

## Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

Bericht über die Prüfung des  
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023  
und des Lageberichts 2023

# elektronische Kopie des Prüfungsberichtes

Auf die Geltung der in der Anlage 8 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017“ auch im Verhältnis zu Dritten - insbesondere auf die in Punkt 9 vereinbarte Haftung - wird hingewiesen

**Elektronisches Kopierexemplar**

63203/002/2024

K+L Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Steinbergstraße 1 31061 Alfeld

Telefon 0 51 81 / 91 06-44  
Telefax 0 51 81 / 91 06-91  
Mobil 01 71 / 208 22 88

Internet [www.KL-WPGmbH.de](http://www.KL-WPGmbH.de)  
Email [kanzlei@KL-WPGmbH.de](mailto:kanzlei@KL-WPGmbH.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1 Lage des Unternehmens	3
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
3.1 Gegenstand der Prüfung	6
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	6
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
4.1.2 Jahresabschluss	10
4.1.3 Lagebericht	11
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
4.2.2 Bewertungsgrundlagen	12
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
4.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	16
4.3.2 Finanzlage	20
4.3.3 Ertragslage	21
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	25
6. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	26
7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	27

## Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2023	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Rechtliche Verhältnisse	Anlage 6
Wirtschaftliche Verhältnisse	Anlage 7
Steuerliche Verhältnisse	Anlage 8
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 9
Nachweis der Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	Anlage 10
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 11

## Hauptteil

## 1. Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg zum 31. Dezember 2023 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 10.12.2023 der

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg,  
Quedlinburg**

(im Folgenden auch "Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg" oder "Gesellschaft" genannt)

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 gewählt. Daraufhin beauftragte uns der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 freiwillig in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Die Prüfung wurde gemäß § 18 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrages vom 12.9.2022 sowie mit Bezug auf § 133 Abs. 1 Nr. 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt als freiwillige Prüfung in Auftrag gegeben.

Auftragsgemäß haben wir zusätzlich einen Erläuterungsteil erstellt, der diesem Bericht als Anlage 9 beigelegt ist. Der Erläuterungsteil enthält Aufgliederungen und Hinweise zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

Erweiterungen unseres Auftrags zur Abschlussprüfung, die sich nicht auf den Jahresabschluss oder Lagebericht bezogen, ergaben sich aus dem Gesellschaftsvertrag des geprüften Unternehmens bzw. wurden darüber hinaus mit dem Auftraggeber vereinbart. Diese beinhaltet die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Die Berichterstattung erfolgt in berufsüblicher Weise als Wiedergabe des Fragenkataloges nach dem Prüfungsstandard IDW PS 720 in der Anlage 10. Weiterhin erhielten wir den Auftrag, anlassbedingt auf Grund der derzeit durchgeführten EDV-Umstellung eine projektbegleitende Prüfung im Rahmen der Abschlussprüfung unter Berücksichtigung des IDW PS 850 IT durchzuführen.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 28 ff. BS WP/vBP entgegen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Geschäftsführung hat uns die Voll-

ständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts am 09.04.2024 schriftlich bestätigt.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2023, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht 2023 (Anlage 4) beigelegt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in den Anlagen 6 bis 8 dargestellt.

Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 9.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem PS KMU 7 (09.2022) "IDW Prüfungsstandard für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 11 beigelegten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich die Gesellschaft, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1 Lage des Unternehmens**

#### **2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter**

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also den Jahresabschluss (unter Einbeziehung der Buchführung) und den Lagebericht sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungsunterlagen, Planungsrechnungen, wichtige Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an die für die Überwachung Verantwortlichen, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend.

#### **Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Schwerpunkt des Geschäftes der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Im Wirtschaftsjahr 2023 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft durchgehend stabil. Die in den Aufsichtsratssitzungen vom 11.10.2022 und 10.10.2023 (Korrektur) bestätigten Wirtschaftspläne wurden umgesetzt.

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Gesellschaft 2.548 eigene Wohneinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von 145.245,67 qm und 22 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 12.230,04 qm (im Vorjahr: 2.611 Wohneinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von 147.554,17 qm und 23 Gewerbeeinheiten

mit einer Nutzfläche von 12.304,48 qm). Die Veränderung der Einheiten und Bestandsflächen ist durch den Verkauf von 9 Wohneinheiten im Objekt Pölkenstr. 13 - 14, den Abriss von 56 Wohneinheiten in den Objekten Möhrenstieg 1 - 12 sowie den Umbau einer Gewerbeeinheit zu zwei Wohneinheiten im Jasminweg 1 - 3 veranlasst. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag 1.762 Stellplätze, Garagen und sonstige Vertragseinheiten (Vorjahr: 1.763) bewirtschaftet. Für die Welterbestadt Quedlinburg und fremde Dritte wurden zum Bilanzstichtag 250 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 622 Stellplätze, Garagen und sonstige Vertragseinheiten verwaltet.

Der Wohnungsleerstand beträgt zum 31. Dezember 2023 420 Wohneinheiten, das entspricht 16,5 % (Vorjahr: 482 Wohneinheiten, das entspricht 18,5 %) des Gesamtbestands an Wohnungen. Davon waren 7 (Vj. 63) Einheiten wegen geplantem Abriss und Nichtvermietbarkeit nicht belegt. Die um diese Einheiten bereinigte Leerstandsquote betrug 16,3 % (Vorjahr: 16,4 %). Der gesunkene Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2023 wurde durch den Abriss und den Verkauf von leerstehenden Einheiten und eine gute Neuvermietungsquote bei Wohnungen mit 99,5 % getragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 1.005,2 ab. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von TEuro -802,5 ergeben. Zum positiven Jahresergebnis haben die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aber auch Sondereffekte wie der Verkauf von Anlagevermögen sowie Wertaufholungen beigetragen.

Das Jahresergebnis wird durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 38,5; (im Vorjahr: TEuro 221,9) beeinflusst. Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. TEuro 688,2 positiv aus; es werden Erträge aus Zuschreibungen (TEuro 147,6; im Vorjahr: TEuro 203,4) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen (TEuro 172,8; im Vorjahr: TEuro 727,7) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote ist durch den erzielten Jahresüberschuss in Verbindung mit einer überproportional um TEuro 3.675,4 gestiegenen Bilanzsumme gesunken und beträgt zum 31. Dezember 2023 64,6 % (Vorjahr: 66,3 %).

Damit einher ging eine Erhöhung des Fremdkapitalanteils am Gesamtkapital von 33,7 % auf 35,4 %.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr aktivierte Investitionen in Höhe von TEuro 3.979,8 sowie aufwandswirksam erfasste Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von TEuro 3.461,7 getätigt. Bei der Ermittlung der zu aktivierenden Kosten wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von TEuro 162,3 mit den Anschaffungskosten verrechnet, sodass insgesamt TEuro 7.603,8 in die Aufwertung und den Erhalt der Objekte investiert wurde. Mit dem Abriss der Objekte Möhrenstieg 1-12 wurden 56 leer stehende Wohneinheiten vom Markt genommen. Die im Geschäftsjahr entstandenen Abbruchkosten in Höhe von TEuro 242,3 belasten entsprechend das Jahresergebnis.

Zur Finanzierung der im Geschäftsjahr begonnenen Sanierung des Objektes Erlestraße 5 wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Darlehen in Höhe von TEuro 4.000,0 aufgenommen.

#### Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg wird auch zukünftig das satzungsgemäße Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, verfolgen.

Der für die Zukunft prognostizierte Bevölkerungsrückgang bedeutet für die Gesellschaft einen weiteren jährlichen Verlust an Mietern und Haushalten. Hinsichtlich der Erfolgsplanung wird bis 2033 trotz der Verringerung des Wohnungsbestandes aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von mindestens gleichbleibenden, eher gering steigenden Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gerechnet.

Trotz erwarteter Kostensteigerungen im Bereich der Energiepreise sowie im Bausektor (bedingt durch gestörte Lieferketten im Rahmen der Ukraine Krise) plant die Gesellschaft ihre Investitionsstrategie zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios fortzusetzen. Hierzu plant das Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von Euro 6,2 Mio., davon Euro 2,7 Mio. für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung/Rückbau und Modernisierung sowie Euro 3,5 Mio. in zu aktivierende Sanierungsmaßnahmen zu tätigen. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen. Unter Einhaltung der Planungsprämissen wird mit einem Jahresüberschuss für das Jahr 2024 in Höhe von TEuro 517,0 gerechnet.

Zur Verminderung des Leerstandes sollen perspektivisch weitere Abrisse erfolgen. Langfristig soll eine Leerstandsquote von 15 % für das Unternehmen erreicht werden.

### **3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

#### **3.1 Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss (unter Einbeziehung der Buchführung) und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

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

Bei der Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG), die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG" (Anlage zur VV zu § 68 LHO) sowie den Prüfungsstandard IDW PS 720 des IDW.

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von falschen Darstellungen im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

#### **3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung**

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss (unter Einbeziehung der Buchführung) und der Lagebericht frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresab-

schluss und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Prüfungsurteile bildet.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.

Die nachfolgende Darstellung und Beschreibung von Prüfungsumfang und Prüfungsvorgehen ist so angelegt, dass es dem Aufsichtsgremium möglich ist, daraus Konsequenzen für die eigene Überwachungsaufgabe zu ziehen.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Wir haben die Prüfung im März 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Quedlinburg durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsleitung über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Wir haben unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ausgerichtet.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind wir wie folgt vorgegangen: Ausgehend von den externen Faktoren, den Unternehmenszielen, der Geschäftsstrategie und den Steuerungs- und Überwachungsprozessen auf der Unternehmensebene haben wir anschließend die Geschäftsprozesse analysiert. In diesem zweiten Schritt der Prozessanalyse haben wir beurteilt, inwieweit die wesentlichen Geschäftsrisiken, die einen Einfluss auf unser Prüfungsrisiko haben, durch die Gestaltung der Betriebsabläufe und der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen reduziert worden sind.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Soweit nach unserer Einschätzung wirksame funktionsfähige Kontrollen implementiert waren und damit aus-

reichende personelle, computergestützte oder mechanische Kontrollen die Richtigkeit der Jahresabschlussaussage sicherstellten, konnten wir unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen im Hinblick auf Einzelfälle insbesondere im Bereich der Routinetransaktionen weitgehend einschränken. Soweit uns eine Ausdehnung der Prüfungshandlungen erforderlich erschien, haben wir neben analytischen Prüfungshandlungen in Form von Plausibilitätsbeurteilungen einzelne Geschäftsvorfälle anhand von Belegen nachvollzogen und auf deren sachgerechte Verbuchung hin überprüft.

Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Aktivierungen im Anlagevermögen, Auftragsvergabe und Abwicklung Gewährleistungseinbehalte, Einhaltung der Vorschriften zur Bauabzugssteuer.
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Zins- und Tilgungsleistungen, Abstimmung mit Darlehensverträgen und Saldenmitteilungen.
- Einordnung der Komplexität der eingesetzten IT.

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die Angaben im Lagebericht, insbesondere die prognostischen Angaben.

Externe Bestätigungen wurden wie folgt und nach folgenden Kriterien eingeholt:

Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir uns durch Einholung von Saldenbestätigungen nach mathematisch-statistischen Auswahlkriterien in Stichproben überzeugt.

Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten wurden erbeten und haben wir erhalten.

Wesentliche Arbeiten anderer externer Prüfer wurden wie folgt verwertet:

Wir haben uns hinsichtlich der Verwertung und der Einschätzung auf die für die Beurteilung wesentlichen Untersuchungen Dritter (z.B. Teilbereichsprüfer oder Sachverständige des Abschlussprüfers, wie Versicherungsmathematiker, Grundstückssachverständige etc.) gestützt.

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

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsfüh-

zung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung am 09.04.2024 schriftlich bestätigt.

## **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Im Rahmen unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist klar und übersichtlich geordnet, sodass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden nach dem Ergebnis unserer Prüfung in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht abgebildet.

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung von Software „Inhouse“ Version 3.45 der Firma „Haufe-Lexware Real Estate AG“, Freiburg durchgeführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Grundlage des Rechnungswesens ist der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, ein Kontenverzeichnis ist vorhanden.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

#### **4.1.2 Jahresabschluss**

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sind nach unseren Feststellungen ord-

nungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso in allen wesentlichen Belangen beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angabe Geschäftsführerbezüge im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB zu Recht erfolgt.

#### **4.1.3 Lagebericht**

Im Rahmen unserer Prüfung zur Gesetzeskonformität des Lageberichts haben wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB festgestellt, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

### **4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

#### **4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Es ist nicht Gegenstand unserer Feststellungen zur „Gesamtaussage des Jahresabschlusses“, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens darzustellen.

Der Lagebericht war in die Gesamtschau der durch die Rechnungslegungsgrundsätze bestimmten Darstellung der wirtschaftlichen Lage nicht einzubeziehen; die von diesen Grundsätzen unabhängigen Darstellungen im Lagebericht durften daher die erforderlichen Aussagen im Jahresabschluss nicht ersetzen. Unsere Feststellungen zur Prüfung des Lageberichts waren gesondert zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Feststellung über die Ordnungsmäßigkeit der Gesamtaussage des Jahresabschlusses nehmen wir in diesen Prüfungsbericht weitere Erläuterungen auf, die zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderlich sind, weil die Gesamtaussage „unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung“ auch im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durch Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen sowie Sachverhaltsgestaltungen beeinflusst wird.

Um den Adressaten eine eigene Beurteilung dieser Maßnahmen zu ermöglichen und ihnen Hinweise für die Ausrichtung ihrer Prüfungs- und Überwachungstätigkeit zu geben, gehen wir nachstehend im Einzelnen ein auf:

- die wesentlichen Bewertungsgrundlagen (§ 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB)
- den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben (§ 321 Abs. 2 Satz 4 zweiter Satzteil HGB); zu den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen gehören insbesondere Änderungen bei der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und der Ausnutzung von Ermessensspielräumen.

Da es uns für die Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses durch die Adressaten - insbesondere in Bezug auf die Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie die sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen - erforderlich erscheint, gliedern wir die Posten des Jahresabschlusses entsprechend § 321 Abs. 2 Satz 5 HGB auf und erläutern sie ausreichend, soweit diese Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

#### **4.2.2 Bewertungsgrundlagen**

Die Bewertungsgrundlagen i.S.d. § 321 Abs. 2 Satz 4 erster Satzteil HGB umfassen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren (Parameter, Annahmen und die Ausübung von Ermessensspielräumen).

Wertbestimmende Faktoren ergeben durch Verknüpfung mit den am Abschlussstichtag vorhandenen Bestandsgrößen von Vermögensgegenständen und Schulden die im Jahresabschluss angesetzten Buchwerte.

Parameter sind in der Regel durch Marktpreise oder allgemein akzeptierte Standardwerte objektivierte Faktoren, während Annahmen über künftige Entwicklungen subjektive Faktoren der Wertbestimmung sind, deren Festlegung unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsgrundsätze im Ermessen der gesetzlichen Vertreter liegt.

Ermessensspielräume beruhen auf unsicheren Erwartungen bei der Bestimmung von Schätzgrößen und den diesen zugrunde gelegten Annahmen. Daraus resultiert bei vielen Posten eine Bandbreite zulässiger Wertansätze.

Im Rahmen der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist insbesondere die Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten von Bedeutung, weil mit derartigen Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter eine Einflussnahme auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ermöglicht wird.

Der Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg zum 31. Dezember 2023 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden, die nachstehend erläutert werden.

Wesentliche Bewertungsgrundlagen sind solche, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Bewertungsgrundlagen für die Information der Berichtsadressaten von Bedeutung sind, weil sie die Gesamtaussage des Jahresabschlusses wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung des Grundvermögens erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear nach der jeweiligen Nutzungsdauer oder außerplanmäßig auf niedrigere beizulegende Werte, wenn auf der Grundlage des Ertragswertes Anzeichen für eine dauernde Wertminderung gegeben sind. Der Ertragswert wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV ermittelt.

Die verwendeten Liegenschaftszinssätze zur Bodenwertverzinsung und Kapitalisierung des Reinertrages liegen (dem Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021 folgend) bei 4,0 % (Vorjahr: 4,0 %). Der Ansatz von Bewirtschaftungskosten erfolgte dabei gemäß der Ertragswertrichtlinie mit Pauschalen für Instandhaltungskosten von Euro 13,45 je qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 12,20) und für Verwaltungskosten mit Euro 343,69 je Wohn-/Gewerbeeinheit (Vorjahr: Euro 312,00). Mieterträge (Sollmieten und Erlösschmälerungen) werden nach tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten wird von einer dauernden Wertminderung ausgegangen, wenn der Stichtagswert (Ertragswert) den Wert, der sich aus planmäßigen Abschreibungen ergibt, während eines erheblichen Teils der Restnutzungsdauer oder den nächsten fünf Jahren nicht erreichen wird. Bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren beträgt dieser Zeitraum zehn Jahre.

Bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechend dem Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB Zuschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf in Höhe von TEuro 38,5 ermittelt. Ein Zuschreibungsbedarf ergab sich in Höhe von TEuro 147,6.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wurde neben dem Abschlag für erwartete auf Grund von Leerstand nicht abrechenbaren Kosten im Geschäftsjahr 2023 (TEuro 375,0; im Vorjahr: TEuro 367,0) auch ein Abschlag für ein erwartetes Ausfallrisiko auf sich ergebende Nachforderungen an Mieter und die Kostenübernahme durch den Vermieter für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung (TEuro 75,0; im Vorjahr: TEuro 183,0) berücksichtigt.

Die Höhe der Rückstellung für Pensionen wurde nach der PUC-Methode mit einem Rechnungszins von 1,82 % (10-Jahresdurchschnittssatz; im Vorjahr: 1,78 %) unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt. Spezielle Annahmen gemäß IDW RH FAB 1.021 für kongruente Bestandteile zwischen Pensionsverpflichtungen und Rückdeckungsversicherungen nach dem Aktivprimat wurden berücksichtigt.

### 4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

### 4.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Soweit zum Verständnis der Gesamtaussage bestimmte Posten des Jahresabschlusses von uns nachstehend aufgegliedert werden, erläutern wir dabei auch, welchen Einfluss die geänderte Ausübung eines Wahlrechts oder die Durchführung einer Sachverhaltsgestaltung auf den Ansatz, die Bewertung oder die Zusammensetzung einzelner Abschlussposten hat.

Im Rahmen dieser Aufgliederungen nehmen wir auch im Jahresabschluss bereits enthaltene Angaben in einer abweichenden Darstellung nachstehend in unseren Prüfungsbericht auf.

Zu den wesentlichen Posten des Jahresabschlusses werden nachfolgend zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Aufgliederungen und Erläuterungen gegeben, soweit entsprechende Angaben im Anhang nicht enthalten sind. Soweit Erläuterungen gleich lautend bei mehreren Posten derselben Gruppe zu wiederholen wären, werden sie zur Erleichterung der Lesbarkeit des Berichts diesen vorangestellt.

<u>Aufstellung wesentlicher Aktivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2023</u> (Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)	Bilanzansatz zum 31.12.2023 Euro	Anteil Bilanz- summe %	Änderung gegenüber 31.12.2022 %
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>72.546.402,86</u>	<u>84,2</u>	-1,5
	<u>72.546.402,86</u>	<u>84,2</u>	
<u>Aufstellung wesentlicher Passivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2023</u> (Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)	Bilanzansatz zum 31.12.2023 Euro	Anteil Bilanz- summe %	Änderung gegenüber 31.12.2022 %
andere Gewinnrücklagen	51.515.505,87	59,8	-,
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>22.675.678,86</u>	<u>26,3</u>	7,4
	<u>74.191.184,73</u>	<u>86,2</u>	

Aufstellung wesentlicher Posten der Gewinn- und  
Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023  
(Anteil an den Umsatzerlösen größer 10,0 %)

	Wertansatz Geschäfts- jahr 2023 Euro	Anteil Umsatz- erlöse %	Änderung gegenüber Vorjahr %
Umsatzerlöse	12.560.365,28	100,0	5,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.313.416,76	58,2	11,0
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen	2.028.891,46	16,2	-11,3
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.015.741,94	24,0	145,6

### 4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Wir weisen darauf hin, dass es bei der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage systembedingt zu geringen Rundungsdifferenzen kommen kann.

#### 4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022.

	Bilanz zum 31.12.2023		Bilanz zum 31.12.2022		Änderung ggü. dem Vj. in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
Konzessionen, Lizenzen	0,3	0,0	0,9	0,0	-0,6	-66,7
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke und Bauten	72.546,4	84,2	73.686,3	89,4	-1.139,9	-1,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	128,3	0,1	43,3	0,1	85,0	196,3
Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen	3.983,6	4,6	739,8	0,9	3.243,8	438,5
<b>Umlaufvermögen</b>						
<u>Mittel-/langfristige Forderungen</u>	3,7	0,0	2,8	0,0	0,9	32,1
<b>Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen</b>	76.662,3	89,0	74.473,1	90,3	2.189,2	2,9
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
<b>Umlaufvermögen</b>						
<u>Vorräte</u>	3.299,9	3,8	3.120,1	3,8	179,8	5,8
<u>Kurzfristige Forderungen</u>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	301,8	0,4	224,6	0,3	77,2	34,4
<u>Liquide Mittel</u>	5.845,3	6,8	4.586,2	5,6	1.259,1	27,5
<b>Summe kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	9.447,0	11,0	7.930,9	9,6	1.516,1	19,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5,9	0,0	35,7	0,0	-29,8	-83,5
<b>Summe Aktiva</b>	<b>86.115,2</b>	<b>100,0</b>	<b>82.439,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3.675,5</b>	<b>4,5</b>

	Bilanz zum 31.12.2023		Bilanz zum 31.12.2022		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<b>Mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	52,0	0,1	52,0	0,1	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	51.541,5	59,9	51.541,5	62,5	0,0	0,0
Bilanzgewinn	4.021,1	4,7	3.035,8	3,7	985,3	32,5
	<b>55.614,6</b>	<b>64,7</b>	<b>54.629,3</b>	<b>66,3</b>	<b>985,3</b>	<b>32,5</b>
<b>Fremdkapital</b>						
Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	13,7	0,0	14,6	0,0	-0,9	-6,2
Sonstige Rückstellungen	125,7	0,1	118,4	0,1	7,3	6,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19,8	0,0	20,9	0,0	-1,1	-5,3
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.130,6	23,4	18.682,5	22,7	1.448,1	7,8
<b>Summe mittel-/langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>75.904,4</b>	<b>88,1</b>	<b>73.465,7</b>	<b>89,1</b>	<b>2.438,7</b>	<b>3,3</b>
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>						
<u>Rückstellungen</u>						
Sonstige Rückstellungen	1.232,8	1,4	611,9	0,7	620,9	101,5
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.545,0	3,0	2.434,2	3,0	110,8	4,6
Erhaltene Anzahlungen	4.038,9	4,7	3.832,8	4,6	206,1	5,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.274,7	2,6	1.957,3	2,4	317,4	16,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8,9	0,0	16,0	0,0	-7,1	-44,4
<b>Summe kurzfristig verfügbares Kapital</b>	<b>10.100,3</b>	<b>11,7</b>	<b>8.852,2</b>	<b>10,7</b>	<b>1.248,1</b>	<b>14,1</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	110,5	0,1	121,8	0,1	-11,3	-9,3
<b>Summe Passiva</b>	<b>86.115,2</b>	<b>100,0</b>	<b>82.439,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3.675,5</b>	<b>4,5</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.675,5 TEuro bzw. 4,5 % auf 86.115,2 TEuro erhöht. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg des langfristig gebundenen Vermögens um 2.189,2 TEuro sowie des kurzfristig gebundenen Vermögens (insbesondere der Vorräte 179,8 TEuro und der flüssigen Mittel 1.259,1 TEuro).

Der Anteil des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 90,3 % in 2022 auf 89,0 % in 2023 verringert.

Der Anstieg bei den Sachanlagen von 74.469,4 TEuro in 2022 auf 76.658,3 TEuro in 2023 beruht zum einen auf aktivierte Investitionen in Höhe von 4.086,1 TEuro sowie Zuschreibungen in Höhe von 147,6 TEuro, denen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.028,4 TEuro sowie Anlageabgänge zu

Restbuchwerten in Höhe von 16,4 TEuro gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Vorräte um 179,8 TEuro resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Betriebs- und Heizkosten, die für die Mieter im Geschäftsjahr verauslagt und im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden.

Die liquiden Mittel haben sich infolge der Auszahlung des für die Sanierung der Erlenstraße 5 gewährten Darlehens i.H.v. TEuro 4.000 um 1.259,1 TEuro erhöht.

Dementsprechend hat sich das kurzfristig gebundene Vermögen um 1.516,1 TEuro bzw. 19,1 % auf nunmehr 9.447,0 TEuro erhöht.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 5,9 TEuro beinhaltet abgegrenzte Versicherungsbeiträge und Zahlungen für Serviceverträge.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist von 54.629,3 TEuro in 2022 auf 55.614,6 TEuro in 2023 angestiegen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 64,6 % des Gesamtkapitals gegenüber 66,3 % im Vorjahr.

Die mittel-, lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt um TEuro 1.559,0 erhöht. Hier stehen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von TEuro 4.000,0 (Vorjahr TEuro 600,0) planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEuro 2.441,5 (Vorjahr: TEuro 2.405,6) und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von TEuro 0,0 (Vorjahr TEuro 128,0) gegenüber. Weiterhin ergaben sich Veränderungen der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEuro 0,5.

Korrespondierend zu den Vorräten aus noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten 2023 haben sich die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten um TEuro 206,1 erhöht.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	31.12.2023 Euro / Wert	31.12.2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<b>Kennzahlen zur Vermögenslage</b>			
<u>Eigenkapital</u>	55.614.468,48	54.629.247,81	985.220,67
<u>Bilanzsumme</u>	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>64,58</b>	66,27	-1,69
<u>Rückstellungen</u>	1.378.295,01	751.190,62	627.104,39
<u>Bilanzsumme</u>	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Rückstellungsquote in %</b>	<b>1,60</b>	0,91	0,69

	31.12.2023 Euro / Wert	31.12.2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<u>Verbindlichkeiten</u>	28.998.249,42	26.922.829,40	2.075.420,02
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Verbindlichkeitenquote in %</b>	<b>33,67</b>	32,66	1,01
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	2.274.736,73	1.957.321,85	317.414,88
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Verbindlichkeitenquote LuL in %</b>	<b>2,64</b>	2,37	0,27
<u>Anlagevermögen</u>	76.658.653,04	74.470.274,76	2.188.378,28
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Anlagenintensität in %</b>	<b>89,02</b>	90,33	-1,31
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>	3.299.930,26	3.120.132,12	179.798,14
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Vorräteintensität in %</b>	<b>3,83</b>	3,78	0,05
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	305.425,62	227.477,23	77.948,39
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Forderungsquote in %</b>	<b>0,35</b>	0,28	0,07
<u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks + sonstige Wertpapiere</u>	5.845.300,72	4.586.155,88	1.259.144,84
Bilanzsumme	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Quote der flüssigen Mittel in %</b>	<b>6,79</b>	5,56	1,23
<u>Eigenkapital</u>	55.614.468,48	54.629.247,81	985.220,67
Anlagevermögen	76.658.653,04	74.470.274,76	2.188.378,28
<b>Anlagendeckung in %</b>	<b>72,55</b>	73,36	-0,81

#### 4.3.2 Finanzlage

Die Finanz- und Liquiditätsstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	31.12.2023 Euro / Wert	31.12.2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<b>Kennzahlen zur Liquidität</b>			
<b>Cashflow</b>			
Jahresüberschuss	1.005.220,67	1.807.681,91	-802.461,24
+ Abschreibungen verrechnet mit Zuschreibungen	1.881.291,46	2.083.502,01	-202.210,55
+/- Veränderung der Rückstellungen	623.433,17	-31.744,79	623.433,17
+/- Veränderung des SoPo Investitionszuschüsse	<u>-913,40</u>	<u>-913,40</u>	<u>0,00</u>
<b>Cashflow</b>	<b>3.509.031,90</b>	<b>3.858.525,73</b>	<b>-349.493,83</b>
<u>Dauerfinanzierungsmittel</u>	22.675.678,86	21.116.694,04	1.558.984,82
Cashflow	3.509.031,90	3.858.525,73	-349.493,83
<b>Nettoverschuldung in Jahren bezogen auf den Cashflow in %</b>	<b>6,46</b>	<b>5,47</b>	<b>0,99</b>
<u>Dauerfinanzierungsmittel</u>	22.675.678,86	21.116.694,04	1.558.984,82
planmäßige Tilgungen	2.441.538,74	2.405.608,70	35.930,04
<b>Nettoverschuldung in Jahren bezogen auf planmäßige Tilgungen</b>	<b>9,29</b>	<b>8,78</b>	<b>0,51</b>
<u>Cashflow</u>	3.509.031,90	3.858.525,73	-349.493,83
planmäßige Tilgungen	2.441.538,74	2.405.608,70	35.930,04
Tilgungskraft in %	<b>143,72</b>	<b>160,40</b>	<b>-16,68</b>

### 4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2023 und 2022 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2023		01.01. bis 31.12.2022		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	12.560,4	98,6	11.896,7	97,7	663,7	5,6
Bestandsveränderungen	179,8	1,4	277,0	2,3	-97,2	-35,1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.740,2</b>	<b>100,0</b>	<b>12.173,7</b>	<b>100,0</b>	<b>566,5</b>	<b>4,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge	578,1	4,5	1.351,4	11,1	-773,3	-57,2
Finanzerträge	57,5	0,5	5,7	0,0	51,8	908,8
<b>Erträge gesamt</b>	<b>13.375,8</b>	<b>105,0</b>	<b>13.530,8</b>	<b>111,1</b>	<b>-155,0</b>	<b>-1,1</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.313,4	57,4	6.589,9	54,1	723,5	11,0
Personalaufwand	1.561,9	12,3	1.588,5	13,0	-26,6	-1,7
Abschreibungen	2.028,9	15,9	2.286,9	18,8	-258,0	-11,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	850,6	6,7	665,9	5,5	184,7	27,7
Finanzaufwand	385,7	3,0	359,8	3,0	25,9	7,2
sonstige Steuern	230,0	1,8	232,0	1,9	-2,0	-0,9
<b>Aufwendungen gesamt</b>	<b>12.370,5</b>	<b>97,1</b>	<b>11.723,0</b>	<b>96,3</b>	<b>647,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.005,3</b>	<b>7,9</b>	<b>1.807,8</b>	<b>14,8</b>	<b>-802,5</b>	<b>-44,4</b>

Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. TEuro 688,2 positiv aus; In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Erträge aus Zuschreibungen (TEuro 147,6) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen (TEuro 172,8) ausgewiesen. In geringerem Umfang als in den Vorjahren wird das Jahresergebnis durch außerplanmäßige Abschreibungen (TEuro 38,5) beeinflusst.

Die Verminderung der Abschreibungen resultiert im Wesentlichen aus einer Veränderung der außerplanmäßigen Abschreibungen von TEuro -183,4. Diese wurden im Geschäftsjahr nach Überprüfung der Buchwerte der Objekte anhand einer Ertragswertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung in Höhe von insgesamt TEuro 38,5 (Vorjahr: 221,9) berücksichtigt. Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen TEuro 1.990,4 (Vorjahr: 2.065,0).

Weitere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus einem Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 723,5 TEuro, der durch einen Anstieg der Betriebs- und Heizkosten um TEuro 114,5 TEuro und einen Anstieg der Instandhaltungskosten um 605,3 TEuro verursacht ist. Die Kostensteigerung der Betriebs- und Heizkosten wird durch die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen mit 179,8 TEuro kompensiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres haben Abrisskosten in Höhe von 193,8 TEuro berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind Abrisskosten in Höhe von 242,3 TEuro entstanden.

Die Ergebnisstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	2023 Euro / Wert	2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>			
<u>Jahresüberschuss</u>	1.005.220,67	1.807.681,91	-802.461,24
<u>Umsatzerlöse</u>	12.560.365,28	11.896.678,67	663.686,61
<b>Umsatzrendite in % (Umsatzrendite I in %)</b>	<b>8,00</b>	15,19	-7,19
<u>Jahresüberschuss</u>	1.005.220,67	1.807.681,91	-802.461,24
<u>Eigenkapital</u>	55.614.468,48	54.629.247,81	985.220,67
<b>Eigenkapitalrendite in %</b>	<b>1,81</b>	3,31	-1,50
<u>Cashflow</u>	3.509.031,90	3.858.525,73	-349.493,83
<u>Eigenkapital</u>	55.614.468,48	54.629.247,81	985.220,67
<b>Eigenkapitalrendite bezogen auf den Cashflow in %</b>	<b>6,31</b>	7,06	-0,75
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	1.390.923,77	2.167.463,99	-776.540,22
<u>Bilanzsumme</u>	86.115.177,99	82.439.721,54	3.675.456,45
<b>Gesamtkapitalrendite in %</b>	<b>1,62</b>	2,63	-1,01
<u>Personalaufwand</u>	1.561.938,09	1.588.500,47	-26.562,38
<u>Gesamtleistung</u>	12.740.163,42	12.173.634,53	566.528,89
<b>Personalaufwandsquote in %</b>	<b>12,26</b>	13,05	-0,79
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	7.313.416,76	6.589.934,51	723.482,25
<u>Gesamtleistung</u>	12.740.163,42	12.173.634,53	566.528,89
<b>Materialaufwandsquote in %</b>	<b>57,40</b>	54,13	3,27
<u>Abschreibungen</u>	2.028.891,46	2.286.902,01	-258.010,55
<u>Gesamtleistung</u>	12.740.163,42	12.173.634,53	566.528,89
<b>Abschreibungsquote in %</b>	<b>15,93</b>	18,79	-2,86

	2023 Euro / Wert	2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<b>E (Earnings)</b>			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<b>E (Earnings)</b>	<b>1.005.220,67</b>	1.807.681,91	-802.461,24
<b>EBT (Earnings Before Taxes)</b>			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<b>EBT (Earnings Before Taxes)</b>	<b>1.005.220,67</b>	1.807.681,91	-802.461,24
<b>EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)</b>			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<u>+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>385.703,10</u>	<u>359.782,08</u>	<u>25.921,02</u>
<b>EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)</b>	<b>1.390.923,77</b>	2.167.463,99	-776.540,22
<b>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<u>+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>385.703,10</u>	<u>359.782,08</u>	<u>25.921,02</u>
<u>+ Abschreibungen</u>	<u>2.028.891,46</u>	<u>2.286.902,01</u>	<u>-258.010,55</u>
<b>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	<b>3.419.815,23</b>	4.454.366,00	-1.034.550,77
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<u>Gesamtleistung</u>	<u>12.740.163,42</u>	<u>12.173.634,53</u>	<u>566.528,89</u>
<b>E - Margin in % (Umsatzrendite II in %)</b>	<b>7,89</b>	14,85	-6,96
<u>EBT (Earnings Before Taxes)</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>1.807.681,91</u>	<u>-802.461,24</u>
<u>Gesamtleistung</u>	<u>12.740.163,42</u>	<u>12.173.634,53</u>	<u>566.528,89</u>
<b>EBT - Margin in %</b>	<b>7,89</b>	14,85	-6,96

	2023 Euro / Wert	2022 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<u>EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)</u>	1.390.923,77	2.167.463,99	-776.540,22
Gesamtleistung	12.740.163,42	12.173.634,53	566.528,89
<b>EBIT - Marge in %</b>	<b>10,92</b>	17,80	-6,88
<u>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</u>	3.419.815,23	4.454.366,00	-1.034.550,77
Gesamtleistung	12.740.163,42	12.173.634,53	566.528,89
<b>EBITDA - Marge in %</b>	<b>26,84</b>	36,59	-9,75
<u>Umsatzerlöse</u>	12.560.365,28	11.896.678,67	663.686,61
Personalaufwand	1.561.938,09	1.588.500,47	-26.562,38
<b>Umsatz je EUR Personalaufwand</b>	<b>8,04</b>	7,49	0,55
<u>Jahresüberschuss</u>	1.005.220,67	1.807.681,91	-802.461,24
Personalaufwand	1.561.938,09	1.588.500,47	-26.562,38
<b>Jahresüberschuss je EUR Personalaufwand</b>	<b>0,64</b>	1,14	-0,50

## **5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG**

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 10 (Prüf- und Erhebungsliste zu den Feststellungen nach § 53 HGrG auf der Grundlage des IDW PS 720-Fragenkatalogs zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

## **6. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages**

Nachstehend berichten wir in einem gesonderten Abschnitt des Prüfungsberichts über das Ergebnis aus der Erweiterung des Auftrags zur Abschlussprüfung, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag des geprüften Unternehmens ergaben oder darüber hinaus mit dem Auftraggeber vereinbart wurden und die sich nicht auf den Jahresabschluss oder Lagebericht bezogen.

Wir erhielten den Auftrag, anlassbedingt auf Grund der derzeit durchgeführten EDV-Umstellung eine projektbegleitende Prüfung im Rahmen der Abschlussprüfung unter Berücksichtigung des IDW PS 850 IT durchzuführen. Die Gesellschaft plant, das bestehende nicht mehr gewartete EDV-Programm Inhouse Version 3.45 der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG, Freiburg, durch das immobilienwirtschaftliche System varyhome der Firma varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH, Jena und das Dokumentenmanagementsystem ELO zu ersetzen. Den wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Vertrages stellt die zeitlich befristete Überlassung der Software varyhome und ELO der Firma Nexory GmbH, Jena auf Mietbasis (Miete) dar. Die Umsetzung des Projektes befand sich zum Zeitpunkt unserer Prüfung in der Planungsphase. Wir haben die vertraglichen Regelungen sowie deren bilanzielle Behandlung kritisch betrachtet. Durch zeitliche Verzögerungen im Rahmen der Projektabwicklung wurde der für November 2023 geplante Zeitpunkt der Datenmigration verschoben. Zum Zeitpunkt unserer Prüfung liefen bereits Schulungsmaßnahmen und Testmigrationen der zu übernehmenden Daten. Ein Zeitpunkt der endgültigen Datenmigration war noch nicht festgelegt. Wir haben daher im Rahmen unserer Prüfung im Wesentlichen die Dokumentation der bisherigen planvollen Umsetzung des Projektes kritisch betrachtet. Hierbei haben wir keine Mängel festgestellt, die eine Umsetzung des Projektes gefährden würden. Weiterführende Prüfungshandlungen zur Datenmigration sind im Rahmen der Jahresabschlussprüfung für das folgende Geschäftsjahr geplant.

## 7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 09.04.2024 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, Quedlinburg, zum 31. Dezember 2023 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

### "BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 Überein-

stimmung 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 Aufsichtsrates 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Ein-

klang 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem IDW Prüfungsstandard für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung (IDW PS KMU 7 (09.2022)).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Alfeld, 09.04.2024



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Könnecker  
Wirtschaftsprüferin

## **Anlagen**

## **Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2023	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Rechtliche Verhältnisse	Anlage 6
Wirtschaftliche Verhältnisse	Anlage 7
Steuerliche Verhältnisse	Anlage 8
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 9
Nachweis der Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	Anlage 10
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 11

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg**  
**Quedlinburg**

Bilanz  
zum  
31. Dezember 2023

## AKTIVA

## PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		348,00	869,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	51.465.580,65		51.465.580,65
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.337.092,72		66.376.523,84	2. satzungsmäßige Rücklagen	26.000,00		26.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.969.086,38		5.129.733,38	3. andere Gewinnrücklagen	49.925,22	51.541.505,87	49.925,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.240.223,76		2.180.052,48	III. Bilanzgewinn		4.020.962,61	3.035.741,94
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.301,00		43.307,00	Summe Eigenkapital		55.614.468,48	54.629.247,81
5. Anlagen im Bau	3.983.601,18		619.040,99	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		13.701,36	14.614,76
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	76.658.305,04	120.748,07	<b>C. Rückstellungen</b>			
Summe Anlagevermögen		76.658.653,04	74.470.274,76	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.733,34		20.841,12
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. sonstige Rückstellungen	1.358.561,67	1.378.295,01	730.349,50
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. unfertige Leistungen		3.299.930,26	3.120.132,12	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.675.678,86		21.116.694,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.038.911,08		3.832.838,75
1. Forderungen aus Vermietung	54.010,88		53.790,66	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.274.736,73		1.957.321,85
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.664,89 (Euro 2.755,78)				- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung Euro 1.026.445,74 (Euro 938.768,44)			
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		2.677,95	4. sonstige Verbindlichkeiten	8.922,75		15.974,76
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		408,69	- davon aus Steuern Euro 576,92 (Euro 8.699,70)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	251.414,74	305.425,62	170.599,93	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.431,31 (Euro 0,00)		28.998.249,42	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		110.463,72	121.838,95
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.845.300,72	4.586.155,88				
Summe Umlaufvermögen		9.450.656,60	7.933.765,23				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.868,35	35.681,55				
		<b>86.115.177,99</b>	<b>82.439.721,54</b>			<b>86.115.177,99</b>	<b>82.439.721,54</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023  
**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg**  
**Quedlinburg**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.455.556,74	11.767.372,64
b) aus Betreuungstätigkeit	100.367,70	120.596,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.440,84	8.709,31
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	179.798,14	276.955,86
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>12.740.163,42</b>	<b>12.173.634,53</b>
4. sonstige betriebliche Erträge	578.053,17	1.351.381,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.311.979,81	6.587.194,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.436,95	2.740,21
	<u>7.313.416,76</u>	<u>6.589.934,51</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.221.771,91	1.304.142,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	340.166,18	284.357,99
- davon für Altersversorgung Euro 68,00 (Euro 10.376,02)		
	<u>1.561.938,09</u>	<u>1.588.500,47</u>
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.028.891,46	2.286.902,01
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	850.580,41	665.892,13
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.495,77	5.684,56
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.360,00 (Euro 780,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	385.703,10	359.782,08
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 367,22 (Euro 403,06)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.235.182,54</b>	<b>2.039.689,61</b>
12. sonstige Steuern	229.961,87	232.007,70
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>1.005.220,67</b>	<b>1.807.681,91</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.015.741,94	1.228.060,03
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>4.020.962,61</b>	<b>3.035.741,94</b>

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg,**  
**Quedlinburg**

A n h a n g  
für das Geschäftsjahr 2023

**1. Angaben zur Identifikation der Kapitalgesellschaft**

Firma: Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
Sitz: 06484 Quedlinburg  
Registergericht: Amtsgericht Stendal, HRB 103904

**2. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 i. V. m. § 267 Abs. 4 Satz 1 HGB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023 beachtet. Auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss auf Grundlage des § 267 Abs. 3 HGB aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringenden Vermerke weitgehend im Anhang aufgeführt.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit ist grundsätzlich beachtet worden.

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der DM-Eröffnungsbilanz vom 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden. Sofern Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nicht unverändert beibehalten wurden, werden die Änderungen unter den einzelnen Positionen erläutert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt bzw. werden im Nachtragsbericht dargestellt.

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

###### entgeltlich erworbene Lizenzen

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Erhaltene bzw. angeforderte und auf Anlagegegenstände direkt zuordenbare Investitionszuschüsse werden grundsätzlich unmittelbar von den Anschaffungskosten abgesetzt (Nettomethode).

##### Sachanlagen

###### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

###### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

###### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

###### andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

###### Anlagen im Bau

###### Bauvorbereitungskosten

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet.

Zugänge zum Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten wurden alle Pflichtbestandteile gem. § 255 Abs. 2 HGB einbezogen.

Investitionszuschüsse, soweit angefordert bzw. erhalten, werden von den Herstellungskosten abgezogen.

Soweit nachträgliche Aufwendungen zu einer Erweiterung oder zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Vermögensgegenstandes führten, werden diese als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für:

Wohngebäude	10 - 80 Jahre
Außenanlagen	10 - 19 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	10 - 40 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 14 Jahre
Geringwertige Vermögensgegenstände (250 € - 800 €)	Abschreibung 100 % im Jahr der Anschaffung

angesetzt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800 € netto werden sofort abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände zum Stichtag ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Sofern die Absicht besteht, eine Immobilie dauerhaft im Unternehmen zu nutzen, wurde für die Ermittlung des beizulegenden Wertes auf den ermittelten subjektiven Immobilienwert abgestellt. Grundlage für die Ableitung des subjektiven Immobilienwertes bildete die Ermittlung eines intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwertes. Hierzu ist bei Grundstücken, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen vorgesehen sind, ein ertragsorientiertes Verfahren anzuwenden. Im Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde hierfür das allgemeine Ertragswertverfahren gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Verwendung standardisierter Bewirtschaftungskosten gem. Ertragswertrichtlinie – EW-RL angewendet.

Zum 31.12.2023 wurden folgende Bewirtschaftungskosten zum Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung)	€ 343,69	(i.Vj.: € 312,00)
Instandhaltungskosten (pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)	€ 13,45	(i.Vj.: € 12,20)
Betriebskosten: tatsächlich angefallene Erlösschmälerungen aus Betriebskosten		

Die Bodenwertverzinsung erfolgte mit 4 % (i.Vj.: 4 %).

Für Immobilien unter Veräußerungsabsicht wurde höchstens der Wert beigelegt, den ein potentieller Erwerber für diese zu zahlen bereit wäre (intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert).

Wertaufholungen (Zuschreibungen) werden, soweit die Gründe für die in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen am Bilanzstichtag nicht mehr bestehen, höchstens zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

#### unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Wertberichtigungen aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes am Abschlussstichtag wurden berücksichtigt.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich einzeln zu Nominalbeträgen bilanziert. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand und Bankguthaben wurden zum Nennwert angesetzt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

### Gewinnrücklagen

Unternehmen i.S.d. § 24 Abs. 1 S. 1 D-Markbilanzgesetz – DMBilG hatten gem. § 26 Abs. 1 DMBilG als Eigenkapital den Betrag auszuweisen, um den der Gesamtbetrag der auf der Aktivseite der Eröffnungsbilanz zum 01.07.1990 ausgewiesenen Vermögensgegenstände einschließlich der nach DMBilG einzustellenden Sonderposten und der Rechnungsabgrenzungsposten höher war als der Gesamtbetrag der auf der Passivseite ausgewiesenen Schulden und der Rechnungsabgrenzung. Das gezeichnete Kapital wurde in der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Höhe festgesetzt. Der übersteigende Betrag wurde in der Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG ausgewiesen.

Die satzungsmäßige Rücklage wurde in der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Höhe gebildet.

Als andere Gewinnrücklagen werden Beträge ausgewiesen, die in einem früheren Geschäftsjahr aus dem Ergebnis gebildet worden sind.

### Bilanzgewinn

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

In der Vergangenheit (im Geschäftsjahr 1998) wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen einen Passivposten zu bilden und diesen analog der Nutzungsdauer des Anlagegutes erfolgswirksam aufzulösen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit laufzeitäquivalenten Zinssätzen abgezinst.

Die Verpflichtungen aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen werden mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungs- und ähnlichen Verpflichtungen dienen und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind (sog. Deckungsvermögen), verrechnet. Die Bewertung des Deckungsvermögens erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Auf der Passivseite werden als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

### **4. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Immaterielle Vermögensgegenstände  
entgeltlich erworbene Lizenzen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3, S. 4 HGB wurden im Geschäftsjahr i.H.v. T€ 39 vorgenommen (i.Vj.: T€ 222)

Vom Bilanzierungswahlrecht gem. § 255 Abs. 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht; Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Auf der Grundlage des § 253 Abs. 5 S. 1 HGB wurden Zuschreibungen i.H.v. T€ 148 (i.Vj.: T€ 203) vorgenommen.

**Umlaufvermögen**Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen i.H.v. T€ 3.300 (i.Vj.: T€ 3.120) handelt es sich ausschließlich um zum Stichtag noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

Die auf Grund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten wurden in Höhe von rd. T€ 375 (i.Vj.: T€ 367) nicht in die Bestandsbewertung einbezogen. Ein zusätzlicher Risikoabschlag i.H.v. T€ 75 (i.Vj.: T€ 183) wurde erstmals im Geschäftsjahr 2022 aufgrund gestiegener Kosten für Wärme gebildet, da davon ausgegangen wird, dass die Mieter die Heizkosten nicht mehr in vollem Umfang tragen können – dies spiegelt sich in Geschäftsjahr 2023 in einem leichten Anstieg abgeschriebenen und wertberichtigten Forderungen aus Vermietung wider. Zudem enthält dieser Abschlag die seit 2023 gesetzlich vorgeschriebene Kostenbeteiligung des Vermieters an den Kohlendioxidkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Forderungen aus Vermietung	4	3
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>4</u></b>	<b><u>3</u></b>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben bei Kreditinstituten, ein Kassen- sowie ein Portobestand.

Bei einem Bankguthaben i.H.v. T€ 1.015 (i.Vj.: T€ 923) handelt es sich um hinterlegte Mietkautionen; in entsprechender Höhe wird ein Verbindlichkeitskonto unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden abgegrenzte Versicherungsbeiträge sowie Zahlungen für Serviceverträge.

EigenkapitalGezeichnetes Kapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt € 52.000,00.

GewinnrücklagenSonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG

Diese Position ergibt sich aus dem Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark (DMBiG) zum 01.07.1990. Nach Festsetzung des gezeichneten Kapitals wurde der übersteigende Betrag in die Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG zugewiesen.

satzungsmäßige Rücklage

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ergibt sich aus Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

andere Gewinnrücklagen

Einstellungen in die Gewinnrücklagen ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gewinnrücklagen	T€	T€	T€
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	0	51.466
2. gesellschaftsvertragliche Rücklage	26	0	26
3. andere Gewinnrücklagen	50	0	50
	51.542	0	51.542

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur durchschnittlichen Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

RückstellungenRückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 95 (i.Vj.: T€ 100). Diese wurden mit dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 75 (i.Vj.: T€ 79) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Der beizulegende Zeitwert der saldierten Rückdeckungsversicherungsansprüche entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten gemäß versicherungsmathematischem Gutachten. Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 6,6 (i.Vj.: T€ 6,5) wurden mit den Zinszuführungen T€ 7,0 (i.Vj. T€ 6,9) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich daraus ergebende Saldo ist im Finanzergebnis enthalten.

Die Bilanzierung und Bewertung der Pensionszusage in der Handelsbilanz erfolgte auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens, das nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechtes in der Fassung des BilMoG erstellt wurde. Spezielle Annahmen gemäß IDW RH FAB 1.021 für kongruente Bestandteile zwischen Pensionsverpflichtungen und Rückdeckungsversicherungen nach dem Aktivprimat wurden berücksichtigt.

Die Höhe der Rückstellung für Pensionen wurde nach den folgenden Rechnungsgrundlagen und Bewertungsparameter angesetzt:

	31.12.2023	31.12.2022
Bewertungsmethode:	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins:	1,82 % p.a.	1,78 % p.a.
Biometrische Annahme:	Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck	Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck

Die Bestimmung des Rechnungszinses erfolgte unter der Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB. Gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung wurde ein 10-Jahres-Durchschnitt zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung eines ausschüttungsgesperren Teiles der Rückstellung in Höhe von T€0,1 (i.Vj.: T€0,4) wurde ein 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,74 % (i.Vj.: 1,44 %) zu Grunde gelegt. Zukünftige Gehaltssteigerung, Rententrends und Fluktuation wurden entsprechend der Vereinbarung mit 0,0 % in die Berechnung einbezogen.

Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum Stichtag 31.12.2023

	Erfüllungsbetrag 10- Jahresdurchschnitt	Erfüllungsbetrag 7- Jahresdurchschnitt	Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB)
	€	€	€
Aktive Anwärter			
Ausgeschiedene			
Anwärter			
Rentner	95.142	95.225	83
Insgesamt	95.142	95.225	83
Rechnungszinssatz	1,82 % p.a.	1,74 % p.a.	

sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.359 (i.Vj.: T€ 730) sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten T€ 1.091 (i.Vj.: T€ 662)

Die Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten enthalten folgende Rückstellungen:

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Ungewisse Verbindlichkeiten – Sanierung der Mauer Wipertiparkplatz	543	0
Ausstehende Rechnungen	228	74
Archivierung	117	109
Hausbewirtschaftung (zu erwartende Schlussrechnungen der Abrechnungsfirmen)	83	60
Jahresabschlusskosten (Erstellung – intern -, Prüfung, Jahressteuererklärungen)	51	46
Prozesskosten	11	73
Sanierungsausgleichsbeiträge	6	241
übrige	<u>52</u>	<u>59</u>
	<u>1.091</u>	<u>662</u>

Für nach der gültigen Betriebsvereinbarung zu zahlende Jubiläumsvergütungen wurden 2023 Rückstellungen i.H.v. T€ 8 (i.Vj.: T€ 10) gebildet. Die Bewertung erfolgte nach dem Pauschalwertverfahren gemäß BMF-Schreiben von 08.12.2008.

In den sonstigen Rückstellungen sind des Weiteren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung i.H.v. T€ 268 (i.Vj.: T€ 69) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Die Vorjahreswerte werden in Klammern dargestellt:

Verbindlichkeiten	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	31.12.2023	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	Euro	Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	22.675.678,86 ( 21.116.694,04 )	2.545.034,40 ( 2.434.189,80 )	7.658.152,31 ( 8.565.948,26 )	12.472.492,15 ( 10.116.555,98 )
erhaltene Anzahlungen	4.038.911,08 ( 3.832.838,75 )	4.038.911,08 ( 3.832.838,75 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
aus Lieferungen und Leistungen	2.274.736,73 ( 1.957.321,85 )	2.274.736,73 ( 1.957.321,85 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
davon gegenüber Gesellschafter	0,00 ( 110,95 )	0,00 ( 110,95 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
sonstige Verbindlichkeiten	8.922,75 ( 15.974,76 )	8.922,75 ( 15.974,76 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
davon aus Steuern: € 576,92 (€ 8.699,70)	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.431,31 (€ 0,00)	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )
Verbindlichkeiten gesamt:	28.998.249,42 ( 26.922.829,40 )	8.867.604,96 ( 8.240.325,16 )	7.658.152,31 ( 8.565.948,26 )	12.472.492,15 ( 10.116.555,98 )

Bei der Festlegung der Laufzeiten ist von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen worden.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, bestehen nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

erhaltene Anzahlungen

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2023 i.H.v. T€ 4.039 (i.Vj.: T€ 3.833).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Im Wesentlichen werden Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von T€ 1.015 (i.Vj.: T€ 923) sowie Verbindlichkeiten aus der Überzahlung von Mieten und Pachten in Höhe von T€ 12 (i.Vj.: T€ 16) ausgewiesen.

Im Jahr 2012 wurde durch die Gesellschaft ein Mietkautionssammelkonto auf den Namen des Unternehmens eingerichtet. Das Konto weist zum 31.12.2023 einen Bestand in Höhe von T€ 1.015 (i.Vj.: T€ 923) aus. In entsprechender Höhe wird eine Verbindlichkeit ausgewiesen.

Zum 31.12.2023 wurden Sparbücher mit angelegten Kauttionen in Höhe von T€ 355 (i.Vj.: T€ 372) aufbewahrt. Diese Sparguthaben sind auf den Namen der Mieter angelegt und werden damit nicht in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesen.

Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümer (Fremdverwaltung) geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt T€ 481 (i.Vj.: T€ 1.024).

Weiterhin werden Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten i.H.v. T€ 1.248 (i.Vj.: T€ 1.018) ausgewiesen, im Wesentlichen resultierend aus der Bautätigkeit, aus der Bewirtschaftung sowie aus Betriebskosten.

sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. T€ 9 (i.Vj.: 16) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Überzahlungen i.H.v. T€ 6 (i.Vj.: 7), aus Verbindlichkeiten gegenüber den Sozialversicherungsträgern i.H.v. T€ 2 (i.Vj.: 0), sowie aus Lohnsteuern i.H.v. T€ 1 (i.Vj.: T€ 9).

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Miet- und Pachtzahlungen für das Geschäftsjahr 2024.

**5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse

Die Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.455.556,74	11.767.372,64
b) aus Betreuungstätigkeit	100.367,70	120.596,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.440,84	8.709,31
	12.560.365,28	11.896.678,67

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Ausgewiesen werden Bestandserhöhungen (T€ 180) (i.Vj.: Bestandserhöhungen T€ 277) aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 578; i.Vj.: T€ 1.351) enthalten folgende periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Erträge aus Zuschreibungen	148	203
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (Buchgewinne)	173	728
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	94	49
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und der Auflösung von Wertberichtigungen	16	33
sonstige periodenfremde Erträge	6	38
Erträge aus Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost	<u>0</u>	<u>73</u>
	<b>437</b>	<b>1.124</b>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und LeistungenAufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ausgewiesen werden Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 7.312; i.Vj.: T€ 6.587) in Form von Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 3.827 (i.Vj.: T€ 3.713), Instandhaltungsaufwand (T€ 3.462; i.Vj.: T€ 2.856) sowie sonstige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 23; i.Vj.: T€ 18).

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Stromeinspeisung (T€ 1; i.Vj.: T€ 3).

Personalaufwand

Im Personalaufwand (T€ 1.562; i.Vj.: 1.589) werden Aufwendungen auf der Grundlage der Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgewiesen.

Abschreibungen

Neben planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbares Anlagevermögen (T€ 1.990; i.Vj T€ 2.065) wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert auf Wohngebäude im Geschäftsjahr auf Grund dauernder Wertminderung infolge strukturellen Leerstandes T€ 39 (i.Vj.: T€ 222 zum Teil wegen unrentierlicher Mieten bei Sanierungsobjekten) vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 851; i.Vj.: T€ 666) enthalten folgende periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Abrissaufwendungen	242	194
Abschreibung von Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	76	81
übrige	<u>28</u>	<u>8</u>
	<b>346</b>	<b>283</b>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden i.W. Zinsen aus Geldanlagen in Höhe von T€ 56 (i.Vj.: T€ 5) sowie Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 1; i.Vj.: T€ 1).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Ausweis betrifft i. W. Zinsen aus bestehenden Darlehensverträgen.

Sonstige Steuern

In dieser Position werden i.W. Aufwendungen für Grundsteuern ausgewiesen, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden (T€ 212, i.Vj.: T€ 212), nicht umlegbare Grundsteuern in Höhe von T€ 17 (i.Vj.: T€ 19) sowie Kfz-Steuer i.H.v. T€ 1 (i.Vj.: T€ 1).

Jahresüberschuss/Bilanzgewinn

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 1.005 (i.Vj.: T€ 1.808) ab. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres und der Gewinnabführung (T€ 20) ergibt sich ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 4.021 (i.Vj.: T€ 3.036).

## 6. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für noch nicht fertiggestellte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 3.428. Aus abgeschlossenen Verträgen im Rahmen einer ERP-Umstellung resultieren finanzielle Verpflichtungen von T€ 139. Aus abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen ergeben sich jährliche finanzielle Aufwendungen von ca. T€ 200, aus Leasingverträgen und Lizenzgebühren in Höhe von T€ 26. Von den jährlichen finanziellen Verpflichtungen sind Verpflichtungen i.H.v. T€ T€ 115 über eine Grundmietzeit von 5 Jahren nicht kündbar; daraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen i.H.v. T€ 575 für die nächsten 5 Jahre.

### Zahl der Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer und zwei Auszubildenden hatte die Gesellschaft im Jahresdurchschnitt 22 (i.Vj.: 25) Beschäftigte.

Die Rückstellung für Pensionen wurde für einen ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft gebildet.

### Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr von dem Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar schlüsselt sich wie folgt auf:

	<b>T€</b>
a) Abschlussprüfungsleistungen	16,6
b) Andere Bestätigungsleistungen	0,0
c) Steuerberatungsleistungen	0,0
d) Sonstige Leistungen	<u>0,4</u>
	<b>17,0</b>

Die Angaben basieren auf der Bildung von Rückstellungen. Die angegebenen Beträge beinhalten nicht die Umsatzsteuer.

### Organe der Gesellschaft

#### Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Herr Sven Breuel, Diplom-Wirtschaftsingenieur.

Angaben über Bezüge des Geschäftsführungsorgans und früherer Mitglieder der Geschäftsführung erfolgen gem. § 286 Abs. 4 HGB nicht.

Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum hatte die Gesellschaft einen Aufsichtsrat von 10 Mitgliedern. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr T€ 7 (i.Vj.: T€ 7).

Der Aufsichtsrat setzt sich aus nachfolgend aufgeführten Personen zusammen:

<b>Name</b>	<b>Funktion</b> <b>Aufsichtsrat</b>	<b>Beruf</b>	
Seidel, Hardy	Vorsitzender	Dipl.-Ing. Elektrotechnik	Stadtrat
Malnati, Thomas bis 07.12.2023	Stellvertretender Vorsitzender	Fachbereichsleiter Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt der Welterbestadt Quedlinburg	Welterbestadt Quedlinburg
Löw, Sven ab 08.12.2023	Stellvertretender Vorsitzender	Diplom- Verwaltungsökonom (FH) Sachgebietsleiter Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt der Welterbestadt Quedlinburg	Welterbestadt Quedlinburg
Ruch, Frank	Mitglied	Oberbürgermeister der Welterbestadt Quedlinburg	Welterbestadt Quedlinburg
Busch, Michael	Mitglied	Fachbereichsleiter Recht, Kultur und Bürgerservice der Welterbestadt Quedlinburg	Welterbestadt Quedlinburg
Damm, Andreas	Mitglied	Referent Fundraising	Stadtrat
Buchal, Dajana	Mitglied	Geprüfte Immobilienfachwirtin	Mitarbeiterin in der Gesellschaft
Gerboth, Manja	Mitglied	Verwaltungsfachangestellte	Mitarbeiterin in der Gesellschaft
Kunze, Detlef	Mitglied	Rentner	Stadtrat
Tichatschke, Detlef	Mitglied	Diplom-Agraringenieur	Stadtrat
Voigt, Birgit	Mitglied	Rentnerin	Stadtrat

Anteilseigner

Alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Welterbestadt Quedlinburg.

## Latente Steuern

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 bestehen temporäre und quasipermanente aktive und passive Differenzen aus unterschiedlichen steuerlichen und handelsrechtlichen Abschreibungen sowie aus der unterschiedlichen Bewertung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (Passivüberhang). Verbunden mit Verlustvorträgen bei der Gewerbe- und Körperschaftsteuer, die die Bewertungsunterschiede übersteigen, ist mit einer Realisierung von Ertragsteuern bei der Gesellschaft nicht zu rechnen, sodass passive steuerliche Abgrenzungsposten gem. § 274 HGB nicht gebildet wurden.

## Nachtragsbericht

Der russische Angriff auf die Ukraine hat in den vergangenen Jahren nicht nur zu einer bis dahin nicht vorstellbaren Erhöhung der Energiekosten geführt, sondern gleichzeitig einen massiven Flüchtlingsstrom aus der Ukraine nach Deutschland hervorgerufen. Mit der Vermietung von Wohnraum an die Geflüchteten hat die Gesellschaft im GJ 2022 eine besonders gute Vermietungsanschlussquote erzielen können. Auch im GJ 2023 wurde eine Vermietungsanschlussquote nahe 100 % erreicht. Entscheidend und zugleich risikobehaftet bleibt die Frage, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die Geflüchteten wieder in die Ukraine zurückkehren. Derzeit wird im Landkreis Harz eingeschätzt, dass nur etwa 30 bis 40 % der Geflüchteten dauerhaft in Deutschland bleiben.

Mit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 ist es dem Bund nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen, insbesondere für die klimagerechte und energetische Sanierung von Wohngebäuden und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Mit Datum vom 24.01.2024 hat die SPOMA Parkett und Ausbau GmbH, die als Trockenbaufirma am Bauvorhaben Schmale Str. 43 mitgewirkt hat, Klage vor dem Landgericht Magdeburg gegen die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg über eine Restzahlung auf die Schlussrechnung in Höhe von 8.377,73 € eingereicht. Gegen die Klage wird sich die Gesellschaft verteidigen. Das Kostenrisiko wird durch die die Gesellschaft vertretende Kanzlei Appelhagen auf 4 bis 5 T€ eingeschätzt.

Die Fortsetzung der durch die Stadt Quedlinburg begonnenen Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke der Gesellschaft wird in noch nicht bewerteten Gebieten zu bisher nicht bestimmbareren Aufwendungen führen. Für bereits bewertete aber noch nicht abgelöste Bereiche wurde durch die Gesellschaft eine Rückstellung in der gebotenen Höhe gebildet.

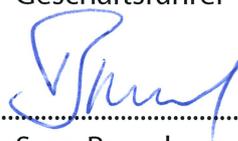
Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft kann jedoch selbst unter den o.g. schwierigen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 4.020.962,61 in Höhe von € 4.000.962,61 auf neue Rechnung vorzutragen und einen Betrag i.H.v. € 20.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten.

Quedlinburg, den 11.03.2024

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
Geschäftsführer



.....  
Sven Breuel

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg  
Quedlinburg

	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen auf Zugänge planmäßig	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen außerplanmäßig	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
entgeltlich erworbene Lizenzen	142.462,23	0,00	17.200,88	0,00	125.261,35	141.593,23	521,00	17.200,88	0,00	0,00	0,00	124.913,35	348,00	869,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>142.462,23</b>	<b>0,00</b>	<b>17.200,88</b>	<b>0,00</b>	<b>125.261,35</b>	<b>141.593,23</b>	<b>521,00</b>	<b>17.200,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.913,35</b>	<b>348,00</b>	<b>869,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.234.698,36	116.944,32	435.607,38	558.869,71	123.474.905,01	56.858.174,52	1.807.954,63	419.243,86	0,00	-147.600,00	38.527,00	58.137.812,29	65.337.092,72	66.376.523,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.131.438,81	0,00	0,00	0,00	8.131.438,81	3.001.705,43	160.647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.162.352,43	4.969.086,38	5.129.733,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.191.588,75	0,00	0,00	60.171,28	2.251.760,03	11.536,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.536,27	2.240.223,76	2.180.052,48
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	559.875,52	106.235,83	42.116,41	0,00	623.994,94	516.568,52	21.241,83	42.116,41	0,00	0,00	0,00	495.693,94	128.301,00	43.307,00
5. Anlagen im Bau	619.040,99	3.862.853,11	0,00	-498.292,92	3.983.601,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.983.601,18	619.040,99
6. Bauvorbereitungskosten	120.748,07	0,00	0,00	-120.748,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.748,07
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>134.857.390,50</b>	<b>4.086.033,26</b>	<b>477.723,79</b>	<b>0,00</b>	<b>138.465.699,97</b>	<b>60.387.984,74</b>	<b>1.989.843,46</b>	<b>461.360,27</b>	<b>0,00</b>	<b>-147.600,00</b>	<b>38.527,00</b>	<b>61.807.394,93</b>	<b>76.658.305,04</b>	<b>74.469.405,76</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>134.999.852,73</b>	<b>4.086.033,26</b>	<b>494.924,67</b>	<b>0,00</b>	<b>138.590.961,32</b>	<b>60.529.577,97</b>	<b>1.990.364,46</b>	<b>478.561,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-147.600,00</b>	<b>38.527,00</b>	<b>61.932.308,28</b>	<b>76.658.653,04</b>	<b>74.470.274,76</b>

## **Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg**

### **Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023**

## **1. Grundlagen des Unternehmens**

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Welterbestadt Quedlinburg. Das Kerngeschäft des Unternehmens besteht in der Vermietung und Verwaltung, Instandhaltung und Erhaltung der Grundstücke und Gebäude im Bestand. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft Immobilien und Pachtflächen im Auftrag der Welterbestadt Quedlinburg sowie privater Eigentümer.

Ziel der Unternehmenstätigkeit ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum. Hierzu zählte auch im Jahr 2023 die Unterbringung von Flüchtlingen und die Bereitstellung der dafür erforderlichen Wohnungen. Mit diversifizierten Vermietungsangeboten versuchen wir, jungen Familien aber auch älteren Bevölkerungsschichten durch attraktive Wohnraumgestaltung ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten. Hierzu werden die Wohnraummodernisierung sowie die umfassende Sanierung, speziell auch die energetische Erneuerung von Bestandsobjekten kontinuierlich fortgeführt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024, Zugriff: 22.02.2024) um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute

zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich, war allerdings in der Tendenz insgesamt rückläufig. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2%. (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024, Zugriff: 22.02.2024)

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand. Die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte im Jahr 2022 noch bei +6,9 % gelegen. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +3,7 %. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war.

Im Jahresverlauf zeigte sich von März bis Dezember 2023 bei der Energie insgesamt eine Entspannung bei der Preisentwicklung. Die monatlichen Teuerungsraten für die Energie fielen deutlich geringer aus als zu Jahresbeginn, im Oktober und November 2023 wurde sogar eine rückläufige Preisentwicklung ausgewiesen. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024, Zugriff: 23.02.2024)

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 84,7 Millionen Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Millionen Menschen gestiegen war. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle auch 2023 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 035 vom 25. Januar 2024, Zugriff: 23.02.2024)

Die demografische Alterung der Bevölkerung in Deutschland schreitet weiter voran.

Sowohl im Land Sachsen-Anhalt, als auch im Landkreis Harz können im ersten Halbjahr 2023 die positiven Wanderungssalden die negativen Salden zwischen Geburten und Sterbefällen nicht ausgleichen und es kommt auf allen Ebenen zu Bevölkerungsrückgängen (STALA Sachsen-Anhalt, Bericht zur Bevölkerung 06/23 und Pressemitteilung Nr. 5/2024 vom 5. Januar 2024)

Gleiches trifft für das Jahr 2022 auf die Welterbestadt Quedlinburg zu mit der Folge steigender Leerstände.

Im Jahresdurchschnitt 2023 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 2,4 Tsd. auf 992,3 Tsd. Personen (-0,2 %). 2022 war noch ein Anstieg der Erwerbstätigkeit um 1,7 Tsd. Personen (+0,2 %) zu verzeichnen. Verursacht wurde der Rückgang 2023 durch die Abnahme der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung. (STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 18/2024 vom 24. Januar 2024, Zugriff: 23.02.2024)

Von Januar bis September 2023 wurden in Sachsen-Anhalt 2.413 zum Bau freigegebene Hochbauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau registriert. Von den 2.413 genehmigten Bauvorhaben der ersten 3 Quartale des laufenden Jahres entfielen nur 1.327 auf Neubauten. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, lagen die Genehmigungen insgesamt

31,9 % und beim Neubau sogar 43,2 % unter denen des Vorjahreszeitraumes. (STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 335/2023 vom 10. November 2023, Zugriff: 23.02.2024)

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes belief sich der Bestand an Wohnungen in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2022 auf 1.265.996 WE. Damit stieg die Zahl der Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr erneut um 3.514 WE. Bei einer Einwohnerzahl von 2.181.183 zum gleichen Stichtag ergibt sich eine weiter abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße. (STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 205/2023 vom 06. Juli 2023, Zugriff: 23.02.2024)

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen. Im August 2023, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 6,4 % gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im November 2023 gegenüber August 2023 um 0,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im November 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats. (DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 012 vom 10. Januar 2024, Zugriff: 23.02.2024)

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Sachsen-Anhalt stiegen im November 2023 um 5,4 % zum Vorjahresmonat auf einen Indexstand von 166,6 (Basis 2015 = 100), wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt. Im Vergleich zum August 2023 verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 0,3 %. Damit verlangsamte sich der Anstieg der Bauleistungspreise im Jahresverlauf (August 2023 +0,4 % gegenüber Mai 2023). (STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 391/2023 vom 22. Dezember 2023, Zugriff: 23.02.2024)

Die im VdW organisierten Wohnungsunternehmen investierten im Jahr 2023 rd. 245,4 Mio. Euro in ihre Bestände. Für 2024 sind Investitionen in Höhe von rd. 241,4 Mio. Euro geplant. Dabei fällt auf, dass vor allem die Investitionen in Neubaumaßnahmen deutlich (um 36,5%) zurückgehen, während die Investitionen im Bereich Instandhaltung (um 13,6%) ansteigen. Die Investitionen im Bereich Modernisierung steigen voraussichtlich geringfügig. (Erhebung durch VdW Sachsen-Anhalt)

Eine Erhebung des VdW hat ergeben, dass im zurückliegenden Jahr der durchschnittliche Leerstand aller Unternehmen des VdW zwischen Oktober 2022 und November 2023 um 1,4 % auf 14,80 % gestiegen ist. Der Zuzug der ukrainischen Flüchtlinge in die Bestände des VdW führte in dem Zeitraum zu einer Belegung von 1,81 %. Ohne diesen Zuzug wäre trotz Abriss der Leerstand noch deutlicher gestiegen.

## **2.2. Geschäftsverlauf**

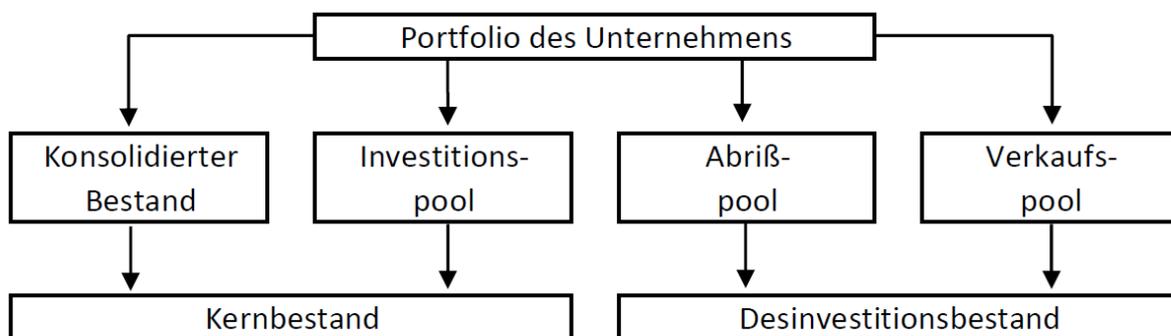
Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg konnte das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 1.005 (VJ T€ 1.808) abschließen. Die geplanten Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen konnten in dem vorgesehenen Umfang realisiert werden. Einzig die notwendige Sanierung der Natursteinmauer entlang der Schenkasse konnte aufgrund von zeitlichen Verzögerungen bei der Planung und Ausschreibung zum Jahresende noch nicht begonnen werden. Aufgrund der Unaufschiebbarkeit der Instandhaltung und der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Instandsetzung der Mauer, insbesondere der Erhaltungspflicht des Denkmals aus dem Denkmalschutzgesetz, wurde hierfür eine Rückstellung im GJ 2023 gebildet.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 die umfassende, insbesondere energetische Sanierung des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Str. 19 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Sanierung des weitgehend baugleichen Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Str. 23 begonnen und zu etwa 80 % fertiggestellt. Die größten Investitionen wurden im Rahmen der komplexen Sanierung des Gebäudes Erlenstr. 5 getätigt. Nach Entkernung, Abriss sowie Asbestsanierung wurden neben Dachdeckerarbeiten, Bauhauptleistungen und Rohinstallationen im Bereich HLS und Elektro ausgeführt. Auf dem Gebäude wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 44 kWp installiert. Im Wohngebiet Rosengarten wurden aufgrund der Umstellung von Gas auf Elektro weitere Hausanschlüsse erneuert und leistungsmäßig erweitert. In den Gebäuden Thomas-Müntzer-Str. 6 - 11 erfolgten Elektroinstallationsarbeiten im Hausflur und in den Wohnungen. In den Hauseingängen Thomas-Müntzer-Str. 3 - 5 wurden für die Umstellung Gas auf Elektro vorbereitende Installationen im Keller realisiert. Weiterhin wurde die umfassende Modernisierung von 44 Einzelwohnungen geplant. Aufgrund personeller Engpässe bei den Auftragnehmern waren zum Ende des Geschäftsjahres 12 Wohnungen noch nicht vollständig fertiggestellt – es wurden Rückstellungen gebildet. Im I. Quartal 2023 wurde nach Beendigung eines Rechtsstreits die Vorhangfassade aus Holz des Neubauvorhabens Schmale Str. 43 fertiggestellt.

Zum positiven Jahresergebnis haben die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Veräußerung eines Grundstücks mit Wohnhaus sowie Wertaufholungen beigetragen. Belastet wurde es durch Abrissaufwendungen sowie in geringem Maße durch außerplanmäßige Abschreibungen.

## 2.2.1 Strategische Ausrichtung

Seit der Aufstellung des Unternehmenskonzeptes im Jahr 2010 und dessen Fortschreibung in 2014 waren deutliche Veränderungen in der Immobilien- und organisierten Wohnungswirtschaft zu verzeichnen. Diesen Veränderungen wurde mit der Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes, welches am 25.02.2020 durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen wurde, Rechnung getragen. Mit dem Unternehmenskonzept besteht für die Geschäftsführung ein Handlungsrahmen, die weitere unternehmerische Tätigkeit langfristig und strategisch auszurichten und damit den Bestand des Unternehmens sowie dessen Wert für den Gesellschafter, die Welterbestadt Quedlinburg, zu sichern. Das Unternehmenskonzept beinhaltet unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung maßgeblicher Rahmenbedingungen konkrete Angaben zur Strukturierung des Portfolios der Gesellschaft.



Die Gesellschaft hat die im beschlossenen Unternehmenskonzept formulierten Ziele einer Bestandsbereinigung und qualitativen Verbesserung des Portfolios bis zum Jahr 2030 auch im Geschäftsjahr 2023 weiterverfolgt.

Zum 31.12.2023 wies die Gesellschaft eine Leerstandsquote von 16,5 % (VJ 18,4 %) aus. Die Leerstandsquote lag damit um 1,9 % unter dem Vorjahr, weist damit jedoch immer noch eine nach den Kriterien der Wirtschaftsprüfer für Wohnungsunternehmen kritische und unternehmensgefährdende Größenordnung auf. Der Rückgang wurde durch den Abriss der 6 Wohngebäude Möhrenstieg 1 - 12 mit insgesamt 56 WE und durch eine Vermietungsanschlussquote von 97,8 % erreicht.

Langfristig soll eine Leerstandsquote von 15 % für das Unternehmen erreicht werden. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2030 sollen ausgehend vom Stichtag 31.12.2019 insgesamt weitere 448 WE aus dem Portfolio der Wowi entfernt werden. Im Ergebnis verbliebe eine Anzahl von 347 leerstehenden Wohnungseinheiten, die einer Leerstandsquote von ca. 15 % im Jahr 2030 entsprechen würde. Zum 31.12.2023 wurden bereits 359 Wohneinheiten durch Abriss vom Markt genommen.

Die zur Bestandsbereinigung vorgesehenen Veräußerungen von 23 WE befinden sich in der Umsetzung. In 2021 erfolgte hierzu bereits die Veräußerung der Liegenschaften Hölle 1 und 2, Schmale Str. 60/61, Neuendorf 33. Im GJ 2022 wurde das Wohngebäude Steinbrücke 23 und

das Gewerbeobjekt Straße des Friedens 48 veräußert. Die Gesellschaft konnte im GJ 2023 das Wohngebäude Pölkenstr. 13/14 mit 8 WE veräußern. Der Verkauf weiterer Objekte im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen befindet sich in Vorbereitung.

Weiterhin gehen zum 01.01.2024 62 Wohneinheiten im Wohngebäude Erlenstr. 5 durch Grundrissveränderungen im Zuge einer Gesamtmodernisierung des Gebäudes ab. Im Ortsteil Quarmbeck wurden ausgehend vom Bestand am 31.12.2019 insgesamt 140 Wohneinheiten abgerissen. Die Gesellschaft ist in diesem Wohngebiet jetzt nur noch Eigentümerin des Wohngebäudes Straße d. Friedens 13 – 19, bei dem die weitere Entwicklung des Leerstandes genau beobachtet werden muss. Darüber hinaus sind zum Erreichen der vorgenannten 448 WE pauschal weitere Abrisse im Wohngebiet Kleers bzw. der Süderstadt im Umfang von 155 WE erforderlich. Hierfür gibt es jedoch noch keine konkrete Objektzuordnung.

Unter Berücksichtigung der pauschal vorgesehenen Abrisse in den Wohngebieten Kleers und Süderstadt mit 155 WE und der Reduzierung von Wohnungen im Gebäude Erlenstr. 5 reduziert sich voraussichtlich der vorgenannte Kernbestand von 2.515 WE auf 2.317 WE im Jahr 2030.

Durch die weitere Sanierung des Wohnungsbestandes konnte im Geschäftsjahr 2023 der Anteil sanierter Wohnungen am zukünftigen Kernbestand auf ca. 55,2 % weiter gesteigert werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Umsetzung der Ziele aus dem Unternehmenskonzept der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg planmäßig fortgesetzt wurde und auch in der Zukunft fortgesetzt werden wird.

## 2.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete und verwaltete am 31.12.2023 folgenden Bestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Tiefgaragen	Stellplätze und sonst. Vertragseinheiten
Unternehmensbestand:	2.548	22	65	1.697
Fremdverwaltung:	175	75	122	500
<b>Summe:</b>	<b>2.723</b>	<b>97</b>	<b>187</b>	<b>2.197</b>

Im Jahr 2023 weist unser Unternehmen eine Durchschnittsnettokaltmiete von 5,23 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich insgesamt um T€ 688,2 auf T€ 12.455,6 gegenüber dem Vorjahr erhöht, im Wesentlichen begründet durch einen Anstieg der Sollmieten im Wohnungsbereich von T€ 108,0. Im Gewerbebereich stiegen die Sollmieten um T€ 8,0. Die Erlöse aus weiterberechneten Leistungen für Schönheitsreparaturen stiegen um

T€ 52,5. Die Erlöse aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten erhöhten sich um T€ 534,9 aufgrund der gestiegenen Energiekosten. Die Erlösschmälerungen insgesamt sanken um T€ 22,4.

Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe stiegen insgesamt um T€ 116,0.

Einzel betrachtet wurden Sollmietensteigerungen in Höhe von T€ 123,7 erreicht durch:

- die Sanierung einzelner Wohnungen sowie durch komplexe Gebäudesanierungsmaßnahmen
- die Erhöhung von Nutzungsentgelten durch Vergleichsmietenerhöhungen sowie im Rahmen der Neuvermietung

Verringerungen der Sollmieten in Höhe von T€ 7,7 resultieren u.a. aus:

- Verkauf des Objektes Pölkenstr. 13 – 14 im Geschäftsjahr 2023 sowie dem Verkauf der Objektes Steinbrücke 23 in Vorjahr
- Neuvermietung in Objekten mit Mietpreisbindung (Dorothea-Erxleben-Str. 11 – 19)

Die Wohnungsbestände der Wohnungswirtschaftsgesellschaft haben sich aufgrund von Rückbau im Bereich Möhrenstiege, durch Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen sowie durch Verkauf weiter reduziert. Trotz dieser Entwicklung hält die Gesellschaft an dem Ziel fest, durch eine Diversifizierung und Qualifizierung des Immobilienbestandes auch zukünftig die Umsatzerlöse zu steigern. Die Bestandsbewirtschaftung wird sich neben technischen und wirtschaftlichen Fragestellungen zukünftig auch verstärkt mit Fragen der Bereitstellung altersgerechter Wohnungen und der Daseinsvorsorge beschäftigen. Hierzu tragen die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen zur Herstellung von zusätzlich 94 barrierefreien Wohnungen bei. In diesem Segment können mit Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes Erlenstr. 5 weitere 58 barrierefreie WE angeboten werden.

In Geschäftsjahr 2023 wurde die Sanierung des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 19 abgeschlossen. Die Vermietung erfolgte ab dem 01.03.2023. Mit der Sanierung des Gebäudes wird der KfW Standard eines Effizienzhauses 85 EE erreicht. Durch den Einsatz einer Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage wird Energie gewonnen, die zur Einsparung von Heizkosten bei den Mietern führen wird. Die Sanierung eines weitestgehend baugleichen Gebäudes, der Käthe-Kollwitz-Straße 23, wurde im GJ 2023 begonnen und im Februar 2024 abgeschlossen.

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 ist die Komplexsanierung der Erlenstraße 5 geplant. Auch hier stehen Energieaspekte sowie die Möglichkeiten einer altersgerechten Nutzung im Vordergrund. Nach Entkernung, Abriss sowie Asbestsanierung wurden in 2023 neben Dachdeckerarbeiten, Bauhauptleistungen und Rohinstallationen im Bereich HLS und Elektro ausgeführt. Auf dem Gebäude wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 44 kWp installiert.

Der Anteil der Betriebskosten beträgt im Verhältnis zur Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe bereits 39,4 % (Vj 39,1 %) und stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut um 0,3 %. Aufgrund der

aktuell deutlich gestiegenen Energiekosten ist zukünftig nicht mit einer Reduzierung des Betriebskostenanteils zu rechnen. Langfristig muss mit einem weiteren Anstieg im Bereich der Energiekosten, auch durch den zunehmenden Anteil regenerativer Energien und die CO<sub>2</sub>-Besteuerung, gerechnet werden, wodurch diesem Bereich eine immer stärkere Bedeutung zukommt. Daraus ergibt sich für die Gesellschaft die Notwendigkeit, Investitionen in haustechnische Anlagen und zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude fortzusetzen.

Mieterhöhungsspielräume sind weiterhin sehr begrenzt. Sie hängen wesentlich von der Erzielung marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung konkreter Bedingungen wie z. B. Arbeitslosigkeit und Sozialstruktur ab. Der bautechnische Zustand der Gebäude und der Haustechnik ist ein weiterer Faktor für die Anpassung der Mieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Mieterhöhungen für eine begrenzte Anzahl von Mietverhältnissen im Rahmen von Mietzinsanpassungen nach dem Vergleichsmietenverfahren vorgenommen.

### Leerstand/Abriss

Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2023 für den Wohn- und Gewerbebestand 16,5 % (das sind 423 WE/GE; VJ 485 WE/GE) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % verringert. Hier wird auch der Leerstand in unsanierten Gebäuden, in den für den Abriss vorgesehenen Beständen und den nicht mehr am Markt teilnehmenden Beständen aufgeführt. Die Leerstandsquote im marktfähigen Bestand ist mit 16,2 % um 0,2 % leicht gesunken. Der gesunkene Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2023 wurde durch den Verkauf einer leerstehenden Immobilie, dem Abriss der Wohngebäude im Möhrenstieg und einer hohen Neuvermietungsanschlussquote von 99,5 % im Wohnungsbereich getragen.

Bis 2015 hat unsere Gesellschaft 628 Wohnungen mit einer Fläche von 32.354 m<sup>2</sup> vom Markt genommen. Der Abriss wurde in den Wohngebieten Quarmbeck, Kleers, Süderstadt, Innenstadt und Kaserne Halberstädter Straße durchgeführt. Damit haben wir die Vorgaben im Rahmen der Teilentlastung für unsere Gesellschaft als sogenanntes „AHG § 6-Unternehmen“ erfüllt.

Abrissprogramme mit Altschuldenentlastung standen über das Jahr 2014 hinaus nicht zur Verfügung. Das Land Sachsen-Anhalt fördert aber über das Programm Stadtumbau-Ost den Rückbau nicht mehr marktfähiger Bestände mit strukturellem Leerstand. Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg erhielt bisher 4 Fördermittelbescheide zur Unterstützung des Rückbaus für die Programmjahre 2016 - 2019. In den Geschäftsjahren 2017 bis 2022 wurden insgesamt 297 WE planmäßig abgerissen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden ohne Unterstützung durch Fördermittel die 6 denkmalgeschützten Wohngebäude Möhrenstieg 1 - 12 mit insgesamt 56 WE abgerissen.

## Vermietung

Das Jahr 2023 war durch eine gegenüber den Vorjahren gesunkene Fluktuation gekennzeichnet. 219 Wohnungen wurden gekündigt. 218 Wohnungen konnten neu vermietet werden. Damit beträgt die Vermietungsanschlussquote 99,5 %.

Die Einwohnerzahl der Welterbestadt Quedlinburg, auf die die Unternehmenstätigkeit der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ausgerichtet ist, sank im letzten Jahr um 98 Personen (0,41%) auf 23.751 Personen zum Stand 31.12.2023. Der große Überhang von Sterbefällen zu Geburten (-348) konnte durch Wanderungsgewinne (250) nur zum Teil ausgeglichen werden. Die Bevölkerungsgruppen zwischen 55 und 85 Jahren nehmen zu und der Anteil der jüngeren Bevölkerung nimmt weiter ab.

Die vorliegende 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose basiert auf Daten der Jahre 2017 bis 2019 und kommt dabei zu 3 Kernergebnissen:

- Die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wird sich weiterhin reduzieren.
- Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung Sachsens-Anhalts wird sich erhöhen.
- Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) verringert sich langsamer als in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen.

Der Rückgang der Bevölkerung Sachsens-Anhalts bleibt weiterhin der bestimmende Trend. Der zwischenzeitliche Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2015 und 2022 stellte Sonderereignisse dar. Eine Trendwende ist nicht in Sicht. In den Landkreisen und kreisfreien Städten wird es eine differenzierte Entwicklung geben. Die größten absoluten Bevölkerungsrückgänge gibt es auf lokaler Ebene in der Landesmitte (Anhalt-Bitterfeld, Salzlandkreis), im Westen (Harz, Mansfeld-Südharz) und im äußersten Süden (Burgenlandkreis). Mit einem Bevölkerungsrückgang von über 32 600 Personen bis zum Jahr 2035 belegt im absoluten Vergleich der Landkreis Harz die Spitzenposition.

Für die Welterbestadt Quedlinburg sagt die „7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose“ einen Rückgang der Bevölkerung, ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2019, bis zum Jahr 2035 um etwa 15 % vorher. Diese Entwicklung hat auch unter Berücksichtigung der Zunahme von Einpersonenhaushalten eine weitere Reduzierung der Anzahl der Haushalte und damit der nachgefragten Wohnungen in der Welterbestadt Quedlinburg zur Folge.

Der positive Wanderungssaldo von 250 (i.Vj.: 421) Personen konnte im Jahr 2023 wie auch im langjährigen Trend, das Geburtendefizit (-348) in der Welterbestadt Quedlinburg nicht ausgleichen. Die Geburtenrate wird voraussichtlich in der Zukunft weiter abnehmen und die Wanderungsgewinne werden sich auf dem Niveau des Jahres 2023 stabilisieren.

Fluktuation und Neuvermietung 2023

	Kündigungen (Wanderung nach)		Neuvermietungen (Wanderung von)		Saldo
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Wowi	28	13	39	18	11
WG eG	5	2	19	9	14
Privatbereich QLB	44	20	52	24	8
außerhalb der Stadt QLB	78	36	108	49	30
Sonstiges	64	29	0	0	-64
	219	100	218	100	-1

Aus der Bevölkerungsstatistik der Welterbestadt Quedlinburg ist abzulesen, dass auch im Jahr 2023 der negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen bei über 340 Personen liegt. Die demografische Entwicklung führt zu einem wachsenden Leerstand im Bereich wegbrechender Nachfragegruppen (Altersheim, Tod).

Aus der Welterbestadt Quedlinburg zogen im Jahr 2023 insgesamt 1.542 (i.Vj.: 1.197) Einwohner weg. Im Gegenzug konnten 1.792 (i.Vj.: 1.618) Zuzüge verzeichnet werden. Gegenüber dem Jahr 2022 nahmen die Wanderungsgewinne mit jetzt 250 (i.Vj.: 421) deutlich ab. Der Zuzug von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine war im vergangenen Jahr vergleichbar hoch wie 2022. Es sind in 2023 aber mehr ukrainische Flüchtlinge zurück in Ihre Heimat gezogen. Durch den geringen Wanderungssaldo konnte der Überhang an Sterbefällen von 348 (i.Vj.: 317) in 2023 nicht kompensiert werden.

Mietrückstand

Geringe Einkommen, hohe Energiekosten, reale Kaufkraftverluste, unregelmäßige Lohnzahlungen, Firmen- und Privatinsolvenzen sind Gründe für Mietrückstände unserer Mieter. 2023 weisen wir Mietforderungen in Höhe von T€ 54,0 (i.Vj.: T€ 53,8) aus. Dies bedeutet eine Erhöhung um T€ 0,2. Im Geschäftsjahr wurden Mietforderungen i.H.v. T€ 76,4 (i.Vj.: T€ 80,7) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zahlungen aus in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen gingen i.H.v. T€ 16,3 (i.Vj.: T€ 14,6) ein. Die Mietforderungen werden in der Regel durch Mahnbescheide gesichert.

Die Gesellschaft hat 36 (i.Vj.: 52) Mietern wegen erheblichen Mietzahlungsrückständen gekündigt. Von den 36 (i.Vj.: 52) gekündigten Mietverhältnissen haben 19 (i.Vj.: 35) Mieter die Forderungen beglichen, sodass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte. 31 Mahnbescheide und 3 (i.Vj.: 1) Klageverfahren wurden gerichtlich eingeleitet.

Um einen für die Mieter drohenden Wohnungsverlust aufgrund der ausstehenden Forderungen zu vermeiden, werden Ratenzahlungsvereinbarungen angeboten und Abtretungserklärungen für Kosten der Unterkunft und Wohngeld angestrebt. 2023 wurden mit 106 (i.Vj.: 64) Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen, so dass Mietforderungen zur laufenden Mietzahlung erst über einen längeren Zeitraum abgebaut werden können.

### Betriebs- und Heizkosten

In unserem Unternehmen gestaltet sich das Mietaufkommen zum 31.12.2023 wie folgt:

Nettokaltmiete:	5,23 €/m <sup>2</sup>
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen:	2,97 €/m <sup>2</sup>
Bruttowarmmiete:	8,20 €/m <sup>2</sup>

Der Anteil der Nebenkosten im Verhältnis zur Wohn- und Gewerbemiete beträgt 39,4 %.

Sollmieten WE/GE ohne Garagen, Stellplätze, Pachten:	T€ 9.514,5
Nebenkosten (ohne Erlösschmälerungen):	T€ 3.749,9

### **2.2.3 Bautätigkeit**

Für umfassende Sanierungen, Neubau Einzelmodernisierungen, laufende Instandhaltung, Abriss und Sanierungsausgleichsbeiträge wurden im Berichtsjahr T€ 7.646,3 (i.Vj.: T€ 3.762,7) ohne Berücksichtigung von Fördermitteln eingesetzt:

	T€
Laufende Instandhaltung und Einzelmodernisierungen	3.255,5
Neubau- und Sanierungsobjekte	4.142,1
Abzüglich Fördermittel	-162,3
Abriss	242,3
Sanierungsausgleichsbeiträge	6,3

## **2.2.4 Finanzierungen**

Durch überwiegend langfristige Finanzierungen hat die Gesellschaft ihre Investitionen abgesichert. Aus diesem Grund ist aus heutiger Sicht keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten.

Die Bundesbank stuft die Gesellschaft bezogen auf den Bilanzstichtag 31.12.2022 erneut als „notenbankfähig“ ein.

Die Geschäftsführung folgt der Strategie einer langfristigen Planungssicherheit. Demzufolge werden auch zukünftig langfristige Kreditverträge mit festen Zinssätzen abgeschlossen.

Zur Finanzierung der umfassenden Sanierung des Wohngebäudes Erlenstr. 5 wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Kreditvertrag über ein endfinanziertes Darlehen i.H.v. T€ 4.000 abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte zum 30.06.2023. Daneben wurden Fördermittel in Form eines Zuschusses aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude beantragt.

Die in 2023 abgeschlossenen bzw. begonnenen Sanierungsvorhaben Käthe-Kollwitz-Straße 19 und Käthe-Kollwitz-Str. 23 wurden durch Eigenkapital finanziert. Zusätzlich wurden Fördermittel des KfW-Förderproduktes BEG Wohngebäude – Zuschuss (461) bzw. im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen – beantragt und in Höhe von T€ 162,3 als Forderung in den sonstige Vermögensgegenstände aktiviert. Die Abrechnung und die Auszahlung der Fördermittel sind noch nicht erfolgt.

Geschäfte mit Derivaten und ähnlichen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

## **2.2.5 Personalbereich**

Neben dem Geschäftsführer und zwei Auszubildenden hatte die Gesellschaft im Jahresdurchschnitt 22 Beschäftigte.

## 2.3. Darstellung zur Lage des Unternehmens

### 2.3.1. Vermögenslage

	31.12.2023		Vorjahr		davon		Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	gesamt T€	%	davon kurz- fristig T€	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	0	0,0	0	1	0,0	0	-1
Sachanlagen	76.659	89,0	0	74.469	90,3	0	2.190
	76.659	89,0	0	74.470	90,3	0	2.189
<b>Umlaufvermögen</b>							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.300	3,8	3.300	3.120	3,8	3.120	180
flüssige Mittel	305	0,4	301	228	0,3	227	77
	5.845	6,8	5.845	4.586	5,6	4.586	1.259
	9.450	11,0	9.446	7.934	9,7	7.933	1.516
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
	6	0,0	6	36	0,0	13	-30
<b>Vermögen</b>	<b>86.115</b>	<b>100,0</b>	<b>9.452</b>	<b>82.440</b>	<b>100,0</b>	<b>7.946</b>	<b>3.675</b>
<b>Eigenkapital</b>							
Gezeichnetes Kapital	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	59,8	0	51.466	62,4	0	0
Gewinnrücklagen	76	0,1	0	76	0,1	0	0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.016	3,5	0	1.228	1,5	0	1.788
Jahresüberschuss	1.005	1,1	0	1.808	2,2	0	-803
	55.615	64,6	0	54.630	66,3	0	985
Sonderposten für Investitionszuschüsse							
	14	0,0	1	14	0,0	1	0
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.378	1,6	1.232	751	0,9	612	627
erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	4.039	4,7	4.039	3.833	4,6	3.833	206
Verbindlichkeiten	24.959	29,0	4.829	23.090	28,1	4.407	1.869
	30.376	35,3	10.100	27.674	33,6	8.852	2.702
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
	110	0,1	110	122	0,1	122	-12
<b>Kapital</b>	<b>86.115</b>	<b>100,0</b>	<b>10.211</b>	<b>82.440</b>	<b>100,0</b>	<b>8.975</b>	<b>3.675</b>

Im Geschäftsjahr hat sich das Bilanzvolumen um T€ 3.675 auf T€ 86.115 erhöht.

Das Anlagevermögen insgesamt erhöhte sich um T€ 2.189. Den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von T€ 4.086 sowie Zuschreibungen i.H.v. T€ 148 standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.029, darunter außerplanmäßige Abschreibungen in

Höhe von T€ 39, sowie Anlagenabgänge infolge von Verkäufen und Rückstellungsaufösungen i.H.v. T€ 16 gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um T€ 1.516, insbesondere bedingt durch den Anstieg der flüssigen Mittel um T€ 1.259 infolge der Auszahlung des für die Erlenstraße 5 gewährten Darlehens i.H.v. T€ 4.000. Die Vorräte erhöhten sich um T€ 180, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 77.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2023 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldenanteilen weitestgehend ausgeglichen. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 99,0 % durch mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen beträgt 64,6 % (i.Vj.: 66,3 %). Absolut hat sich das Eigenkapital um T€ 985 auf T€ 55.615 erhöht. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Hier ist stark zu berücksichtigen, dass die in den Vorjahren vorgenommenen Sonder- und außerplanmäßigen Abschreibungen große Auswirkungen auf die Höhe der Eigenkapitalquote besitzen.

Das Fremdkapital hat sich insgesamt um T€ 2.702 erhöht. Diese Erhöhung resultiert insbesondere aus der Aufnahme eines Darlehens für die Baumaßnahme in der Erlenstraße 5 i.H.v. T€ 4.000. Tilgungen der vorhandenen Darlehen i.H.v. T€ 2.442 standen der Neuaufnahme des Darlehens gegenüber. Die Rückstellungen sind um T€ 627 angestiegen. Die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten haben sich korrespondierend zu den Vorräten aus noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten 2023 um T€ 206 erhöht. Eine weitere Erhöhung der Verbindlichkeiten ist stichtagsbedingt bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu verzeichnen (um T€ 317). Zum 31.12.2023 weist die Gesellschaft Verbindlichkeiten aus Liefer- und Leistungsverträgen i.H.v. T€ 2.275 aus, von denen Verbindlichkeiten i.H.v. T€ 1.135 im Geschäftsjahr 2023 kurzfristig bezahlt wurden.

### 2.3.2 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.005 (i.Vj.: Jahresüberschuss T€ 1.808) aus.

Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. T€ 688 positiv aus; es werden Erträge aus Zuschreibungen (T€ 148), Erträge aus Anlagenverkäufen (T€ 173), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 94) ausgewiesen. Aufwandsseitig sind Abrissaufwendungen i.H.v. T€ 242 angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude spielten im Geschäftsjahr nur eine untergeordnete Rolle (T€ 39). Aufwandsseitig wurde eine Rückstellung für die Sanierung der Mauer, die den Wipertiparkplatz umgibt, i.H.v. T€ 534 gebildet.

Die Ertragslage wird nach wie vor durch die demografische Entwicklung und den damit einhergehenden Wohnungsüberhang bestimmt. Diese Faktoren und die geringe Höhe der Einkommen eines großen Teils der Bevölkerung haben wiederum große Auswirkungen auf den strukturellen Leerstand und die damit verbundenen Erlösschmälerungen.

Trotzdem rechnen wir in den künftigen Jahren mit leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Erträge gesamt	13.376	13.531
Aufwendungen gesamt	12.371	11.723
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>1.005</b>	<b>1.808</b>

### 2.3.3 Finanzlage

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	T€	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.005</b>		<b>1.808</b>	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens verrechnet mit Zuschreibungen	1.881		2.084	
Veränderung Rückstellungen (vor Verrechnung von Deckungsvermögen)	623		-31	
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	0		-1	
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-167		-718	
Veränderung der unfertigen Leistungen	-180		-277	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	206		709	
Veränderung sonstige Aktiva	-47		6	
Veränderung sonstige Passiva	299		532	
Zinserträge auf finanzielle Mittel / Ausleihungen	-56		-5	
Zinsaufwendungen aus Kreditverbindlichkeiten	385		356	
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.949</b>		<b>4.463</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		183		867
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-4.086		-724
Einzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen einschließlich verrechneter Deckungsvermögen für Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen		4		4
erhaltene Zinserträge		56		5
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-3.843</b>		<b>152</b>
Ausschüttungen an Gesellschafter		-20		-20
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		4.000		600
planmäßige Tilgungen		-2.442		-2.406
außerplanmäßige Tilgungen		0		-128
gezahlte Zinsen für Kredite		-385		-356
<b>= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.153</b>		<b>-2.310</b>
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		1.259		2.305
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		4.586		2.281
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>5.845</b>		<b>4.586</b>

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.259 erhöht.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2023 in der Lage, sämtliche Verbindlichkeiten termingerecht zu bedienen. Auch zukünftig wird die Finanzlage des Unternehmens durch die Bau- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

### Ausgewählte Unternehmenskennziffern zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

(stichtagbezogene Betrachtung zum 31.12.2023)

	Mittel- und langfristiges Kapital	T€	75.904	
Anlagendeckungsgrad	<hr/>			= 99,0 %
	Mittel- und langfristiges Vermögen	T€	76.663	

Diese Kennziffer sagt aus, ob das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Ist der Deckungsgrad größer oder gleich 1, so ist genügend Vermögen vorhanden, um kurzfristige Verbindlichkeiten zu bedienen.

	Zinsen und ähnlicher Aufwand	€	384.655	
Zinsaufwand/m <sup>2</sup> Fläche	<hr/>			= 0,21 €/m <sup>2</sup>
	Wohn- und Nutzfläche x 12	m <sup>2</sup>	1.818.945	

Die Kennziffer gibt die Höhe der Fremdkapitalkosten an, die von jeder Wohn- und Nutzfläche zu erbringen ist.

	Zins- und Tilgung (planm. + außerplanm. Tilgung) für langfristiges Kapital	T€	2.826	
Zins- und Tilgung/ Sollmiete	<hr/>			= 28,4 %
	Sollmiete (Jahr)	T€	9.953	
	Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	1.080	
Erlösschmälerungsquote	<hr/>			= 10,9 %
	Sollmieten insgesamt	T€	9.953	

### **3. Prognose, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1 Prognosebericht**

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg wird gemäß ihrem Gesellschaftsvertrag auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der mit der „7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose“ vorhergesagten Bevölkerungsentwicklung, die maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft entfalten, ist es das vorrangige Ziel der Gesellschaft, den zur Wohnungsversorgung erforderlichen Wohnraum vollständig zu modernisieren und der Nachfrage entsprechend umzugestalten, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu steigern.

Hierfür wird die Gesellschaft durch Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen, die energetische Sanierung von Gebäuden und die Erneuerung von Heizungstechnik den Wohnungsbestand weiter qualifizieren und damit die Grundlage für die Sicherung der Marktposition und die Erhöhung der durchschnittlichen Mieteinnahmen schaffen.

Auch in der Zukunft wird die Gesellschaft den Prozess der Prüfung und Umsetzung von Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietenverfahren fortsetzen. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Mieter auf Transferleistungen angewiesen ist und damit Mieterhöhungspotentiale durch die reale Einkommensentwicklung und für einkommenschwache Haushalte durch die „Richtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ...“ begrenzt sind. Umso wichtiger ist das Bemühen zur Verringerung und Begrenzung von Neben- und Heizkosten, um die Gesamtbelastung der Mieter bezahlbar zu gestalten.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang bedeutet für das Unternehmen einen weiteren jährlichen Verlust an Mietern und Haushalten.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft wird in den nächsten Jahren die weitere Umsetzung des Unternehmenskonzeptes sein. Entsprechend wird die Sanierung des Kernbestandes des Unternehmens in Form von umfassenden Gebäudesanierungen und der Modernisierung von leerstehenden Wohnungen auf der Grundlage der ermittelten Nachfrage weiter fortgesetzt. Die umfassende Sanierung des Gebäudes Erlenstr.5 mit Einbau eines Aufzuges wird den Anteil barrierearmer Wohnungen im Bestand der Gesellschaft deutlich erhöhen.

Die Dekarbonisierung des Bestandes durch die überwiegende Nutzung regenerativer Energien wurde durch die Sanierung der Wohngebäude Käthe-Kollwitz-Str. 19, 23 eingeläutet und wird in größerem Maßstab mit dem Wohngebäude Erlenstr. 5 fortgesetzt.

Im Rahmen der Erfolgsplanung gehen wir bis zum Jahr 2033 trotz der Verringerung des Wohnungsbestandes aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von mindestens gleichbleibenden, eher gering steigenden Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aus. Die Erlösschmälerungsquote wird auf ca. 12 % eingeschätzt. Die Gesellschaft wird in 2024 nach dem aktuell geltenden Wirtschaftsplan ca. T€6.221 und in 2025

ca. T€ 3.920 in den eigenen Bestand investieren. Auch in den Folgejahren sollen sich die Investitionen jährlich um einen Betrag von ca. T€ 3.000 bis 4.000 bewegen. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2023 einen Jahresüberschuss von T€ 1.005 (Bilanzgewinn: T€ 4.021) aus. Ein Teil des Bilanzgewinns i.H.v. T€ 20 soll an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden. Der verbleibende Bilanzgewinn sowie die in den Folgejahren geplanten Jahresüberschüsse sollten überwiegend im Unternehmen verbleiben und nicht an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden, um eine ausreichende Liquidität des Unternehmens unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionstätigkeit in der Zukunft sicherzustellen. Für die Geschäftsjahre 2024 bis 2033 wird ebenfalls mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

Im Umfeld von erheblichen Baupreis- und Energiekostensteigerungen trägt der effektive Einsatz der Finanzmittel mit langfristig gesicherten Finanzierungskonditionen zu einem soliden Geschäftsmodell der Wohnungsvermietung und Liquiditätssicherung bei. Die erwirtschafteten Jahresüberschüsse müssen dabei aber im Unternehmen verbleiben und reinvestiert werden können.

Die weiterhin hohen Energiekosten stellen für die Gesellschaft und deren Mieter erhebliche Herausforderungen für die Zukunft dar. Die finanziellen Spielräume der Haushalte sind durch allgemeine Preissteigerungen aktuell und in der Zukunft erheblich eingeschränkt.

Die Geschäftsführung schätzt aus heutiger Sicht, trotz schwieriger und zukünftig zu erwartender anspruchsvoller Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft insgesamt, die Entwicklung des Unternehmens für die kommenden Jahre positiv ein.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Gesellschafter für die gute Zusammenarbeit.

### **3.2 Risikobericht**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich zukünftig hauptsächlich auf die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung wurde aus wirtschaftlichen Gründen zum 31.12.2022 eingestellt. Überlegungen im Hinblick auf den Aufbau eines Geschäftsfeldes zum Gebäude- und Liegenschaftsmanagement für die Welterbestadt Quedlinburg sollen in der Zukunft durch weitergehende Verhandlungen konkretisiert werden.

Ein bestandsgefährdendes Risiko für die Gesellschaft ergibt sich aus der Leerstandsquote. Zum 31.12.2023 beträgt die Leerstandsquote 16,5 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gesunken. Als bestandsgefährdend gilt bereits eine Leerstandsquote ab 15 %. Auch der Durchschnitt des Leerstands bei den kommunalen Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt von ca. 14,8 % zum November 2023, der gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen ist, wird erheblich überschritten.

Ein weiteres, als entwicklungsbeeinträchtigend eingestuftes, Risiko ergibt sich für die Gesellschaft aus dem Verhältnis von Cashflow zur Tilgung, der Tilgungskraft. Als

entwicklungsbeeinträchtigend gilt ein Wert von kleiner als 150 %. Für die Gesellschaft ergibt sich zum 31.12.2023 ein rechnerischer Wert von 143,7 % (31.12.2022: 160,4 %). Die errechneten Werte lagen seit 2021 nur geringfügig über und in 2023 wieder unter dem kritischen Schwellenwert und zur Entwicklungsbeeinträchtigung. Aufgrund des hohen Tilgungsanteils der zu leistenden Annuitäten wird die Kennziffer bis 2025 im kritischen Bereich verbleiben. Danach wird sich aufgrund der vollständigen Tilgung einzelner Darlehen die Kennzahl zur Tilgungskraft verbessern.

Der russische Angriff auf die Ukraine hat in den vergangenen Jahren nicht nur zu einer bis dahin nicht vorstellbaren Erhöhung der Energiekosten geführt, sondern gleichzeitig einen massiven Flüchtlingsstrom aus der Ukraine nach Deutschland hervorgerufen. Mit der Vermietung von Wohnraum an die Geflüchteten hat die Gesellschaft im GJ 2022 eine besonders gute Vermietungsanschlussquote erzielen können. Auch im GJ 2023 wurde eine Vermietungsanschlussquote nahe 100 % erreicht. Entscheidend und zugleich risikobehaftet bleibt die Frage, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die Geflüchteten wieder in die Ukraine zurückkehren. Derzeit wird im Landkreis Harz eingeschätzt, dass nur etwa 30 bis 40 % der Geflüchteten dauerhaft in Deutschland bleiben.

Die aktuell weiterhin hohen Energiepreise in Deutschland haben erheblichen Einfluss auf die Energieversorgung, Ernährungswirtschaft und auch alle anderen Wirtschaftszweige. Die erforderlichen Investitionen und nachhaltigen Veränderungen in der Energieversorgung werden nicht zu einer Reduzierung sondern perspektivisch eher noch zu steigenden Energiekosten führen. Dieser Entwicklung muss sich die Wohnungswirtschaft mittel- und langfristig stellen, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Kurzfristig müssen wir dafür Sorge tragen, dass bei Heizung und Versorgung alles getan wird, um den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten. Perspektivisch müssen wir den intensiven Dialog mit den lokalen Energieversorgungsunternehmen zur Dekarbonisierung, insbesondere der Fernwärmeerzeugung, fortsetzen, um für die Mieter bezahlbare Energiekosten sicherzustellen.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den folgenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. (GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 – Kurzbericht)

Wir sind der festen Überzeugung, dass sich die Förderung für die Wohnungswirtschaft langfristig drastisch verändern wird. Deshalb werden wir uns darauf einstellen müssen, Neubau, Sanierung und Dekarbonisierung mit weniger Fördermitteln trotzdem zu bewerkstelligen.

Weitere bestandsgefährdende Risiken könnten sich aus der Veränderung von mietrechtlichen Regelungen insbesondere zu Mieterhöhungen durch Modernisierung oder die Umlagefähigkeit von verschiedenen Betriebskostenarten, z. B. Grundsteuer, ergeben. Diese könnten einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ausüben.

Durch die zum 01.01.2021 durch die Bundesregierung im Rahmen des Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung der fossilen Energieträger werden Benzin, Diesel, Heizöl und Fernwärme künstlich verteuert. Nach der Einführung der nationalen CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Januar 2021 betrug der Preis für eine Tonne zunächst 25 Euro. Im Jahr 2022 stieg der Preis auf 30 Euro/t und im Jahr 2023 auf 35 Euro/t. Der Preis soll schrittweise bis zu 55 Euro/t im Jahr 2025 ansteigen. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 Euro/t und höchstens 65 Euro/t gelten.

Bisher zum 31.12.2022 haben Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und Öl allein gezahlt. Mit dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Gesetz (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG) müssen sich Vermieter zukünftig an den CO<sub>2</sub>-Abgaben beteiligen. Ein 10-Stufenmodell regelt die Kostenaufteilung entsprechend der für die Beheizung und WW-Erzeugung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erzeugten Menge an CO<sub>2</sub>. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

Auch die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg muss sich als Vermieter in vielen Fällen an der Klimaabgabe der Mieter fürs Heizen beteiligen. Für das GJ 2023 sind Abwertungen der Bestände wegen Nichtumlegbarkeit in Höhe von ca. 19.500 € prognostiziert. Mieter können bei Einzel-Heizungsanlagen in den Wohnungen, eine Kostenerstattung gegenüber dem Vermieter einfordern. Eine überschlägige Ermittlung auf der Basis der Energieverbrauchswerte des Jahres 2022 ergibt hierfür einen Rückstellungsbedarf in Höhe von ca. 6.000 Euro. Die Kosten für die Wohnungsunternehmen werden sich mit Steigerung der CO<sub>2</sub>-Kosten in den nächsten Jahren weiter erhöhen und damit wirtschaftlich negative Auswirkungen für das Unternehmen hervorrufen.

Aufgrund der demografischen Prognosen mit einem weiteren deutlichen

Bevölkerungsrückgang steht das Unternehmen wie viele andere Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt vor großen Herausforderungen.

Der Landkreis Harz, speziell die Welterbestadt Quedlinburg, ist aus Sicht der Gesellschaft eine wirtschaftlich eher schwache Region. Um eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region in Gang zu setzen, muss die Welterbestadt Quedlinburg durch zeitnahe strategische Entscheidungen die Voraussetzungen für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen mit damit verbundenen Arbeitsplatzangeboten schaffen.

Die Welterbestadt Quedlinburg bleibt wie seit Jahren aufgefordert, Maßnahmen der Haushaltskonsolidierung zu planen und umzusetzen. In diesem Zusammenhang können sich Auswirkungen auch auf die Gesellschaft, z. B. aus der Vermietung von Objekten an die Welterbestadt und damit einhergehende Veränderungen in der Erlössituation oder Forderungen hinsichtlich Ausschüttungen, einstellen.

Verbunden mit der bereits dargestellten begrenzten Möglichkeit der Durchsetzung von Mieterhöhungen sind energetische Sanierungen nach Maßgabe des GEG zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Nebenkosten somit nicht mehr refinanzierbar. Die anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser werden aufgrund weiterhin hoher Energiepreise und der gedeckelten Kostenübernahme durch Sozialträger zunehmend die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg belasten. Auch eine altersgerechte Anpassung des Bestandes der Gesellschaft durch den Anbau von Aufzügen und die damit verbundenen höheren Betriebskosten wird aktuell in der Richtlinie des Landkreises nicht berücksichtigt.

Die Fortschreibung für das „schlüssige Konzept“ der Koba durch die Fa. Analyse & Konzepte wird erneut im Sommer 2024 vorgenommen. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Regelungen ist die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft immer eine Betrachtung in die Vergangenheit. Damit können aber die realen Kostensteigerungen für Wohnungsmodernisierungen, Instandsetzungen und die Beheizung der Wohnungen nicht abgebildet werden. Es ist zu erwarten, dass die Angemessenheitsgrenzen nicht an in die realen Bedingungen des Vermietungsmarktes angepasst werden. Die ermittelten Werte werden auch zukünftig deutlich unter der Durchschnittsmiete der Gesellschaft liegen, was dazu führt, dass der für Transferleistungsempfänger notwendige Wohnraum immer knapper wird.

Insbesondere der ländliche Raum Sachsen-Anhalts zeigt trotz massiven Rückbaus weiterhin eine Disparität von Angebot und Nachfrage. Grund sind die Einwohnerverluste und ein geringes Mietniveau, das Investitionen nur eingeschränkt ermöglicht. Der sich verändernde Wohnungsmarkt wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren vor weitere Herausforderungen stellen. Zunächst muss die Qualität rund um das Wohnen zeitgemäß und preiswert weiterentwickelt werden. Hierbei werden ökologische Themen, Themen der Digitalisierung, der Decarbonisierung und Fragen der nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung an Bedeutung gewinnen.

Der Beobachtung des sich entwickelnden Leerstandes und der Neuvermietung wird auch in

den kommenden Jahren eine besondere Bedeutung zukommen. Bei stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen und einer zunehmend älteren Bevölkerung (z.B. 4,49 % - das sind 1.066 Einwohner Quedlinburgs - sind 85 Jahre oder älter) ist eine stetige Überwachung der Wohnungsbestände dringend geboten, um Investitionen, die nicht nachhaltig wirken, zu vermeiden.

Einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Unternehmenstätigkeit und auf die Höhe der erforderlichen finanziellen Mittel für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die weitere Entwicklung in der Baubranche haben. Derzeit ist diese von einer deutlich erkennbaren Knappheit der personellen Ressourcen gekennzeichnet. Es ist zu beobachten, dass die für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapazitäten im Bereich des Bauhandwerks kaum noch zur Verfügung stehen. Die Verknappung der Ressourcen im Baubereich wird mittelfristig zu weiter deutlich steigenden Baupreisen führen. Für das Unternehmen bedeutet dies ein erhöhtes Risiko bei der Kalkulation und Vergabe von Bauleistungen.

Besondere Risiken ergeben sich aufgrund eines Rechtsstreits der SPOMA Parkett und Ausbau GmbH, die als Trockenbaufirma am Bauvorhaben Schmale Str. 43 mitgewirkt hat. Diese hat nach der Beantragung eines Mahnbescheids am 22.12.2022 nunmehr am 24.01.2024 Klage vor dem Landgericht Magdeburg gegen die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg über eine Restzahlung auf die Schlussrechnung in Höhe von 8.377,73 € eingereicht. Gegen die Klage wird sich die Gesellschaft verteidigen. Das Kostenrisiko wird durch die die Gesellschaft vertretende Kanzlei Appelhagen auf 4 bis 5 T€ eingeschätzt.

Weiterhin könnte die Fortsetzung der durch die Stadt Quedlinburg begonnenen Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke der Gesellschaft zu bisher nicht bestimmbareren Aufwendungen führen.

Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft kann jedoch selbst unter den o.g. schwierigen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

### 3.3 Risikomanagement des Unternehmens

Im Unternehmen wurde ein Risikomanagementsystem entwickelt.  
Im Rahmen dieses Managements werden

- Berichte (Risikoerfassung und Risikobewertung)
- Analysen von Kennzahlen (Festlegung von kritischen Werten)
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, unter Analyse der Veränderung von Prämissen
- Berichterstattungen an den Aufsichtsrat und
- regelmäßige Abstimmungen mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden vorgenommen.

Zur Überwachung der für die Gesellschaft bestandsgefährdenden Risiken erfolgen Definitionen der Frühwarnsignale und Festlegungen der für die Gesellschaft kritischen Werte. Das Risikomanagement ist u. a. darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen.

Es werden monatlich eine Reihe von Indikatoren wie Leerstände, Fluktuation und andere Kennziffern beobachtet, um Fehlentwicklungen in der Vermietungssituation sowie Kostenentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Wir führen den Plan-Ist-Vergleich regelmäßig und zeitnah durch.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Die Bereiche sind so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen auf Sachbearbeiterebene erkannt werden können. Ziel ist es, eine möglichst schnelle Information hinsichtlich der Beurteilung der Lage zu erhalten, um entsprechende Reaktionen veranlassen zu können.

### 4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Geschäfte mit Derivaten und ähnlichen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Im Übrigen wird auf Punkt 2.2.4 verwiesen.

### 5. Nachtragsbericht

Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Anhang.

Quedlinburg, den 11. März 2024

  
Sven Breuel  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 Aufsichtsrates 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Alfeld, 09.04.2024



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Könnecker'.

Könnecker  
Wirtschaftsprüferin

## Rechtliche Verhältnisse

### Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Sitz:	Quedlinburg
Rechtsform:	GmbH
Gesellschaftsvertrag:	27.06.1990 zuletzt geändert am 12.09.2022
Anschrift:	Rathenastr. 10 06484 Quedlinburg
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Stendal
Register-Nr.:	103904
Dauer der Gesellschaft:	unbegrenzt
Gegenstand des Unternehmens:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen auf dem Gebiet der Welterbestadt Quedlinburg. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.</li> <li>2. Das Betreiben von Nahwärmeversorgungssystemen.</li> </ol>
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gezeichnetes Kapital:	52,0 TEuro
Geschäftsführung:	Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Herr Sven Breuel, Diplom-Wirtschaftsingenieur
Prokura:	Einzelprokura Frau Iris Kinne-Seidig, Dipl.-Kauffrau

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags ist von den Gesellschaftern ein Aufsichtsrat zu bestellen, der aus zehn Mitgliedern besteht und jeweils für die Dauer der jeweiligen Wahlperiode des Stadtrates durch den Stadtrat gewählt wird. Der Bürgermeister der Welterbestadt Quedlinburg ist Kraft seines Amtes Mitglied im Aufsichtsrat. Weitere fünf Mitglieder werden durch Beschluss des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg entsandt. Zwei Mitgliedern von der Stadtverwaltung bestimmt der Bürgermeister und zwei weitere Mitgliedern werden von der Belegschaft entsandt. Die Wahl der Mitglieder durch den Stadtrat erfolgte in der Stadtratssitzung vom 4.7.2019 für die Wahlperiode 2019-2024. Durch Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2023 wurde die Entsendung des Aufsichtsratsmitglied Herrn Thomas Malnati zurückgenommen und Herr Sven Löw wurde als Aufsichtsratsmitglied entsandt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind entsprechend § 285 Nr. 10 HGB im Anhang der Gesellschaft (Anlage 3) namentlich aufgeführt. Vorsitzender des Aufsichtsrates war Herr Hardy Seidel, Dipl.-Ing. Elektrotechnik.

#### Wesentliche Verträge

Die Gesellschaft hat für die wesentlichen Risiken ihres Geschäftsbetriebs Versicherungen abgeschlossen. Die Angemessenheit der Versicherungssummen und die Vollständigkeit des Versicherungsschutzes sowie die fristgerechte Zahlung der Prämien waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

#### Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2023 wurde der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 31.03.2023 mit dem Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 zusammen mit dem Lagebericht gebilligt und damit gemäß § 42 a GmbHG festgestellt.

Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung wurde von der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Verwendung des festgestellten Ergebnisses für das zum 31. Dezember 2022 abgelaufene Geschäftsjahr wurde im Berichtsjahr zutreffend vollzogen.

Der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat wurde für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 laufende Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 10.10.2023 die K+L Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Alfeld gewählt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde fristgemäß am 13.12.2023 gemäß § 325 HGB offen gelegt.

## Wirtschaftliche Verhältnisse

Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen verwiesen wir auf die in Abschnitt 4.3 unseres Berichtes enthaltene Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie auf die nachfolgenden Kennzahlen im Dreijahresvergleich:

### Bilanzielle Kennzahlen und Bestandskennzahlen

	Einheit	2023	2022	2021
<b>eigene Bestände</b>				
Wohnungseinheiten	WE	2.548	2.611	2.635
Gewerbeeinheiten	GE	22	23	25
Wohnfläche	qm/WFL	145.246	147.554	149.143
durchschnittliche Wohnungsgröße	qm/WFL	57,0	56,5	56,6
Gewerbefläche	qm/GFL	12.230	12.304	12.736
gesamte Nutzfläche	qm/NFL	157.476	159.858	161.879
<b>Jahresabschlusszahlen</b>				
Bilanzsumme	Euro	86.115.177,99	82.439.721,54	81.373.361,68
Sachanlagevermögen	Euro	76.658.305,04	74.469.405,76	75.970.408,85
Sachanlagenintensität	in %	89,0	90,3	93,4
Eigenkapital	Euro	55.614.468,48	54.629.247,81	52.841.565,90
Jahresergebnis	Euro	1.005.220,67	1.807.681,91	942.711,43
Cashflow nach DVFA /SG	Euro	3.509.031,90	3.858.525,73	3.725.436,26
Dauerfinanzierungsmittel	Euro	22.675.678,86	21.116.694,04	23.050.321,57
Kapitaldienst	Euro	2.826.194,09	2.761.657,20	2.882.470,90
davon Zinsen Kredite	Euro	384.655,35	356.048,50	458.425,28
davon planmäßige Tilgung	Euro	2.441.538,74	2.405.608,70	2.424.045,62
Durchschnittliche				
Buchwerte Gebäude (mit				
Außenanlagen und	Euro/			
Betriebsvorrichtungen)	qm NFL	392,01	393,24	400,86
Buchwerte Gebäude und Grundstücke	Euro/			
	qm NFL	460,68	460,95	468,05
Durchschnittliche Verschuldung				
	Euro/			
	qm NFL	143,99	132,10	142,39

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Sollmieten (WE/GE)	Euro	9.514.527,01	9.398.544,45	9.236.045,74
Sonstige Erlöse Mieten	Euro	584.686,81	524.997,33	568.262,52
Sollmiete gesamt	Euro	10.099.213,82	9.923.541,78	9.804.308,26
Durchschnittliche Miete je Monat	Euro/WFL je Monat	5,34	5,17	5,05
Erlösschmälerungen Mieten in Relation zur Sollmiete	Euro in %	1.079.901,29 10,69	1.064.801,78 10,73	1.163.137,92 11,86
Istmiete (Sollmieten ./. Erlösschmälerungen)	Euro	9.019.312,53	8.858.740,00	8.641.170,34
Betriebs- und Heizkosten+ Grundsteuer (umlagefähig) in Relation zur Sollmiete	Euro in %	3.749.930,26 37,13	3.670.132,12 36,98	3.159.176,26 32,22
Instandhaltungskosten in Relation zur Sollmiete	Euro in %	3.461.730,66 34,28	2.856.408,12 28,78	2.677.538,23 27,31
Instandhaltungskosten je qm NFL/Jahr	Euro	21,98	17,87	16,54
Investitionen in Bauten (vor Verrechnung von Fördermitteln)	Euro	4.142.082,25	712.851,74	2.137.720,08
Investitionen in Bauten je qm NFL/Jahr	Euro	26,30	4,46	13,21
planmäßige Abschreibungen in Relation zur Sollmiete	Euro in %	1.990.364,46 19,71	2.064.958,01 20,81	2.170.045,50 22,13
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete in Relation zur Istmiete	Euro in % in %	384.655,35 3,81 4,26	356.048,50 3,59 4,02	458.425,28 4,68 5,31
Kapitaldienst in Relation zur Istmiete	Euro in %	2.826.194,09 31,33	2.761.657,20 31,17	2.882.470,90 33,36
Anzahl Kündigungen		219,00	222,00	208,00
Anzahl Neuvermietungen		218,00	230,00	200,00
Fluationsrate	in %	8,59	8,50	7,89
Vermietungsanschlussquote	in %	99,54	103,60	96,15
Leerstand Wohneinheiten		420,00	482,00	509,00
bereinigter Leerstand Wohneinheiten		413,00	419,00	427,00
Leerstand Gewerbeeinheiten		3,00	3,00	3,00
Leerstandsquote bezogen auf alle VE	in %	16,46	18,41	19,25
Leerstandsquote bezogen nur auf WE	in %	16,48	18,46	19,32
bereinigte Leerstandsquote bezogen nur auf WE	in %	16,25	16,44	16,73
Mietenmultiplikator	in %	7,63	7,89	8,32

## **Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft unterliegt der allgemeinen Steuerpflicht. Sie wird beim Finanzamt Quedlinburg unter der Steuernummer 117/106/00874 geführt.

Das Unternehmen unterliegt der Regelbesteuerung gemäß den §§ 16 - 18 des UStG.

Der Gewerbebetrieb unterliegt der Gewerbesteuerpflicht gemäß § 2 Absatz 1 GewStG.

Die Gesellschaft erstellt neben der Handelsbilanz eine gesonderte Steuerbilanz. Das steuerliche Einkommen wird durch Hinzurechnungen und Kürzungen aus dem Handelsbilanzergebnis ermittelt.

Die letzte Betriebsprüfung fand im Jahr 2017 statt.

Dabei wurden Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer bis zum Jahr 2015 geprüft.

Die sich aus dem Prüfungsbericht vom 28. April 2017 ergebenden Feststellungen führten lediglich zu einer Änderung der steuerlichen Verlustvorträge. Der Vorbehalt der Nachprüfung für die Veranlagungszeiträume bis 2015 wurde aufgehoben. Mit Bescheid vom 04.01.2021 wurde der Vorbehalt der Nachprüfung für die Veranlagungszeiträume 2016 bis 2018 aufgehoben.

Eine am 17.01.2018 durchgeführte Umsatzsteuersonderprüfung mit Prüfung der Vorsteuer für einzelne Monate des Jahres 2017 hat zu keinen Änderungen der Besteuerungsgrundlagen geführt.

In der Zeit vom 13.09.2022 bis 07.11.2022 (mit Unterbrechungen) wurde auf Grundlage der Prüfungsanordnung vom 29.06.2022 eine Lohnsteuerausßenprüfung für die Jahre 2018 bis 2021 durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Vorbehalt der Nachprüfung wurde für die Prüfungsjahre aufgehoben.

## Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</b>	<b><u>348,00</u></b>	<b><u>869,00</u></b>

#### II. Sachanlagen

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	<b><u>65.337.092,72</u></b>	<b><u>66.376.523,84</u></b>
Wohnbauten/Gebäude	55.850.518,00	56.727.835,00
Wohnbauten/Grundstückskosten	8.010.105,72	8.080.502,84
Garagen/Stellplätze	139.038,00	152.102,00
Außenanlagen	1.290.517,00	1.381.740,00
Betriebsvorrichtungen	<u>46.914,00</u>	<u>34.344,00</u>
	<b><u>65.337.092,72</u></b>	<b><u>66.376.523,84</u></b>

Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Euro
Buchwert 1.1.2023	66.376.523,84
Zugänge	2.921,35
Umbuchung Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 19 aus der Position "Anlagen im Bau"	619.040,99
Zuschreibungen (Rücknahme außerplanmäßiger Abschreibungen Vorjahre)	147.600,00
planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.807.954,63
außerplanmäßige Abschreibungen (Neuendorf 1-3, 'Käthe-Kollwitz-Str. 24)	-38.527,00
Anlagenverkäufe zu Restbuchwert	
Pölkenstr. 13 - 14 (Verkaufspreis Euro 183.000,00)	-10.225,84
nachträgliche Anschaffungskostenminderung Weinbergstr. 42 - 44 + 70 - 72	-6.137,68
Umbuchung von Grundstückskosten in die Position "Grundstücke ohne Bauten" nach Abriss der Gebäude (Restbuchwert Euro 0,00)	
Möhrenstieg 1 - 12	<u>-60.171,28</u>
Buchwerte 31.12.2023	<b><u>65.223.069,75</u></b>

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

Zugänge	Euro
Schmale Straße 43	83.214,59
D.-Erxleben-Str. 11-19 unger.	27.757,12
Anhalter Straße 29	3.051,26
Anhalter Straße 27	<u>2.921,35</u>
	<u><u>116.944,32</u></u>

Die Zuschreibungen wurden als Korrektur außerplanmäßiger Abschreibungen aus Vorjahren für nachfolgende Objekte vorgenommen:

Zuschreibungen	Euro
Schmale Straße 43	86.600,00
Word 3	45.200,00
D.-Erxleben-Str. 11-19 unger.	<u>15.800,00</u>
	<u><u>147.600,00</u></u>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<b><u>4.969.086,38</u></b>	<b><u>5.129.733,38</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Geschäftsbauten/Grundstückskosten	563.494,38	563.494,38
Geschäftsbauten/Gebäudekosten	4.390.705,00	4.545.010,00
Geschäftsbauten/Garagen und Stellplätze	24,00	24,00
Geschäftsbauten/Außenanlagen	<u>14.863,00</u>	<u>21.205,00</u>
	<u><u>4.969.086,38</u></u>	<u><u>5.129.733,38</u></u>

Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Euro
Buchwert 1.1.2023	5.129.733,38
planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	<u>-160.647,00</u>
Buchwerte 31.12.2023	<u><u>4.969.086,38</u></u>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</b>	<b><u>2.240.223,76</u></b>	<b><u>2.180.052,48</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Grundstücke ohne Bauten	<u>2.240.223,76</u>	<u>2.180.052,48</u>

Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Buchwert 1.1.2023	Euro 2.180.052,48
Zugang durch Umbuchung der Grundstücke Möhrenstieg 1-12 aus der Position "Grundstücke mit Wohnbauten"	<u>60.171,28</u>
Buchwerte 31.12.2023	<u><u>2.240.223,76</u></u>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung</b>	<b><u>128.301,00</u></b>	<b><u>43.307,00</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.842,00	26.086,00
Fahrzeuge/PKW	<u>11.459,00</u>	<u>17.221,00</u>
	<u>128.301,00</u>	<u>43.307,00</u>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>5. Anlagen im Bau</b>	<b><u>3.983.601,18</u></b>	<b><u>619.040,99</u></b>

Der Ausweis betrifft die zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellte Sanierungen der Erlenstraße 5 und Käthe-Kollwitz-Str. 23. Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Euro	Euro
Buchwert 1.1.2023		
Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 19		619.040,99
Zugänge		
Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 19	162.284,82	
abzüglich zu erwartender Kfw-Fördermittel	-162.284,82	
Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 23	698.399,98	
Sanierung Erlenstraße 5	<u>3.164.453,13</u>	3.862.853,11
Umbuchung aus der Position "Bauvorbereitungskosten"		
Sanierung Erlenstr. 5		120.748,07
Umbuchung in die Position "Grundstücke mit Wohnbauten" nach Fertigstellung der Baumaßnahme Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 19		<u>-619.040,99</u>
Buchwerte 31.12.2023		<u><u>3.983.601,18</u></u>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>6. Bauvorbereitungskosten</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>120.748,07</u></b>

Der Ausweis zum Bilanzstichtag des Vorjahres betraf die Planungskosten für den Umbau des Objektes Erlenstraße 5 und wurde mit Baubeginn in die Position "Anlagen im Bau" umgebucht..

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b><u>76.658.305,04</u></b>	<b><u>74.469.405,76</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b><u>76.658.653,04</u></b>	<b><u>74.470.274,76</u></b>

**B. Umlaufvermögen****I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. unfertige Leistungen</b>	<b><u>3.299.930,26</u></b>	<b><u>3.120.132,12</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten	1.735.257,71	1.559.380,52
noch nicht abgerechnete Heizkosten	<u>1.564.672,55</u>	<u>1.560.751,60</u>
	<u>3.299.930,26</u>	<u>3.120.132,12</u>

Der Ausweis betrifft verauslagte Betriebs- und Heizkosten, die im Folgejahr gegenüber den Mietern abgerechnet werden. Bei der Bewertung wurden Abschläge für auf Grund von Leerstand nicht abrechenbare Kosten in Höhe von Euro 375.000,00 und für ein erhöhtes Forderungsausfallrisiko einschließlich CO2-Preisanteil des Vermieters in Höhe von Euro 75.000,00 berücksichtigt.

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	<b><u>54.010,88</u></b>	<b><u>53.790,66</u></b>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.664,89 (Euro 2.755,78)		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Mietenforderungen	45.786,95	43.286,33
andere Forderungen aus Vermietung	4.559,04	7.544,51
Forderungen aus Vermietung g 1 J	3.664,89	2.755,78
Forderungen Acker+Pacht	<u>0,00</u>	<u>204,04</u>
	<u>54.010,88</u>	<u>53.790,66</u>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>2.677,95</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>408,69</u></b>

	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
<b>4. sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b><u>251.414,74</u></b>	<b><u>170.599,93</u></b>
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
Fördermittel KfW	162.284,82	0,00
Sonstige Forderungen	45.943,14	61.981,49
Debitorische Kreditoren	16.160,39	6.413,92
Ford.an Finanzamt aus Kapitalertragsteuer	14.856,61	1.628,63
Forderungen aus Umsatzsteuer	12.169,78	10.990,69
Fördermittel Investitionsbank Sachsen-Anhalt	<u>0,00</u>	<u>89.585,20</u>
	<b><u>251.414,74</u></b>	<b><u>170.599,93</u></b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
<b>1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b><u>5.845.300,72</u></b>	<b><u>4.586.155,88</u></b>
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
Tagesgeld-Konto DKB	2.700.000,00	0,00
KIK 3 bei der DKB	2.000.000,00	650.000,00
Kautionen	1.014.878,61	923.082,04
Bankkonto Harzsparkasse	74.223,25	319.864,63
Bankkonto DKB	54.517,43	2.692.161,43
Kasse (Einzelbuchungen)	1.541,21	660,71
Bestand Porto	140,22	78,37
Zwischenkto. Harzspk. Miete	<u>0,00</u>	<u>308,70</u>
	<b><u>5.845.300,72</u></b>	<b><u>4.586.155,88</u></b>
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b><u>9.450.656,60</u></b>	<b><u>7.933.765,23</u></b>
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>5.868,35</u></b>	<b><u>35.681,55</u></b>
Ausgewiesen werden abgegrenzte Versicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für jahresübergreifende Serviceverträge.		
	31.12.2023 <u>Euro</u>	31.12.2022 <u>Euro</u>
<b>Summe Aktiva</b>	<b><u>86.115.177,99</u></b>	<b><u>82.439.721,54</u></b>

**A. Eigenkapital**

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b><u>52.000,00</u></b>	<b><u>52.000,00</u></b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Gewinnrücklage</b>	<b><u>51.465.580,65</u></b>	<b><u>51.465.580,65</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>2. satzungsmäßige Rücklagen</b>	<b><u>26.000,00</u></b>	<b><u>26.000,00</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>3. andere Gewinnrücklagen</b>	<b><u>49.925,22</u></b>	<b><u>49.925,22</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b><u>4.020.962,61</u></b>	<b><u>3.035.741,94</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b><u>55.614.468,48</u></b>	<b><u>54.629.247,81</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</b>	<b><u>13.701,36</u></b>	<b><u>14.614,76</u></b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b><u>19.733,34</u></b>	<b><u>20.841,12</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Rückstellung für Pensionen u.ä. Verpflichtungen	95.142,00	99.921,00
Ansprüche aus Rückdeckungsversicherung	<u>-75.408,66</u>	<u>-79.079,88</u>
	<b><u>19.733,34</u></b>	<b><u>20.841,12</u></b>

	<u>31.12.2023</u> Euro	<u>31.12.2022</u> Euro
<b>2. sonstige Rückstellungen</b>	<b><u>1.358.561,67</u></b>	<b><u>730.349,50</u></b>
	<u>31.12.2023</u> Euro	<u>31.12.2022</u> Euro
Sonstige Rückstellungen	653.074,00	418.844,56
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	267.902,30	68.814,93
Rückstellung für ausstehende Eingangsberechnungen	237.295,37	74.130,01
Rückstellung Archivierung	117.290,00	108.560,00
Rückstellung für die Hausbewirtschaftung	<u>83.000,00</u>	<u>60.000,00</u>
	<b><u>1.358.561,67</u></b>	<b><u>730.349,50</u></b>

Die Sonstige Rückstellungen des Geschäftsjahres beinhalten zurückgestellte Aufwendungen für die öffentlich rechtliche Verpflichtung zur Sanierung der einsturzgefährdeten Wipertimauer in Höhe von Euro 534.000,00.

**D. Verbindlichkeiten**

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b><u>22.675.678,86</u></b>	<b><u>21.116.694,04</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
sonst. Verbindl. KI	693,56	170,00
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. bis 1 J	2.544.340,84	2.434.019,80
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. 1-5 J	7.658.152,31	8.565.948,26
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. g 5 J	<u>12.472.492,15</u>	<u>10.116.555,98</u>
	<b><u>22.675.678,86</u></b>	<b><u>21.116.694,04</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b><u>4.038.911,08</u></b>	<b><u>3.832.838,75</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
HK-Vorauszahlungen	2.629.667,56	2.441.252,81
BK-Vorauszahlungen	1.389.319,44	1.371.661,86
BK-Vorauszahlung 19%	13.024,56	13.024,56
HK-Vorauszahlung 19%	<u>6.899,52</u>	<u>6.899,52</u>
	<b><u>4.038.911,08</u></b>	<b><u>3.832.838,75</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>2.274.736,73</u></b>	<b><u>1.957.321,85</u></b>
<b>- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung Euro 1.026.445,74 (Euro 938.768,44)</b>		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Sammelkonto Kreditorenbuchhaltung	1.101.063,78	938.945,03
Kautionsverwaltung	1.013.862,07	922.497,34
Einbehalte Vertragserfüllung	91.559,44	19.838,53
Garantieeinbehalte	31.968,10	38.846,22
Debitorische Kreditoren	13.304,39	6.413,92
sonst. Verbindlichkeiten aus Warenlieferungen und Leistungen	10.395,28	14.398,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.124,54	12.229,37
Überzahlungen Mieterkonten	2.423,98	3.436,59
Verbindlichkeiten aus Kautionszinsen	1.035,15	605,14
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Gesell- schafter	<u>0,00</u>	<u>110,95</u>
	<b><u>2.274.736,73</u></b>	<b><u>1.957.321,85</u></b>

	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>4. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b><u>8.922,75</u></b>	<b><u>15.974,76</u></b>
- davon aus Steuern Euro 576,92 (Euro 8.699,70)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.431,31 (Euro 0,00)		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Andere Verbindlichkeiten	5.914,52	7.275,06
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	2.431,31	0,00
Verbindlichkeiten aus Lohnsteuern	<u>576,92</u>	<u>8.699,70</u>
	<u>8.922,75</u>	<u>15.974,76</u>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>110.463,72</u></b>	<b><u>121.838,95</u></b>
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>110.463,72</u>	<u>121.838,95</u>
Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten und Pachtzahlungen für das Folgejahr.		
	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>86.115.177,99</u></b>	<b><u>82.439.721,54</u></b>

**1. Umsatzerlöse**

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>a) aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>12.455.556,74</u></b>	<b><u>11.767.372,64</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Sollmieten Wohnungen	8.299.891,17	8.162.746,87
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	3.685.310,35	3.150.463,08
Modernisierungszuschlag Miete	699.405,69	729.808,12
Sollmieten Gewerbe	263.237,16	266.908,10
Mieterlöse Gewerbe 19%	250.722,84	239.081,36
Sollmieten Pacht	237.746,29	237.466,59
Sollmieten Stellplätze+Garagen	173.027,88	168.386,07
Sonstige Umsatzerl. Hausbew.	145.785,84	93.181,25
Erträge Stellpl. +Garagen.19%	28.126,80	25.963,42
Sollmieten vergangene Jahre	1.270,15	0,00
Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnung	-249.066,14	-241.830,44
Mietminderungen+Erlösschmälerungen Mieten	<u>-1.079.901,29</u>	<u>-1.064.801,78</u>
	<b><u>12.455.556,74</u></b>	<b><u>11.767.372,64</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>b) aus Betreuungstätigkeit</b>	<b><u>100.367,70</u></b>	<b><u>120.596,72</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Umsatzerlöse aus der Verwaltung fremden Eigentums 19% USt	<u>100.367,70</u>	<u>120.596,72</u>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>c) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>4.440,84</u></b>	<b><u>8.709,31</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Erlöse Stromeinspeisung BHKW 19 %	3.991,63	8.194,68
Einspeiservergütung Photovoltaik 19%	<u>449,21</u>	<u>514,63</u>
	<b><u>4.440,84</u></b>	<b><u>8.709,31</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	<b><u>179.798,14</u></b>	<b><u>276.955,86</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Bestandserhöhung noch nicht abgerechnete BK/HK	<u>179.798,14</u>	<u>276.955,86</u>

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b><u>12.740.163,42</u></b>	<b><u>12.173.634,53</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b><u>578.053,17</u></b>	<b><u>1.351.381,72</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Erträge aus Grundstücksverkäufen	172.774,16	727.708,37
Ertrag aus Zuschreibung	147.600,00	203.400,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	94.112,07	48.847,19
Ertrag aus Versicherungsschäden	73.968,41	87.150,06
U1-Erstattungen Krankenkassen	28.315,44	95.220,57
Sonstige Erträge mit USt 19%	12.297,31	4.095,46
Sonstige Erträge	10.849,64	17.273,10
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenene Forderungen	10.800,01	8.691,97
Sachwertbezug 19%	9.138,24	9.138,24
Erlöse vergangene Jahre	5.507,85	37.997,30
Erträge aus abgeschriebenene Forderungen Creditreform	5.487,71	5.925,59
entgeltliche sonstige Leistung 19 %	4.653,13	4.653,13
Erträge aus Vorsteuer	1.635,80	1.610,67
Erträge Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	913,40	913,40
Investitionszuschüsse	0,00	73.150,00
Erträge Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	18.700,00
Weiterberechnung von Aufwendungen aus Kaufverträgen	<u>0,00</u>	<u>6.906,67</u>
	<b><u>578.053,17</u></b>	<b><u>1.351.381,72</u></b>

## 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>7.311.979,81</u></b>	<b><u>6.587.194,30</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Instandhaltung und Modernisierung	3.461.730,66	2.856.408,12
Heizkosten	1.777.672,55	1.835.602,85
Wasser/ Abwasser	593.364,81	554.158,22
Hauswartkosten	431.670,69	430.848,71
nicht umagefähige Betriebskosten	268.260,64	259.039,18
Müllabfuhr	247.301,54	209.636,59
Sach- und Haftpflichtversicherung	153.994,35	139.228,64
Reinigungs- und Wartungsgebühren	84.239,00	67.113,00
Sonstige Betriebskosten	75.796,53	76.615,02
Betriebsstrom/Hauslicht	67.949,37	45.759,13
Schornsteinfeger	62.046,23	59.975,08
Gartenpflege	28.266,23	23.397,41
Sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung	23.152,04	18.141,11
Zuführung/Auflösung Rückstellung HBW	15.651,83	-4.591,15
Straßenreinigung	12.706,71	12.501,91
Ungezieferbekämpfung	2.984,75	2.984,86
nicht umagefähige Betriebskosten ustpf.	2.904,67	2.292,47
Korrekturen für Bk-Abrechnung Vorjahr	<u>2.287,21</u>	<u>-1.916,85</u>
	<b><u>7.311.979,81</u></b>	<b><u>6.587.194,30</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>1.436,95</u></b>	<b><u>2.740,21</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Aufw Stromeinspeisung BHKW 7 %	920,08	1.390,16
Aufw Stromeinspeisung BHKW	508,28	1.339,68
Aufwendungen Stromeinsp BHKW ohne USt	<u>8,59</u>	<u>10,37</u>
	<b><u>1.436,95</u></b>	<b><u>2.740,21</u></b>

**6. Personalaufwand**

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>a) Löhne und Gehälter</b>	<b><u>1.221.771,91</u></b>	<b><u>1.304.142,48</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Löhne und Gehälter	1.230.019,25	1.267.501,09
Pkw- und sonstige Sachbezüge	19.078,34	18.073,39
Pauschale Steuer für Arbeitnehmer	28,32	0,00
Verbrauch/Zuführung Rückstellungen für Urlaubs- und Gleitzeitansprüchen sowie interne Jahresab- schlusskosten	<u>-27.354,00</u>	<u>18.568,00</u>
	<u>1.221.771,91</u>	<u>1.304.142,48</u>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Al- tersversorgung und für Unterstützung</b>	<b><u>340.166,18</u></b>	<b><u>284.357,99</u></b>
<b>- davon für Altersversorgung Euro 68,00 (Euro 10.376,02)</b>		
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Sozialversicherungsbeiträge	265.084,18	262.797,92
Inflationsausgleichsprämie	74.000,00	0,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und andere Umlagen	5.629,79	5.687,58
Beiträge Gruppenunfallversicherung	1.495,01	1.513,47
Zuschuss zur betriebl. Altersvorsorge	675,00	811,02
Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	225,20	0,00
Zuf./Verbr. RSt Zuschuss betr. Altersver	-20,00	0,00
Inanspruchnahme/Anpassung zur Pensions- rückstellung	-587,00	9.565,00
Verbrauch/Zuführung Rückstellungen für Urlaubs- und Gleitzeitansprüchen sowie interne Jahresab- schlusskosten	<u>-6.336,00</u>	<u>3.983,00</u>
	<u>340.166,18</u>	<u>284.357,99</u>

**7. Abschreibungen**

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b><u>2.028.891,46</u></b>	<b><u>2.286.902,01</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Abschreibungen auf Wohngebäude	1.659.819,54	1.667.991,94
Abschreibungen auf Geschäftsbauten	160.647,00	160.647,00
Abschreibung auf Außenanlagen Wohnbauten	132.958,87	177.987,79
Außerplanmäßige Abschreibungen	38.527,00	221.944,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.241,83	30.833,28
Abschreibung Garage/Stellplatz	13.064,00	18.193,00
Abschreibungen Betriebsvorrichtungen Wohnbauten	2.112,22	1.439,00
Abschreibungen auf immaterielle Anlagenwerte	<u>521,00</u>	<u>7.866,00</u>
	<b><u>2.028.891,46</u></b>	<b><u>2.286.902,01</u></b>

	2023 Euro	2022 Euro
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>850.580,41</u></b>	<b><u>665.892,13</u></b>
	2023 Euro	2022 Euro
Abrissaufwand	242.300,04	193.817,21
EDV-Kosten	215.461,65	85.541,59
Abschr.Ford.Vermietg/E-Wertber	62.412,75	80.743,61
Instandhaltung und sonst. BK Verwaltungsgebäude	36.156,45	18.830,24
Telefon/City Kurier mit USt	24.645,37	24.205,31
Prüfungsgebühren/Steuerberatung	24.499,41	20.764,58
Kfz-Kosten	22.998,33	22.473,57
Sachversicherungen - Betrieb	22.128,88	20.923,38
Spenden	22.120,00	14.520,00
Heizkosten/Energie - Betrieb	18.088,02	14.210,49
Rechtsanwaltskosten	16.672,56	18.208,38
Kosten für Leasing	16.208,01	15.513,07
Zuführung zur EWB Mietforderungen	14.000,00	0,00
Verbandsbeiträge ohne MwSt	10.766,36	10.996,16
Aufwand Archivierung	10.090,00	940,00
Sponsoring	9.447,57	11.991,57
Büromaterial/Drucksachen 19%	9.433,20	8.735,08
Kosten Datenschutzbeauftragter	8.386,88	8.362,03
AR-Vergütungen	7.435,00	7.375,00
Werbung,Präsentation,sonst.BW	7.131,77	9.138,53
Kosten des Zahlungsverkehrs	6.815,24	8.042,09
Kosten für Inserate	5.978,90	818,33
Schulungsgebühren	5.645,00	7.129,00
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	5.458,39	9.910,57
Schulungsgebühren mit USt	4.007,06	5.190,26
Geb. Notar, Gericht, Verwaltg.	3.188,76	3.206,24
Zuwendungen	2.828,65	1.910,76
Porto/Rundfunkgeb. ohne UST	2.443,97	2.814,45
Müllgeb./Straßenreinig.Betrieb	2.441,49	2.374,86
Büromaterial, Drucksachen 7%	2.401,99	2.333,62
Fahr-u.Reisekost., Kilometerg.	1.985,52	1.996,50
übrige Aufwendungen	1.573,10	1.776,39
Abwasser - Betrieb (ohne UST)	1.378,20	1.371,84
Bewirtung aus geschäftlichem Anlass	922,51	1.350,40
Kosten Internet	650,34	648,41
Geschenke an Mitarbeiter 60,-	583,40	212,67
Rep.u.Wartg.d.Büroeinrichtung	512,88	789,81
Wasser 7% UST Betrieb	446,69	444,10
Geschenke < EUR 35 ohne 37bEST	408,23	264,38
Aufwand vergang. Jahre/Betrieb	197,94	2.970,39
Geschenke > €35,00 ohne § 37b EStG	177,14	49,90
Geschenke n. abzugsfähig mit § 37b EStG	108,89	0,00
Aufwand verg. Jahre/Hausbewir.	43,87	4.966,50
Verl.Abgang v.Gegenst.Anlagev.	0,00	10.036,46
Kosten Grundstücksverkauf	0,00	7.225,69
Gerichtskosten (u.a.Vergleich)	0,00	700,00
Kosten Vers.-schäden/Betrieb	0,00	68,71
	<u>850.580,41</u>	<u>665.892,13</u>

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b><u>57.495,77</u></b>	<b><u>5.684,56</u></b>
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.360,00 (Euro 780,00)		
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Zinsen u. ä. Erträge	55.453,51	4.816,66
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	1.360,00	780,00
Zinsen Treuhandkonto	<u>682,26</u>	<u>87,90</u>
	<u>57.495,77</u>	<u>5.684,56</u>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b><u>385.703,10</u></b>	<b><u>359.782,08</u></b>
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 367,22 (Euro 403,06)		
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Zinsen für alle Kredite	384.655,35	356.048,50
Zinsaufwand Alterssicherung	6.968,00	6.924,00
Kosten der Kautionszinsen	680,53	89,40
andere Zinsen/Bürgschaftsentgelte	0,00	3.241,12
Zinsertrag Alterssicherung	<u>-6.600,78</u>	<u>-6.520,94</u>
	<u>385.703,10</u>	<u>359.782,08</u>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>1.235.182,54</u></b>	<b><u>2.039.689,61</u></b>

	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>12. sonstige Steuern</b>	<b><u>229.961,87</u></b>	<b><u>232.007,70</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
Grundsteuer BK	211.937,50	212.310,70
Grundsteuer Betrieb n.u.	17.069,45	18.571,16
Kfz-Steuer	928,00	928,00
Grundsteuer BK n. u. verg. Jahre	<u>26,92</u>	<u>197,84</u>
	<b><u>229.961,87</u></b>	<b><u>232.007,70</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.005.220,67</u></b>	<b><u>1.807.681,91</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b><u>3.015.741,94</u></b>	<b><u>1.228.060,03</u></b>
	<u>2023</u> Euro	<u>2022</u> Euro
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b><u>4.020.962,61</u></b>	<b><u>3.035.741,94</u></b>

## **Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG)**

### **Vorbemerkungen**

Zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG hat das Institut der Wirtschaftsprüfer einen Fragenkatalog aufgestellt und als Prüfungsstandard IDW PS 720 verabschiedet. Der Fragenkatalog wurde gemeinsam mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet. Er soll eine einheitliche Grundlage für alle Unternehmen bieten, für die eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse vorgesehen ist.

Die im Prüfungsstandard IDW PS 720 aufgeführten Fragen haben wir nachfolgend auf der Grundlage unserer Prüfungsfeststellungen im Einzelnen beantwortet. Sofern eine Frage oder ein Fragenkreis für die Gesellschaft nicht zutreffend ist, haben wir dies im Anschluss an die Frage oder den Fragenkreis vermerkt oder begründet.

### **Fragenkreis 1:**

#### **Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäfts-anweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und der Geschäftsführer.

Gemäß § 9 Nr. 10 des Gesellschaftsvertrages hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung wurde am 18. September 2001 vom Aufsichtsratsvorsitzenden unterzeichnet.

Durch den Aufsichtsrat wurde zum 4. Oktober 1994 auf Grundlage des § 7 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrages eine Geschäfts-anweisung für die Geschäftsführung des Unternehmens erlassen. In der Anweisung sind die Aufgaben der Geschäftsführung, die Berichterstattung an den Aufsichtsrat sowie Befugnisse und zustimmungspflichtige Geschäfte und Maßnahmen geregelt.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung liegt nicht vor, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist. Ansonsten ergeben sich die Zuständigkeiten und die Aufgabenverteilung aus dem Strukturplan (Organigramm). Ferner sind detaillierte Stellenbeschreibungen, aus denen Aufgabengebiete, Zuständigkeiten, Anforderungsprofile und Vertretungsbefugnisse hervorgehen, vorhanden.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung statt. Die hierüber gefertigte Niederschrift hat uns vorgelegen. Im Rahmen seiner Überwachungspflicht hat sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr in drei planmäßigen und einer außerplanmäßigen Sitzung über den Geschäftsverlauf unterrichten lassen und Beschlüsse gefasst. Die hierüber gefertigten Niederschriften einschließlich der vorbereitenden Unterlagen lagen uns ebenfalls vor. Weiterhin wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, deren Ergebnis in der nachfolgenden Sitzung durch den Geschäftsführer bekannt gegeben wurden.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer ist auskunftsgemäß mit Ausnahme der Tätigkeit im Verbandsrat des Verbands der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. in keinen Aufsichtsgremien und anderen Kontrollorganen i.S.d. § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angabe Geschäftsführerbezüge im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB zu Recht erfolgt. Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates sind im Anhang angegeben.

**Fragenkreis 2:**

**Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Es besteht ein Organisationsplan (Strukturplan), aus dem Organisationsaufbau und Arbeitsbereiche hervorgehen. Der vorliegende Plan beruht auf dem Stand Anfang des Jahres 2024. Dieser wird regelmäßig angepasst. Der Plan entspricht nach unserer Einschätzung den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Dazu haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Dezember 2008 eine Dienstanweisung zur Korruptionsprävention erlassen. Die Dienstanweisung wurde zum 1. Juli 2019 neu gefasst. Des Weiteren bestehen wesentliche Dienstanweisungen zur Auftragsvergabe, zur Rechnungskontrolle sowie zur Zahlungsfreigabe und zur Unterschriftenregelung.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages vertritt der Geschäftsführer die Gesellschaft allein. Bei den unter § 12 des Gesellschaftsvertrages genannten Geschäften und Rechtshandlungen bedarf es der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Von der Gesellschaft wurden für wesentliche Entscheidungsprozesse Dienstanweisungen erlassen, insbesondere für die Auftragsvergabe/ -abrechnung, sowie die Zahlungsordnung. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Dienstanweisungen nicht beachtet oder nicht eingehalten wurden.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Nach unseren Feststellungen ist die Vollständigkeit der Dokumentation der Verträge gewährleistet. Die Verträge sind nach sinnvollen Kriterien sortiert und jederzeit verfügbar.

**Fragenkreis 3:**

**Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Der Planungshorizont des Wirtschaftsplanes beträgt derzeit zehn Jahre. Planungszeiträume und Fortschreibung der Daten entsprechen den Erfordernissen der Gesellschaft.

Das Planungswesen entspricht insgesamt unter Berücksichtigung des geschäftlichen Umfeldes und der Größe der Gesellschaft den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Wesentliche Planabweichungen werden nach den uns erteilten Auskünften regelmäßig durch die Geschäftsleitung ermittelt und analysiert.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Nach unserer Auffassung entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung den spezifischen Anforderungen des Unternehmens. Die Buchführung sichert die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Gesellschaft verfügt über eine laufende Liquiditätskontrolle und eine regelmäßige Kreditüberwachung. Die Aufgaben wurden auskunftsgemäß durch den Geschäftsführer Herrn Breuel und die Prokuristin Frau Kinne-Seidig wahrgenommen.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Es existiert auf Grund der Unternehmensgröße kein zentrales Cash-Management.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Gesellschaft verfügt über ein funktionierendes Debitorenmanagement. Die vollständige und zeitnahe Inrechnungstellung ist gewährleistet.

Der Einzug der Mieten erfolgt zu einem großen Teil per Lastschriftverfahren. Vorauszahlungen werden vor allem bei der Umlage von Betriebskosten vertraglich vereinbart. Bei Mietrückständen werden auch Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Ein das Gesamtunternehmen umfassendes Controlling besteht nicht. Controllingaufgaben, wie die Koordination sowie die Aufbereitung von Informationen und deren Bereitstellung, werden vom Geschäftsführer wahrgenommen.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Das Unternehmen hat weder Tochterunternehmen noch hält sie Beteiligungen.

**Fragenkreis 4:  
Risikofrüherkennungssystem**

- a) **Hat die Geschäftsführung-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Gesellschaft hat geeignete Frühwarnsignale zum rechtzeitigen Erkennen von Risiken in einem Risikomanagement- Handbuch definiert.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die Maßnahmen sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Frühwarnsignale und die einzuleitenden Maßnahmen sind in einem Risikomanagement-Handbuch ausreichend dokumentiert. Die Beachtung der Frühwarnsignale und die Durchführung der einzuleitenden Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen, Arbeits- und Dienstsanweisungen sichergestellt.

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Nach den uns vorliegenden Unterlagen erfolgten die Abstimmungen kontinuierlich entsprechend den Vorschriften im Handbuch. Die Risiken werden überprüft.

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

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien -ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Festlegungen zum Einsatz von Finanzinstrumenten durch die Geschäftsführung erfolgten nicht. Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt und sind nach den uns erteilten Auskünften auch zukünftig nicht beabsichtigt.

- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Die Frage ist nicht einschlägig, weil derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Die Frage ist nicht einschlägig, weil derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Die Frage ist nicht einschlägig, weil derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Arbeitsanweisungen wurden nicht erlassen, da derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Die Frage ist nicht einschlägig, weil derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

#### **Fragenkreis 6: Interne Revision**

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

In der Gesellschaft besteht keine eigenständige interne Revision.

- b) **Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich mit-einander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

- d) **Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

- e) **Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

**Fragenkreis 7:**

**Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Anhaltspunkte, dass die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt wurde, haben sich nicht ergeben.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nicht gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Die Zerlegung in Teilmaßnahmen oder Ähnliches haben wir nicht festgestellt.

Die Durchsicht der Unterlagen einschließlich der vorbereitenden Unterlagen zu den Aufsichtsratssitzungen hat zu keinen Beanstandungen geführt.

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

Bei unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, von denen man auf ungesetzliche oder gegen die internen Festlegungen der Gesellschaft verstoßende Geschäfte hätte schließen können.

**Fragenkreis 8:**

**Durchführung von Investitionen**

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Das Investitionsvolumen wird im Zusammenhang mit der Planung vom Aufsichtsrat genehmigt. Für größere durchzuführende Investitionsvorhaben, die ausschließlich die Modernisierung bzw. Sanierung von Wohngebäuden und Außenanlagen betreffen, werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Bei Investitionen in das Anlagevermögen wurden die Preise unterschiedlicher Anbieter zur Entscheidungsfindung herangezogen. Die Unterlagen waren ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit der Preise zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die Preisermittlung bei der Veräußerung von Grundstücken. Für die Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr liegen Beschlüsse des Aufsichtsrates vor.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden regelmäßig überwacht und Abweichungen analysiert.

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

Im Geschäftsjahr wurde die Sanierung der Käthe-Kollwitz-Str. 19 mit Kosten ohne große Abweichung zum geplanten Investitionsvolumen abgeschlossen.

Der Plan-/Istvergleich über das gesamte Investitionsvolumen des Geschäftsjahres ergibt wesentlichen Kostenüberschreitungen in Höhe von TEuro 455,5 im Budget der Instandhaltungskosten, die durch die außerplanmäßig notwendig gewordene Instandsetzung der Wipertimauer veranlasst ist. Hier wurden im Jahresabschluss für die Sanierung der denkmageschützten und einsturzgefährdeten Mauer eine Rückstellung in Höhe von TEuro 534 gebildet.

Stand und Entwicklung der Investitionen wurden dem Aufsichtsrat in den jeweiligen Sitzungen bekannt gegeben und beraten.

**e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Es haben sich keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben.

**Fragenkreis 9:  
Vergaberegulungen**

**a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Es besteht eine Geschäftsanweisung zur Vergabe von Bauleistungen. Bei der Auftragsvergabe im Zusammenhang mit geförderten Baumaßnahmen gelangen - sofern erforderlich - die Vergaberegulungen zur Anwendung.

Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Vergaberegulungen haben sich nicht ergeben.

**b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Vor der Anschaffung nennenswerter Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung oder der Beauftragten bedeutsamer Dienstleistungen werden im Regelfall Konkurrenzangebote eingeholt.

Nach unseren Erkenntnissen werden für Kapitalaufnahmen und Geldgeschäfte Vergleichsangebote eingeholt.

**Fragenkreis 10  
Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

**a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wird zu jeder Aufsichtsratssitzung mündlich und auch schriftlich durch Vorlage des Berichtes der Geschäftsführung informiert. Darüber hinaus erstattet der Geschäftsführer über wichtige Geschäftsvorfälle oder Entscheidungen kurzfristig Bericht. Die Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen werden ausführlich protokolliert.

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

Nach den Protokollen zu den Aufsichtsratssitzungen vermittelt die Berichtserstattung einen zutreffenden Eindruck von der Lage der Gesellschaft.

**c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet?**

**tet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Soweit dies von uns beurteilt werden konnte, ist der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet worden. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen haben wir nicht festgestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2023 lagen keine derartigen Anforderungen vor.

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

Hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Es ist eine D&O- Versicherung für die Geschäftsführung abgeschlossen worden. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Auskunftsgemäß wurde der Aufsichtsrat über den Inhalt und die Konditionen der D&O- Versicherung informiert.

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

Es liegen keine Interessenkonflikte vor. Auftragsvergaben an Mitglieder des Überwachungsgremiums sind nicht erfolgt.

## **Fragenkreis 11**

### **Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

**a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen ist nicht vorhanden. Die Gesellschaft verfügt jedoch über Bestandsimmobilien mit signifikanten Leerständen. Diesen Leerständen ist mit außerplanmäßigen Abschreibungen in 2023 und in den Vorjahren Rechnung getragen worden. Des Weiteren wurden seit dem Jahr 2017 im Ortsteil Quarmbeck Wohneinheiten durch Abriss vom Markt genommen. Fördermittel im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost wurden gewährt. Der Abriss oder Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnungsbeständen soll in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

**b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die auf auffallend hohe oder niedrige Bestände schließen lassen.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte ergaben sich nicht.

**Fragenkreis 12:****Finanzierung**

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Das langfristig gebundene Vermögen (Anlagevermögen) war zum 31. Dezember 2023 zu 99,0 % (Vorjahr 98,6 %) durch mittel- und langfristig verfügbare Mittel finanziert. Die Finanzierungsregel, nach der langfristig gebundenes Vermögen durch langfristig verfügbare Mittel weitestgehend gedeckt sein soll, wurde somit zum Bilanzstichtag so gut wie entsprochen.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Trifft für die Gesellschaft nicht zu.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Für das Bauvorhaben Käthe-Kollwitz-Str. 19 liegt eine Zusage der KfW für einen Zuschuss in Höhe von bis zu TEuro 211,3 vor, der an die Erreichung eines Energieeffizienzhauses 85 EE Standards gebunden ist. Da die Baumaßnahme zum Bilanzstichtag abgeschlossen war und das erforderliche Energieniveau erreicht wurde, ist eine Forderung in Höhe von TEuro 162,3 im Jahresabschluss aktiviert worden.

Für das Bauvorhaben Erlestr. 5 wurde ein Antrag bei der KfW für einen Zuschuss in Höhe von 45% der Baukosten, dem entspricht TEuro 966,7 gestellt, der an die Erreichung eines Energieeffizienzhauses 85 EE Standards gebunden ist. Da die Baumaßnahme zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen war, erfolgte noch keine Berücksichtigung des Zuschusses im Jahresabschluss.

Anhaltspunkte, dass die mit den Zuschüssen verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 13:****Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalausstattung kann mit einem im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Anteil in Höhe 64,6 % des Gesamtkapitals gegenüber 66,3 % im Vorjahr als angemessen bezeichnet werden. Aus der Eigenkapitalausstattung ergeben sich vorerst keine Finanzierungsprobleme.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Das Berichtsjahr schloss die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von TEuro 1.005,2 ab. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag in Höhe von TEuro 3.015,7 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von TEuro 4.021,0, der gemäß Vorschlag der Geschäftsführung mit TEuro 20 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und mit TEuro 4.001,0 auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft wird nicht in Segmente unterteilt.

**Fragenkreis 14.  
Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

**b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis ist durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung (TEuro 38,5) sowie Zuschreibungen, da die Gründe für die Wertminderung nicht mehr bestehen (TEuro 147,6) entscheidend beeinflusst. Weiterhin wurden Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEuro 172,8 realisiert. Abrisskosten für den Abriss von 56 Wohneinheiten in den Objekten Möhrenstieg 1-12 sind in Höhe von TEuro 242,3 entstanden. Außerplanmäßig notwendig gewordene Instandhaltungskosten sind durch die Sanierung der Wipertimauer entstanden. Hier wurde im Jahresabschluss für die öffentlich rechtlich gebotene Sanierung der denkmalgeschützten und einsturzgefährdeten Mauer eine Rückstellung in Höhe von TEuro 534 gebildet.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Für Geschäfte mit dem Gesellschafter gelten die üblichen Konditionen wie für fremde Dritte.

**d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Die Frage ist bei einem Wohnungsunternehmen nicht einschlägig.

**Fragenkreis 15:  
Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

**a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten auf Grund von dauerhaftem Leerstand, Abschreibungen auf Mietforderungen und Ertragseinbußen aus Leerständen beeinflussen die Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig.

**b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Es werden fortlaufend lohnende Objekte modernisiert oder saniert, um sie wieder ertragreich zu machen. Weiterhin wurden, sofern am Wohnungsmarkt erzielbar, vorhandene Mietpreiserhöhungsmöglichkeiten genutzt.

**Fragenkreis 16:  
Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

**a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 1.005,2 erzielt.

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

Es ist beabsichtigt, zielgerichtet Aufwertungsmaßnahmen sowie energetische Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Bestandes durchzuführen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist jedoch weitgehend von der Mieten- und Kostenentwicklung sowie von der Entwicklung des Leerstandes abhängig. Sie ist auf Grund der vorgegebenen mietpreisrechtlichen Vorschriften sowie der nur begrenzt abschätzbaren Kostenentwicklung der Bewirtschaftungs- und Baukosten nur in eingeschränktem Umfang beeinflussbar. Die Durchführung energetischer Baumaßnahmen ist unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten auch von der Gewährung von Fördermitteln abhängig.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die zur Kostendeckung erforderlichen Mietanhebungen auch am Markt realisierbar sein müssen.

Nach der vorliegenden Planung werden in den nächsten Jahren positive Jahresergebnisse erwartet.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches aufeinanderfolgendes 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, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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