gemeinsam mit ihren Mietern und Mitgliedern meistern können.

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. Durch den demografischen Wandel bedingt nimmt die Nachfrage nach Wohnraum stetig ab. Mit der Unterbringung von Flüchtlingen und ausländischen Arbeitskräften konnte dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. 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 31.12.2022 insgesamt 1.238 Wohn- und 56 Gewerbeeinheiten mit 76.871 m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 573 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 296 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr nicht.

Neubau und Modernisierung

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurde im zweiten Halbjahr 2020 die Sanierung des zum 01.05.2020 übernommenen Objekts „Fr.-Naumann-Straße 4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen begonnen und in 2022 fertiggestellt. Durch verschiedene Einflüsse wie Personalausfälle infolge von Quarantänemaßnahmen und Erkrankungen sowie schwerwiegenden Lieferschwierigkeiten von Baumaterial war eine Fertigstellung in 2021 nicht möglich. Die Wohnungen sind zum 01. April 2022 vollständig vermietet. Für die Finanzierung des energetischen Bereichs wurde ein KfW-Darlehen über T€ 690,0 aufgenommen.

Der geplante Anbau von 6 Balkonen in der Karl-Liebknecht-Straße 22 in Schmölln wurde im Jahr 2022 realisiert. Das für die Finanzierung vorgesehene Förderprogramm des Freistaats Thüringen wurde zum Jahresende 2020 kurzfristig eingestellt. Zur Finanzierung wurden daher ausschließlich Eigenmittel eingesetzt.

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 2022 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. Besonders durch die Folgen des Krieges in der Ukraine hat sich die Entwicklung seit dem Frühjahr 2022 deutlich geändert. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 2,0% (Vorjahr: 4,8%) spiegelt dies deutlich wider. Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen (8,1%). Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Aufgrund des demographischen Wandels und zunehmender Wohnungsangebote könnte mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Als Ergebnis jahrelanger Bemühungen konnte der Leerstand im Wohngebiet „Heimstätte“ weiter gesenkt werden. Dadurch verteilt sich der Leerstand gleichmäßig über unseren Gesamtbestand. 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 2022 konnte der Bestand der zu verwaltenden Eigentümergemeinschaften und der damit zu verwaltenden Eigentumswohnungen 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:

Ertragslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	6.546,0	95,5	6.199,3	96,2	346,7
Bestandsveränderung	178,9	2,6	156,1	2,4	22,8
Übrige betriebliche Erträge	130,5	1,9	89,5	1,4	41,0
Betriebsleistung	6.855,4	100,0	6.444,9	100,0	410,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.317,3	36,3	-2.152,2	39,4	-165,1
Instandhaltungsaufwand	-1.076,3	16,9	-1.113,6	20,4	37,5
Personalaufwand	-697,4	10,9	-614,5	11,2	-82,3
Abschreibungen	-2.073,8	32,5	-1.411,3	25,8	-662,5
Übrige betriebliche Aufwendungen	-216,9	3,4	-170,5	3,1	-46,4
Sonstige Steuern	-1,5	0,0	-2,9	0,1	1,4
Betriebsaufwendungen	-6.383,2	100,0	-5.465,0	100,0	-918,2
Betriebsergebnis	472,2		979,9		
Finanzergebnis	-322,7	-4,7	-364,8	-5,7	42,1
Steuern	-137,1	-2,0	-82,7	-1,3	-54,4
Jahresergebnis	12,4	0,2	532,4	8,3	-520,0

Die Ertragslage wird maßgeblich durch die Vermietungssituation am Wohnungsmarkt sowie durch höhere Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen beeinflusst. Das Jahresergebnis ist zufriedenstellend. Es entspricht der im Rahmen der mietpreisrechtlichen Beschränkungen erzielbaren Wirtschaftlichkeit.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss für 2022 ergaben sich durch höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen als geplant infolge der unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung, gestiegenen Verwaltergebühren sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung.

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 Finanzierungskonditionen 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 Wendesschulden 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 2022 kam es zu keiner Neuaufnahme von Darlehen. Durch planmäßige Tilgungen und Tilgungszuschüsse konnte das bestehende Darlehensportfolio auf die Marke von 16 Mio. Euro gesenkt werden. Es ist erklärtes Ziel, auch weiterhin die Neuaufnahme von Darlehen niedriger als die planmäßige Tilgung zu halten.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	34.932,2	89,5	36.549,3	91,0	-1.617,1	-4,4
Grundstücksvorräte	162,6	0,4	162,6	0,4	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	3.933,6	10,1	3.454,4	8,6	479,2	13,9
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	39.028,4	100,0	40.166,3	100,0	-1.137,9	-2,8

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.816,6	45,7	17.804,4	44,3	12,4	0,1
Sonderposten	934,6	2,4	970,8	2,4	-36,2	-3,7
Langfristiges Fremdkapital	17.339,7	44,4	18.901,8	47,1	-1.562,1	-8,3
Kurzfristiges Fremdkapital	2.937,5	7,5	2.489,3	6,2	448,0	18,0
Gesamtkapital	39.028,4	100,0	40.166,3	100,0	-1.137,9	-2,8

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

Bedingt durch die unklare Entwicklung der Heiz- und Energiepreise der letzten Monate sowie der zeitweise in Frage gestellten Versorgungssicherheit wurde gezielt ein Liquiditätspolster zur Vermeidung von Zahlungsschwierigkeiten aufgebaut.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Ausgaben in 2023 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	2022	2021	2020	2019	2012
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,2	2,4	2,9	2,2	2,2
Eigenkapitalrentabilität	%	0,8	3,3	4,3	2,6	0,4
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	2.036,1	1.932,1	2.041,7	1.760,3	1.197,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,76	4,68	4,65	4,64	4,15
Leerstandsquote	%	2,0	4,8	4,0	4,5	8,2
Fluktuationsquote	%	8,2	11,1	8,4	11,8	10,1
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	14,85	15,30	12,60	14,60	13,64
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	20,12	19,46	20,60	24,29	26,63
Zinsdeckung	%	7,8	8,95	10,33	11,68	23,5
Kapitaldienstquote	%	41,44	42,69	44,48	45,40	52,64
Mietenmultiplikator	Faktor	8,32	8,67	9,19	9,57	10,28
Verwaltungskostensatz	Euro/ Mieteinheit	319	295	282	306	244
Eigenkapitalquote	%	45,7	44,3	42,6	40,5	33,4

Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung hat es in 2022 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2022 insgesamt 13 Personen beschäftigt. Altersteilzeitvereinbarungen bestehen derzeit nicht.

Die bestehende Personalstärke ist für die gegenwärtig zu bewältigenden Aufgabengebiete noch angemessen. Durch die zunehmende Komplexität zahlreicher Prozesse und der zu erwartende Generationenwechsel werden 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 2022 Verwaltungskosten pro Jahr und Einheit aus, die wieder deutlich unter dem Durchschnitt der Thüringer Wohnungsunternehmen liegen. Dies ist im Unternehmensvergleich als positiv zu bewerten.

Erreichung von Klimaneutralität

Beginnend mit der Ausstellung von Energieausweisen für den gesamten Bestand im Jahr 2008 wertet das Unternehmen seitdem die jährlichen Heiz- und Warmwasserenergieverbräuche aus. Die jeweils schlechtesten Gebäude werden dadurch identifiziert und entsprechende investive Maßnahmen abgeleitet. Seit dem Jahr 2010 wurden dadurch zahlreiche energetische Maßnahmen wie Dachboden-, Kellerdecken- und Fassadendämmung, Fensteraustausch und Heizungserneuerungen durchgeführt und die jeweiligen Programme der KfW sowie der BAFA unterstützend in Anspruch genommen. Im Ergebnis konnte eine sukzessive Verbesserung des Gebäudebestandes erreicht werden.

Auf diesem Datenbestand sowie den Energieausweisen des Jahres 2018 aufbauend wurde ab 2018 eine jährliche CO₂-Bilanz aufgestellt. So konnte ermittelt werden, dass der CO₂-Ausstoß im Jahr 2008 für unseren Bestand bei 1.535,6t lag und innerhalb von 10 Jahren auf 432,4t gesenkt werden konnte.

Im Jahr 2021 schwankte der Wert gebäudebezogen und nicht klimabereinigt zwischen 0 kg/m²a und 43,8 kg/m²a. Der Durchschnitt über den gesamten Gebäudebestand lag bei

12,3 kg/m²a CO₂. Im Aufsichtsrat wurde besprochen, dass bis zum Jahr 2024 eine Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgebaut wird.

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 Darlehenszinsen sowie deutlich verschlechterte Förderbedingungen und Materialengpässe erschweren die Geschäftstätigkeit. Daher wurden für das Jahr 2023 keine investiven Maßnahmen geplant.

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, und gleichzeitig wieder steigender Zinsen 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 untersetzt sein. Das geht wiederum zu Lasten der Eigenkapitalreserven des Unternehmens.

Auf Grundlage unserer langfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer grundsätzlich positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ausgehen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis von T€ 0,0 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 Ortsteilen am 31.12.2022 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 13.715 Einwohner. Damit konnte die Zahl der Einwohner insgesamt leicht steigen. In 2022 wurden 73 Geburten und 197 Sterbefälle erfasst. Dem steht ein positiver Wanderungssaldo gegenüber.

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. Eine ungebrochene Nachfrage ist 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, Gartenstraße 28 und nun Fr.-Naumann-Str.4) hat unseren eingeschlagenen Weg als richtig bestätigt.

Mit dem Anbau zahlreicher Balkone 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 und Instandhaltungskosten 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.

Eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens ist derzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. 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. Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Von einer Entrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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 2022 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 26. Mai 2023

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 (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 – beabsichtiger oder unbeabsichtiger – 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, 28. Juli 2023

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Spang) (Herrfurth)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch
signiert mit

digisSeal[®]
by secrypt



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 Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, 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.