

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg Quedlinburg

Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichts 2024

elektronische Kopie des Prüfungsberichtes

Auf die Geltung der in der Anlage 8 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024“ auch im Verhältnis zu Dritten - insbesondere auf die in Punkt 9 vereinbarte Haftung - wird hingewiesen

Elektronisches Kopierexemplar

63203/002/2025

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
Email 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	9
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
4.1.2 Jahresabschluss	10
4.1.3 Lagebericht	10
4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
4.2.2 Bewertungsgrundlagen	11
4.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
4.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	13
4.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	15
4.3.2 Finanzlage	19
4.3.3 Ertragslage	20
5. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	24
6. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	25
7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	26

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2024	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	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

Hauptteil

1. Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg zum 31. Dezember 2024 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 15.10.2024 der

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg,
Quedlinburg**

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

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 gewählt. Daraufhin beauftragte uns der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 16.06.2025 schriftlich bestätigt.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht 2024 (Anlage 4) beigefügt.

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 450 n.F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten"/PS 450 n.F. (10.2021) "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten"/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 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 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 in Textform erteilten Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer in Textform erteilten 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 die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht /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 2024 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft durchgehend stabil. Die in den Aufsichtsratssitzungen vom 10.10.2023 und 15.10.2024 (Korrektur) bestätigten Wirtschaftspläne wurden umgesetzt.

Zum 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Gesellschaft 2.486 eigene Wohneinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von 145.391,78 qm und 23 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 12.209,29 qm (im Vorjahr: 2.548 Wohneinheiten mit einer bewirtschafteten Fläche von 145.245,67 qm und 22 Gewerbeeinheiten

mit einer Nutzfläche von 12.230,04 qm). Die Veränderung der Einheiten und Bestandsflächen ist im Wesentlichen durch den Wegfall von 62 Wohneinheiten im Objekt Erlenstraße 5 im Rahmen der Komplettsanierung mit Wohnungszusammenlegungen und den Anbau von Balkonen sowie durch Teilung einer Gewerbeeinheit im Objekt Carl-Ritter-Straße veranlasst. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag 1.769 Stellplätze, Garagen und sonstige Vertragseinheiten (Vorjahr: 1.762) bewirtschaftet. Für die Welterbestadt Quedlinburg und fremde Dritte wurden zum Bilanzstichtag 235 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 630 Stellplätze, Garagen und sonstige Vertragseinheiten verwaltet.

Der Wohnungsleerstand beträgt zum 31. Dezember 2024 290 Wohneinheiten, das entspricht 11,7 % (Vorjahr: 420 Wohneinheiten, das entspricht 16,5 %) des Gesamtbestands an Wohnungen. Davon waren 7 (Vj. 7) Einheiten wegen Nichtvermietbarkeit nicht belegt. Die um diese Einheiten bereinigte Leerstandsquote betrug 11,4 % (Vorjahr: 16,3 %). Der gesunkene Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2024 wurde durch die Neuvermietung der sanierten Einheiten in der Erlenstraße 5 und eine gute Neuvermietungsquote bei Wohnungen mit 126,7 % getragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Gesellschaft schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 579,5 ab. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von TEuro -425,7 ergeben. Zum höheren positiven Jahresergebnis des Vorjahres hatten Sondereffekte wie der Verkauf von Anlagevermögen sowie Wertaufholungen beigetragen.

Das Jahresergebnis wird durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 99,1 (im Vorjahr: TEuro 38,5) beeinflusst. Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. TEuro 226,3 positiv aus. Demgegenüber stehen gesunkene Erträge aus Zuschreibungen (TEuro 0,0; im Vorjahr: TEuro 147,6) sowie geringere Erträge aus Anlagenverkäufen (TEuro 0,0; im Vorjahr: TEuro 172,8).

Die Eigenkapitalquote ist durch den erzielten Jahresüberschuss in Verbindung mit einer überproportional um TEuro -1.415,2 gesunkenen Bilanzsumme gestiegen und beträgt zum 31. Dezember 2024 66,3 % (Vorjahr: 64,6 %).

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr aktivierte Investitionen in Höhe von TEuro 3.368,7 sowie aufwandswirksam erfasste Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von TEuro 3.177,9 getätigt. Bei der Ermittlung der zu aktivierenden Kosten wurden im Geschäftsjahr Fördermittel in Höhe von TEuro 1.026,1 mit den Anschaffungskosten verrechnet, sodass insgesamt TEuro 7.572,7 in die Aufwertung und den Erhalt der Objekte investiert wurde. Die im Geschäftsjahr durch den Abriss von Eigentumsgaragen im Ortsteil Quarmbeck entstandene Kosten in Höhe von TEuro 35,2 belasten entsprechend das Jahresergebnis.

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 2034 trotz der Verringerung des Wohnungsbestandes aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von mindestens gleichbleibenden, eher gering steigenden Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gerechnet.

Trotz der sich in den letzten Jahren ergebenden Kostensteigerungen im Bereich der Energiepreise sowie im Bausektor plant die Gesellschaft ihre Investitionsstrategie zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios fortzusetzen. Hierzu plant das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 Investitionen in Höhe von Euro 4,85 Mio., davon Euro 2,90 Mio. für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung/Rückbau und Modernisierung sowie Euro 1,95 Mio. in zu aktivierende Sanierungsmaßnahmen zu tätigen. Die Finanzierung soll mit TEuro 500 durch Fremdmittel und im Übrigen aus Eigenmitteln erfolgen. Unter Einhaltung der Planungsprämissen wird mit einem Jahresüberschuss für das Jahr 2025 in Höhe von TEuro 804,0 gerechnet.

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 Unregelmäßigkeiten/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 doliösen 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

Jahresabschlusses 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 Mai und Juni 2025 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.
- Ansatz und Bewertung der Rückstellungen

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

Bestätigungen Dritter/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-

rung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung am 16.06.2025 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 wurde bis Oktober 2024 IT-gestützt unter Verwendung von Software „Inhouse“ Version 3.45 der Firma „Haufe-Lexware Real Estate AG“, Freiburg durchgeführt. Am 07.10.2024 erfolgte die Umstellung auf Microsoft Dynamics NAV 2015 – varyhome.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr nachfolgende nennenswerte organisatorische Änderungen erfahren:

Im Zuge der dargestellten EDV-Umstellung zum 07.10.2024 haben sich die Verfahrensabläufe sowie das Berichtswesen in der Buchführung weitestgehend geändert.

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 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig 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 konnten/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 gesetzli-

chen Vertreter eine Einflussnahme auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ermöglicht wird.

Der Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg zum 31. Dezember 2024 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 13,80 je qm Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 13,45) und für Verwaltungskosten mit Euro 351,00 je Wohn-/Gewerbeeinheit (Vorjahr: Euro 343,69). 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 2024 wurde ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf in Höhe von TEuro 99,1 ermittelt. Ein Zuschreibungsbedarf ergab sich nicht.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wurde neben dem Abschlag für erwartete auf Grund von Leerstand und gesetzlicher Verpflichtung (CO₂-Anteile Vermieter) nicht abrechenbaren Kosten im Geschäftsjahr 2024 (TEuro 622,9; im Vorjahr: TEuro 375,0) auch ein Abschlag für ein erwartetes Ausfallrisiko auf sich ergebende Nachforderungen an Mieter (TEuro 75,0; im Vorjahr: TEuro 75,0) berücksichtigt.

Die Höhe der Rückstellung für Pensionen eines ehemaligen Geschäftsführers wurde nach der PUC-Methode mit einem Rechnungszins von 1,90 % (10-Jahresdurchschnittssatz; im Vorjahr: 1,82 %) unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt. Spezielle Annahmen gemäß IDW RH FAB 1.021 für kon-

gruente 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.

Aufstellung wesentlicher Aktivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2024

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bau-
ten einschließlich der Bauten auf fremden Grund-
stücken

Bilanzansatz zum 31.12.2024 Euro	Anteil Bilanz- summe %	Änderung gegenüber 31.12.2023 %
76.840.252,57	90,7	5,9
<u>76.840.252,57</u>	<u>90,7</u>	

Aufstellung wesentlicher Passivposten der Bilanz zum 31. Dezember 2024

(Anteil an der Bilanzsumme größer 10,0 %)

andere Gewinnrücklagen
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bilanzansatz zum 31.12.2024 Euro	Anteil Bilanz- summe %	Änderung gegenüber 31.12.2023 %
51.515.505,87	60,8	-,-
20.135.193,59	23,8	-11,2
<u>71.650.699,46</u>	<u>84,6</u>	

Aufstellung wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

(Anteil an den Umsatzerlösen größer 10,0 %)

Umsatzerlöse
Aufwendungen für bezogene Leistungen
Löhne und Gehälter
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla-
gevermögens und Sachanlagen
Reparaturen und Instandhaltungen
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr

Wertansatz Geschäfts- jahr 2024 Euro	Anteil Umsatz- erlöse %	Änderung gegenüber Vorjahr %
12.799.102,48	100,0	1,9
4.155.127,53	32,5	7,9
1.317.952,19	10,3	7,9
2.215.323,92	17,3	9,2
3.177.940,57	24,8	-13,6
4.000.962,61	31,3	32,7

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 2024 und 31. Dezember 2023.

	Bilanz zum 31.12.2024		Bilanz zum 31.12.2023		Änderung ggü. dem Vj. in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
Konzessionen, Lizenzen	8,1	0,0	0,3	0,0	7,8	2.600,0
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke und Bauten	76.840,3	90,7	72.546,4	84,2	4.293,9	5,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	151,0	0,2	128,3	0,1	22,7	17,7
Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen	882,4	1,0	3.983,6	4,6	-3.101,2	-77,8
Umlaufvermögen						
<u>Mittel-/langfristige Forderungen</u>	0,0	0,0	3,7	0,0	-3,7	-100,0
Summe mittel-/langfristig gebundenes Vermögen	77.881,8	92,0	76.662,3	89,0	1.219,5	1,6
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
<u>Vorräte</u>	3.453,2	4,1	3.299,9	3,8	153,3	4,6
<u>Kurzfristige Forderungen</u>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.250,4	1,5	301,8	0,4	948,6	314,3
<u>Liquide Mittel</u>	2.108,5	2,5	5.845,3	6,8	-3.736,8	-63,9
Summe kurzfristig gebundenes Vermögen	6.812,1	8,0	9.447,0	11,0	-2.634,9	-27,9
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,0	5,9	0,0	0,1	1,7
Summe Aktiva	84.700,0	100,0	86.115,2	100,0	-1.415,2	-1,6

	Bilanz zum 31.12.2024		Bilanz zum 31.12.2023		Änderung ggü. dem Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Mittel-/langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	52,0	0,1	52,0	0,1	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	51.541,5	60,9	51.541,5	59,9	0,0	0,0
Bilanzgewinn	4.580,4	5,4	4.021,0	4,7	559,4	13,9
	56.173,9	66,3	55.614,5	64,6	559,4	13,9
Fremdkapital						
Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	12,8	0,0	13,7	0,0	-0,9	-6,6
Sonstige Rückstellungen	196,4	0,2	125,7	0,1	70,7	56,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17,9	0,0	19,7	0,0	-1,8	-9,1
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.617,7	20,8	20.130,6	23,4	-2.512,9	-12,5
Summe mittel-/langfristig verfügbares Kapital	74.018,7	87,4	75.904,3	88,1	-1.885,6	-2,5
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Rückstellungen						
Sonstige Rückstellungen	433,2	0,5	1.232,8	1,4	-799,6	-64,9
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.517,5	3,0	2.545,0	3,0	-27,5	-1,1
Erhaltene Anzahlungen	4.329,9	5,1	4.038,9	4,7	291,0	7,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.286,8	3,9	2.274,7	2,6	1.012,1	44,5
Gesellschafterverbindlichkeiten	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	-
Sonstige Verbindlichkeiten	3,2	0,0	8,9	0,0	-5,7	-64,0
Summe kurzfristig verfügbares Kapital	10.570,7	12,5	10.100,3	11,7	470,4	4,7
Rechnungsabgrenzungsposten	110,6	0,1	110,5	0,1	0,1	0,1
Summe Passiva	84.700,0	100,0	86.115,2	100,0	-1.415,2	-1,6

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um -1.415,2 TEuro bzw. -1,6 % auf 84.700,0 TEuro verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang des kurzfristig gebundenen Vermögens insbesondere der flüssigen Mittel um -3.736,8 TEuro. Demgegenüber steht ein Anstieg des langfristig gebundenen Vermögens um 1.219,5 TEuro.

Der Anteil des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 89,0 % in 2023 auf 92,0 % in 2024 erhöht.

Der Anstieg bei den Sachanlagen von 76.658,3 TEuro in 2023 auf 77.873,7 TEuro in 2024 beruht zum einen auf aktivierte Investitionen in Höhe von 3.430,0 TEuro, denen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.214,4 TEuro gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Vorräte um 153,3 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 Verwendung des bereits im Vorjahr für die Sanierung der Erlenstraße 5 ausgezahlten Darlehens (TEuro 4.000) um -3.736,8 TEuro vermindert.

Dementsprechend hat sich das kurzfristig gebundene Vermögen um -2.634,9 TEuro bzw. -27,9 % auf nunmehr 6.812,1 TEuro vermindert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 6,0 TEuro beinhaltet abgegrenzte Versicherungsbeiträge und Zahlungen für Serviceverträge.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist von 55.614,5 TEuro in 2023 auf 56.173,9 TEuro in 2024 angestiegen.

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

Die mittel-, lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt um TEuro -2.540,5 vermindert. Hier stehen planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEuro 2.541,6 (Vorjahr: TEuro 2.441,5) Darlehensneuaufnahmen in Höhe von TEuro 0,0 (Vorjahr TEuro 4.000,0) gegenüber. Weiterhin ergaben sich Veränderungen der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEuro 1,2.

Korrespondierend zu den Vorräten aus noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten 2024 haben sich die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten um TEuro 51,0 erhöht. Des Weiteren wird im Geschäftsjahr in den erhaltenen Anzahlungen die erhaltene Kaufpreiszahlung für den Verkauf des Gewerbeobjektes in der Magdeburger Str. 12 in Höhe von TEuro 240,0 ausgewiesen.

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

	31.12.2024 Euro / Wert	31.12.2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
Kennzahlen zur Vermögenslage			
<u>Eigenkapital</u>	56.173.946,93	55.614.468,48	559.478,45
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Eigenkapitalquote in %	66,32	64,58	1,74

	31.12.2024 Euro / Wert	31.12.2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<u>Rückstellungen</u>	647.420,66	1.378.295,01	-730.874,35
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Rückstellungsquote in %	0,76	1,60	-0,84
<u>Verbindlichkeiten</u>	27.755.203,32	28.998.249,42	-1.243.046,10
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Verbindlichkeitenquote in %	32,77	33,67	-0,90
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	3.286.828,62	2.274.736,73	1.012.091,89
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Verbindlichkeitenquote LuL in %	3,88	2,64	1,24
<u>Anlagevermögen</u>	77.881.826,50	76.658.653,04	1.223.173,46
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Anlagenintensität in %	91,95	89,02	2,93
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>	3.453.245,43	3.299.930,26	153.315,17
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Vorräteintensität in %	4,08	3,83	0,25
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	1.250.388,26	305.425,62	944.962,64
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Forderungsquote in %	1,48	0,35	1,13
<u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>			
+ sonstige Wertpapiere	2.108.490,58	5.845.300,72	-3.736.810,14
Bilanzsumme	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Quote der flüssigen Mittel in %	2,49	6,79	-4,30
<u>Eigenkapital</u>	56.173.946,93	55.614.468,48	559.478,45
Anlagevermögen	77.881.826,50	76.658.653,04	1.223.173,46
Anlagendeckung in %	72,13	72,55	-0,42

4.3.2 Finanzlage

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

	31.12.2024 Euro / Wert	31.12.2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
Kennzahlen zur Liquidität			
Cashflow			
Jahresüberschuss	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
+ Abschreibungen verrechnet mit Zuschreibungen	2.215.323,92	1.881.291,46	334.032,46
+/- Veränderung der Rückstellungen	-734.442,01	623.433,17	-734.442,01
+/- Veränderung des SoPo Investitionszuschüsse	-913,40	-913,40	0,00
Cashflow	2.059.446,96	3.509.031,90	-1.449.584,94
<u>Dauerfinanzierungsmittel</u>	20.135.193,59	22.675.678,86	-2.540.485,27
Cashflow	2.059.446,96	3.509.031,90	-1.449.584,94
Nettoverschuldung in Jahren bezogen auf den Cashflow in %	9,78	6,46	3,32
<u>Dauerfinanzierungsmittel</u>	20.135.193,59	22.675.678,86	-2.540.485,27
planmäßige Tilgungen	2.541.643,79	2.441.538,74	100.105,05
Nettoverschuldung in Jahren bezogen auf planmäßige Tilgungen	7,92	9,29	-1,37
<u>Cashflow</u>	2.059.446,96	3.509.031,90	-1.449.584,94
planmäßige Tilgungen	2.541.643,79	2.441.538,74	100.105,05
Tilgungskraft in %	81,03	143,72	-62,69

4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2024 und 2023 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2024		01.01. bis 31.12.2023		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	12.799,1	98,8	12.560,4	98,6	238,7	1,9
Bestandsveränderungen	153,3	1,2	179,8	1,4	-26,5	-14,7
Gesamtleistung	12.952,4	100,0	12.740,2	100,0	212,2	1,7
Sonstige betriebliche Erträge	218,7	1,7	578,1	4,5	-359,4	-62,2
Finanzerträge	60,6	0,5	57,5	0,5	3,1	5,4
Erträge gesamt	13.231,7	102,2	13.375,8	105,0	-144,1	-1,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.333,1	56,6	7.313,4	57,4	19,7	0,3
Personalaufwand	1.606,9	12,4	1.561,9	12,3	45,0	2,9
Abschreibungen	2.215,3	17,1	2.028,9	15,9	186,4	9,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	849,4	6,6	850,6	6,7	-1,2	-0,1
Finanzaufwand	424,4	3,3	385,7	3,0	38,7	10,0
sonstige Steuern	223,1	1,7	230,0	1,8	-6,9	-3,0
Aufwendungen gesamt	12.652,2	97,7	12.370,5	97,1	281,7	2,3
Jahresergebnis	579,5	4,5	1.005,3	7,8	-425,8	-42,4

Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i.H.v. TEuro 226,3 positiv aus. In geringerem Umfang als in den Vorjahren wird das Jahresergebnis durch Erträge aus Zuschreibungen (TEuro 0,0; Vorjahr: TEuro 147,6), Erträge aus Anlagenverkäufen (TEuro 0,0; Vorjahr: TEuro 172,8) beeinflusst.

Die Erhöhung der Abschreibungen resultiert im Wesentlichen aus einer Veränderung der außerplanmäßigen Abschreibungen von TEuro 60,6. Diese wurden im Geschäftsjahr nach Überprüfung der Buchwerte der Objekte anhand einer Ertragswertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung in Höhe von insgesamt TEuro 99,1 (Vorjahr: 38,5) berücksichtigt. Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen TEuro 2.116,2 (Vorjahr: 1.990,4).

Weitere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus einem Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 19,7 TEuro, der durch einen Anstieg der Betriebs- und Heizkosten um TEuro 295,8 TEuro und einen Rückgang der Instandhaltungskosten um -283,8 TEuro verursacht ist. Die Kostensteigerung der Betriebs- und Heizkosten wird durch die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen mit 153,3 TEuro teilweise kompensiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres haben Abrisskosten in Höhe von 242,3 TEuro berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind Abrisskosten in Höhe von 35,2 TEuro entstanden.

Die Ergebnisstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	2024 Euro / Wert	2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
Kennzahlen zur Ertragslage			
<u>Jahresüberschuss</u>	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
<u>Umsatzerlöse</u>	12.799.102,48	12.560.365,28	238.737,20
Umsatzrendite in % (Umsatzrendite I in %)	4,53	8,00	-3,47
<u>Jahresüberschuss</u>	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
<u>Eigenkapital</u>	56.173.946,93	55.614.468,48	559.478,45
Eigenkapitalrendite in %	1,03	1,81	-0,78
<u>Cashflow</u>	2.059.446,96	3.509.031,90	-1.449.584,94
<u>Eigenkapital</u>	56.173.946,93	55.614.468,48	559.478,45
Eigenkapitalrendite bezogen auf den Cashflow in %	3,67	6,31	-2,64
<u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	1.003.895,23	1.390.923,77	-387.028,54
<u>Bilanzsumme</u>	84.699.984,93	86.115.177,99	-1.415.193,06
Gesamtkapitalrendite in %	1,19	1,62	-0,43
<u>Personalaufwand</u>	1.606.888,50	1.561.938,09	44.950,41
<u>Gesamtleistung</u>	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
Personalaufwandsquote in %	12,41	12,26	0,15
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	7.333.068,10	7.313.416,76	19.651,34
<u>Gesamtleistung</u>	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
Materialaufwandsquote in %	56,62	57,40	-0,78
<u>Abschreibungen</u>	2.215.323,92	2.028.891,46	186.432,46
<u>Gesamtleistung</u>	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
Abschreibungsquote in %	17,10	15,93	1,17

	2024 Euro / Wert	2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
Instandhaltungskosten (ohne Schadensbeseitigung Versicherung)	3.094.598,47	3.387.762,25	-293.163,78
qm Nutzfläche	157.601,07	157.475,71	125,36
Instandhaltungskosten je qm Nutzfläche pro Jahr	19,64	21,51	-1,87
E (Earnings)			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>579.478,45</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>-425.742,22</u>
E (Earnings)	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
EBT (Earnings Before Taxes)			
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>579.478,45</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>-425.742,22</u>
EBT (Earnings Before Taxes)	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)			
Jahresüberschuss	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>424.416,78</u>	<u>385.703,10</u>	<u>38.713,68</u>
EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)	1.003.895,23	1.390.923,77	-387.028,54
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)			
Jahresüberschuss	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	424.416,78	385.703,10	38.713,68
+ Abschreibungen	<u>2.215.323,92</u>	<u>2.028.891,46</u>	<u>186.432,46</u>
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	3.219.219,15	3.419.815,23	-200.596,08
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>579.478,45</u>	<u>1.005.220,67</u>	<u>-425.742,22</u>
Gesamtleistung	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
E - Marge in % (Umsatzrendite II in %)	4,47	7,89	-3,42

	2024 Euro / Wert	2023 Euro / Wert	Veränderung zum Vorjahr
<u>EBT (Earnings Before Taxes)</u>	579.478,45	1.005.220,67	-425.742,22
Gesamtleistung	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
EBT - Marge in %	4,47	7,89	-3,42
 <u>EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)</u>	 1.003.895,23	 1.390.923,77	 -387.028,54
Gesamtleistung	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
EBIT - Marge in %	7,75	10,92	-3,17
 <u>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</u>	 3.219.219,15	 3.419.815,23	 -200.596,08
Gesamtleistung	12.952.417,65	12.740.163,42	212.254,23
EBITDA - Marge in %	24,85	26,84	-1,99
 <u>Umsatzerlöse</u>	 12.799.102,48	 12.560.365,28	 238.737,20
Personalaufwand	1.606.888,50	1.561.938,09	44.950,41
Umsatz je EUR Personalaufwand	7,97	8,04	-0,07
 <u>Jahresüberschuss</u>	 579.478,45	 1.005.220,67	 -425.742,22
Personalaufwand	1.606.888,50	1.561.938,09	44.950,41
Jahresüberschuss je EUR Personalaufwand	0,36	0,64	-0,28

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 haben im Rahmen unserer Abschlussprüfung in Anlehnung an den "IDW PS 850 Projektbegleitende Prüfung bei Einsatz von Informationstechnologie" eine Prüfung der Datenmigration von dem alten auf das neue System vorgenommen, sowie die Vorgehens- und Herangehensweise der Geschäftsführung und der beauftragten Mitarbeiter bei der Projektdurchführung einer kritischen Prüfung unterzogen. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt 3.2 dieses Berichtes. Eine Dokumentation des Projektablaufs erfolgt durch umfangreiche Dokumentation der vertraglichen Grundlagen, der Planungsphase mit Definition der Sollanforderungen in den einzelnen Unternehmensbereichen, der Testmigrationen und der Echtmigration mit anschließender Überprüfung der migrierten Daten.

Es ergaben sich bei unserer Prüfung keine wesentlichen festgestellte Mängel. Im Bereich der Kautionsverwaltung wurden nach Einführung der neuen Programme organisatorische Anpassungen dahingehend vorgenommen, dass für die vereinbarten Kautionen Sollstellungen erfasst werden, damit diese Beträge in das Mahn- und Lastschrifteinzugsverfahren mit einbezogen werden können. Im Verlauf der Prüfung wurden für die noch nicht erfassten Bestände an zum Migrationsstichtag noch nicht gezahlten Kautionen die Sollstellung nacherfasst um eine Übereinstimmung von Haupt- und Nebenbuch zu erhalten.

Das Berichtswesen der Gesellschaft wird im Zeitablauf an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst und sollte für interne Kontrollen im Bereich der Finanzbuchführung und Unternehmenssteuerung genutzt werden.

7. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 16.06.2025 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg, Quedlinburg, zum 31. Dezember 2024 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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.

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten/dem IDW Prüfungsstandard für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung (IDW PS 450 n.F./IDW PS 450 n.F. (10.2021)/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, 16.06.2025



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Könnecker
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2024	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	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

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Quedlinburg

Bilanz
zum
31. Dezember 2024

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		8.149,86	348,00	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	69.791.595,43		65.337.092,72	2. satzungsmäßige Rücklagen	26.000,00		26.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.808.433,38		4.969.086,38	3. andere Gewinnrücklagen	49.925,22	51.541.505,87	49.925,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.240.223,76		2.240.223,76	III. Bilanzgewinn		4.580.441,06	4.020.962,61
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.030,42		128.301,00	Summe Eigenkapital		56.173.946,93	55.614.468,48
5. Anlagen im Bau	882.393,65	77.873.676,64	3.983.601,18	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		12.787,96	13.701,36
Summe Anlagevermögen		77.881.826,50	76.658.653,04	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.878,29		19.733,34
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. sonstige Rückstellungen	629.542,37	647.420,66	1.358.561,67
1. unfertige Leistungen		3.453.245,43	3.299.930,26	D. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.135.193,59		22.675.678,86
1. Forderungen aus Vermietung	78.014,36		54.010,88	2. erhaltene Anzahlungen	4.329.882,38		4.038.911,08
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 3.664,89)				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.579,01		0,00	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.208.539,56		1.026.445,74
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.159.794,89	1.250.388,26	251.414,74	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.078.289,06		1.248.290,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	141,20		0,00
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.108.490,58	5.845.300,72	5. sonstige Verbindlichkeiten	3.157,53		8.922,75
Summe Umlaufvermögen		6.812.124,27	9.450.656,60	- davon aus Steuern Euro 26,86 (Euro 576,92)		27.755.203,32	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.034,16	5.868,35	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 2.431,31)			
		84.699.984,93	86.115.177,99	E. Rechnungsabgrenzungsposten		110.626,06	110.463,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024
Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Quedlinburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.681.875,17	12.455.556,74
b) aus Betreuungstätigkeit	112.979,18	100.367,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.248,13	4.440,84
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	153.315,17	179.798,14
3. sonstige betriebliche Erträge	218.672,18	578.053,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.329.216,61	7.311.979,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.851,49	1.436,95
	<u>7.333.068,10</u>	<u>7.313.416,76</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.317.952,19	1.221.771,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	288.936,31	340.166,18
- davon für Altersversorgung Euro -496,00 (Euro 68,00)		
	<u>1.606.888,50</u>	<u>1.561.938,09</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.215.323,92	2.028.891,46
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	849.405,09	850.580,41
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.556,54	57.495,77
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 1.360,00)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	424.416,78	385.703,10
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 341,95 (Euro 367,22)		
10. Ergebnis nach Steuern	802.543,98	1.235.182,54
11. sonstige Steuern	223.065,53	229.961,87
12. Jahresüberschuss	579.478,45	1.005.220,67
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.000.962,61	3.015.741,94
14. Bilanzgewinn	4.580.441,06	4.020.962,61

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg,
Quedlinburg

A n h a n g
für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 i. V. m. § 267 Abs. 4 Satz 1 HGB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 Darstellungstetigkeit 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 nachprüfaren Immobilienwertes. Hierzu ist bei Grundstücken, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen vorgesehen sind, ein ertragsorientiertes Verfahren anzuwenden. Im Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde hierfür das allgemeine Ertragswertverfahren gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Verwendung standardisierter Bewirtschaftungskosten gem. Ertragswertrichtlinie – EW-RL angewendet.

Zum 31.12.2024 wurden folgende Bewirtschaftungskosten zum Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung)	€ 351,00	(i. Vj.: € 343,69)
Instandhaltungskosten (pro m² Wohnfläche)	€ 13,80	(i. Vj.: € 13,45)
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€ 99 vorgenommen (i. Vj.: T€ 39)

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€ 0 (i. Vj.: T€ 148) vorgenommen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen i. H. v. T€ 3.453 (i. Vj.: T€ 3.300) handelt es sich ausschließlich um zum Stichtag noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

Die auf Grund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten wurden in Höhe von rd. T€ 623 (i. Vj.: T€ 375) nicht in die Bestandsbewertung einbezogen. Ein zusätzlicher Risikoabschlag i. H. v. T€ 75 (i. Vj.: T€ 75) 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 im Geschäftsjahr 2024 in einem leichten Anstieg der abgeschrieben 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

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	0	4
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0
	<u>0</u>	<u>4</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

Bei einem Bankguthaben i. H. v. T€ 1.136 (i. Vj.: T€ 1.015) 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 (DMBilG) 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€ 90 (i. Vj.: T€ 95). Diese wurden mit dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 72 (i. Vj.: T€ 75) 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€ 6,7 (i. Vj.: T€ 6,6) wurden mit den Zinszuführungen T€ 7,0 (i. Vj. T€ 7,0) 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Bewertungsmethode:	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins:	1,90 % p.a.	1,82 % 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€ 0,1) wurde ein 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,96 % (i. Vj.: 1,74 %) 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 31.12.2024

	Erfüllungsbetrag 10- Jahresdurchschnitt	Erfüllungsbetrag 7- Jahresdurchschnitt	Unterschiedsbetrag (§ 253 Abs. 6 HGB)
	€	€	€
Aktive Anwärter			
Ausgeschiedene			
Anwärter			
Rentner	89.719	89.666	53
Insgesamt	89.719	89.666	53
Rechnungszinssatz	1,90 % p.a.	1,96 % p.a.	

sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 630 (i. Vj.: T€ 1.359) sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten T€ 453 (i. Vj.: T€ 1.091)

Die Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten enthalten folgende Rückstellungen:

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Ungewisse Verbindlichkeiten – Sanierung der Mauer Wipertiparkplatz	18	534
Ausstehende Rechnungen	44	237
Archivierung	189	117
Hausbewirtschaftung (zu erwartende Schlussrechnungen der Abrechnungsfirmen)	80	83
Jahresabschlusskosten (Erstellung – intern -, Prüfung, Jahressteuererklärungen)	59	51
Prozesskosten	14	11
Sanierungsausgleichsbeiträge	0	6
übrige	<u>49</u>	<u>52</u>
	<u>453</u>	<u>1.091</u>

Für nach der gültigen Betriebsvereinbarung zu zahlende Jubiläumsvergütungen wurden 2024 Rückstellungen i. H. v. T€ 8 (i. Vj.: T€ 8) 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€ 176 (i. Vj.: T€ 268) 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		
	31.12.2024	bis zu	zwischen einem	von mehr als
	Euro	einem Jahr	und fünf Jahren	fünf Jahren
		Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	20.135.193,59 (22.675.678,86)	2.517.542,84 (2.545.034,40)	6.393.535,80 (7.658.152,31)	11.224.114,95 (12.472.492,15)
erhaltene Anzahlungen	4.329.882,38 (4.038.911,08)	4.329.882,38 (4.038.911,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	3.286.828,62 (2.274.625,78)	3.286.828,62 (2.274.625,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschafterin	141,20 (110,95)	141,20 (110,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	3.157,53 (8.922,75)	3.157,53 (8.922,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
davon				
aus Steuern: € 26,86 (€ 8.699,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (€ 0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gesamt:	27.755.203,32 (28.998.249,42)	10.137.552,57 (8.867.604,96)	6.393.535,80 (7.658.152,31)	11.224.114,95 (12.472.492,15)

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 2024 i. H. v. T€ 4.089 (i. Vj.: T€ 4.039).

Des Weiteren wird eine Anzahlung für den Verkauf eines Grundstücks i.H.v. T€ 240 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Im Wesentlichen werden Verbindlichkeiten aus Kautionen in Höhe von T€ 1.156 (i. Vj.: T€ 1.015) sowie Verbindlichkeiten aus der Überzahlung von Mieten und Pachten in Höhe von T€ 53 (i. Vj.: T€ 12) ausgewiesen.

Im Jahr 2012 wurde durch die Gesellschaft ein Mietkautionssammelkonto auf den Namen des Unternehmens eingerichtet. Das Konto weist zum 31.12.2024 einen Bestand in Höhe von T€ 1.136 (i. Vj.: T€ 1.015) aus. In entsprechender Höhe wird eine Verbindlichkeit ausgewiesen.

Zum 31.12.2024 wurden Sparbücher mit angelegten Kautionen in Höhe von T€ 313 (i. Vj.: T€ 355) 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 2024 auf insgesamt T€ 561 (i. Vj.: T€ 481).

Weiterhin werden Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten i. H. v. T€ 2.078 (i. Vj.: T€ 1.248) ausgewiesen, im Wesentlichen resultierend aus der Bautätigkeit, aus der Bewirtschaftung sowie aus Betriebskosten.

sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 3 (i. Vj.: 9) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Überzahlungen i. H. v. T€ 3 (i. Vj.: 6), aus Verbindlichkeiten gegenüber den Sozialversicherungsträgern i. H. v. T€ 0 (i. Vj.: 2), sowie aus Lohnsteuern i. H. v. T€ 0,03 (i. Vj.: T€ 1).

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Miet- und Pachtzahlungen für das Geschäftsjahr 2025.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023 Euro
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.681.875,17	12.455.556,74
b) aus Betreuungstätigkeit	112.979,18	100.367,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.248,13	4.440,84
	12.799.102,48	12.560.365,28

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Ausgewiesen werden Bestandserhöhungen (T€ 153) (i. Vj.: Bestandserhöhungen T€ 180) aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 219; i. Vj.: T€ 578) enthalten folgende periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge:

	2024	2023
	T€	T€
Erträge aus Zuschreibungen	0	148
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (Buchgewinne)	0	173
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11	94
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und der Auflösung von Wertberichtigungen	20	16
sonstige periodenfremde Erträge	19	6
	50	437

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und LeistungenAufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

Ausgewiesen werden Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 7.329; i. Vj.: T€ 7.312) in Form von Heiz- und Betriebskosten in Höhe von T€ 4.123 (i. Vj.: T€ 3.827), Instandhaltungsaufwand (T€ 3.178; i. Vj.: T€ 3.462) sowie sonstige Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 28; i. Vj.: T€ 23).

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Ausgewiesen werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Stromeinspeisung (T€ 4; i. Vj.: T€ 1).

Personalaufwand

Im Personalaufwand (T€ 1.607; i. Vj.: 1.562) 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€ 2.116; i. Vj. T€ 1.990) wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert auf Wohngebäude im Geschäftsjahr auf Grund dauernder Wertminderung infolge strukturellen Leerstandes T€ 99 (i. Vj.: T€ 39 zum Teil wegen unrentabler Mieten bei Sanierungsobjekten) vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 849; i. Vj.: T€ 851) enthalten folgende periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen:

	2024	2023
	T€	T€
Abrissaufwendungen	35	242
Abschreibung und Wertberichtigung von Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	82	76
übrige	<u>4</u>	<u>28</u>
	121	346

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden i. W. Zinsen aus Geldanlagen in Höhe von T€ 60 (i. Vj.: T€ 56) sowie Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 0; 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€ 210, i. Vj.: T€ 212), nicht umlegbare Grundsteuern in Höhe von T€ 17 (i. Vj.: T€ 17) sowie Kfz-Steuern i. H. v. T€ 1 (i. Vj.: T€ 1).

Jahresüberschuss/Bilanzgewinn

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss i. H. v. T€ 579 (i. Vj.: T€ 1.005) ab. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres und der Gewinnabführung (T€ 20) ergibt sich ein Bilanzgewinn i. H. v. T€ 4.580 (i. Vj.: T€ 4.021).

6. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für noch nicht fertiggestellte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum 31.12.2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 688. Aus abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen ergeben sich jährliche finanzielle Aufwendungen von ca. T€ 213, aus Leasingverträgen und Lizenzgebühren in Höhe von T€ 16. Von den jährlichen finanziellen Verpflichtungen sind Verpflichtungen i. H. v. T€ 115 über eine Grundmietzeit von 5 Jahren nicht kündbar. Aus der Restlaufzeit von 4 Jahren ergeben sich finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 419 für die nächsten 4 Jahre.

Zahl der Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer und zwei Auszubildenden hatte die Gesellschaft im Jahresdurchschnitt 23 (i. Vj.: 22) 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:

	T€
a) Abschlussprüfungsleistungen	15,0
b) Andere Bestätigungsleistungen	0,0
c) Steuerberatungsleistungen	0,0
d) Sonstige Leistungen	<u>0,3</u>
	15,3

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

Organe der GesellschaftGeschäftsführung

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 betrugen im Geschäftsjahr T€ 7 (i.Vj.: T€ 7).

Der Aufsichtsrat setzt sich aus nachfolgend aufgeführten Personen zusammen:

Name	Funktion Aufsichtsrat	Beruf	
Seidel, Hardy bis 30.09.2024	Vorsitzender	Dipl.-Ing. Elektrotechnik	Stadtrat
Petrusch, Sebastian ab 01.10.2024	Vorsitzender	Einsatzstelle Landkreis Harz, Schichtleiter	Stadtrat
Löw, Sven	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 bis 30.09.2024	Mitglied	Referent Fundraising	Stadtrat
Michaelis, Martin ab 01.10.2024	Mitglied	Pfarrer	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 bis 30.09.2024	Mitglied	Diplom-Agraringenieur	Stadtrat
Ockert, Maik ab 01.10.2024	Mitglied	Werkzeugmacher	Stadtrat
Voigt, Birgit	Mitglied	Rentnerin	Stadtrat

Anteilseigner

Alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Welterbestadt Quedlinburg.

Latente Steuern

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 bestehen temporäre und quasipermanente aktive und passive Differenzen aus unterschiedlichen steuerlichen und handelsrechtlichen Abschreibungen sowie aus der unterschiedlichen Bewertung von Rückstellungen (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 fortwährende Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sorgt weiterhin für den Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland. Mit der Vermietung von Wohnraum an die Geflüchteten hat die Gesellschaft im GJ 2023 eine besonders gute Vermietungsanschlussquote erzielen können. Auch im GJ 2024 wurde eine überdurchschnittliche Vermietungsanschlussquote von über 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.

Gleichzeitig werden Änderungen bei Speicherregeln und geopolitische Entwicklungen – etwa rund um US-Zölle oder Ukraineverhandlungen – das Marktgefüge auf dem Energiesektor gestalten. Auch die Entwicklung des globalen LNG-Flottenwachstums spielt eine wachsende Rolle, da neue Terminals zusätzliche Kapazitäten bringen. Der Energiemarkt bleibt aus unserer Sicht ein sehr sensibles Geflecht aus Wetter, Politik und Infrastruktur.

Die Entscheidungen der neuen Bundesregierung und die Entwicklung öffentlicher Subventionen, insbesondere für die klimagerechte und energetische Sanierung von Wohngebäuden werden erheblichen Einfluss auf private Investitionen im Wohnungsbaubereich haben. Ohne die öffentliche Förderung werden die gesetzten Klimaziele im Gebäudebereich vermutlich deutlich verfehlt werden.

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.

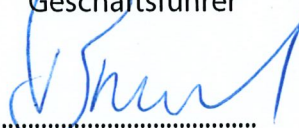
Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft kann jedoch selbst unter den o. g. schwierigen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 4.580.441,06 in Höhe von € 4.545.441,06 auf neue Rechnung vorzutragen und einen Betrag i.H.v. € 35.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten.

Quedlinburg, den 16. Juni 2025

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Geschäftsführer



.....
Sven Breuel

**Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg
Quedlinburg**

	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen auf Zugänge planmäßig	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen außerplanmäßig	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
entgeltlich erworbene Lizenzen	125.261,35	8.679,86	0,00	0,00	133.941,21	124.913,35	878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.791,35	8.149,86	348,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	125.261,35	8.679,86	0,00	0,00	133.941,21	124.913,35	878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.791,35	8.149,86	348,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.474.905,01	134.279,22	0,00	6.335.593,49	129.944.777,72	58.137.812,29	1.916.260,00	0,00	0,00	0,00	99.110,00	60.153.182,29	69.791.595,43	65.337.092,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.131.438,81	0,00	0,00	0,00	8.131.438,81	3.162.352,43	160.653,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.323.005,43	4.808.433,38	4.969.086,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.251.760,03	0,00	0,00	0,00	2.251.760,03	11.536,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.536,27	2.240.223,76	2.240.223,76
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	623.994,94	61.294,34	33.962,73	0,00	651.326,55	495.693,94	38.422,92	33.820,73	0,00	0,00	0,00	500.296,13	151.030,42	128.301,00
5. Anlagen im Bau	3.983.601,18	3.234.385,96	0,00	-6.335.593,49	882.393,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	882.393,65	3.983.601,18
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	138.465.699,97	3.429.959,52	33.962,73	0,00	141.861.696,76	61.807.394,93	2.115.335,92	33.820,73	0,00	0,00	99.110,00	63.988.020,12	77.873.676,64	76.658.305,04
Summe Anlagevermögen	138.590.961,32	3.438.639,38	33.962,73	0,00	141.995.637,97	61.932.308,28	2.116.213,92	33.820,73	0,00	0,00	99.110,00	64.113.811,47	77.881.826,50	76.658.653,04

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

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 2024 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 Deutschlands ist nach wie vor von einer Krise geprägt und stagniert. In den Industrieunternehmen und deren Zulieferbetrieben besteht ein Mangel an Aufträgen. Zusätzlich werden die Unternehmen u. a. durch hohe Energiepreise und Produktionskosten belastet. Daraus resultieren eine Ausweitung der Kurzarbeit sowie Entlassungen – trotz des bestehenden Fachkräftemangels. Die Unternehmen verlieren damit ihre Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.¹

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung erfuhr im Jahr 2024 einen Rückgang um 0,4 %. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche offenbart eine divergierende Entwicklung. Das verarbeitende Gewerbe (–3,0 %) und das Baugewerbe (–3,8 %) waren von diesem Rückgang besonders stark betroffen, wobei insbesondere der Maschinenbau und die Automobilindustrie eine reduzierte Produktionsleistung aufweisen. Zudem führten hohe Baukosten und Zinsen zu einem Rückgang des Wohnungsbaus. Demgegenüber steht eine positive Entwicklung im Tiefbaubereich. Die Dienstleistungsbereiche zeigen insgesamt eine positive Entwicklung (+0,8 %).²

¹ GdW (2025): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, S. 1.

² Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 31.01.2025.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 eine Steigerung ihrer Bruttowertschöpfung um 1,0 %. Damit betrug ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung 9,9 %. Diese moderate Entwicklung ist in der Wohnungswirtschaft typisch, da sie nur geringen Schwankungen unterliegt. Infolgedessen kommt der Wohnungswirtschaft eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft zu.³

Der Rückgang der Baugenehmigungen hält weiter an, schwächt sich aber im Vergleich zum Vorjahr (–28,8 %) ab. So wurden von Januar bis November 2024 193.700 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 18,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Besonders stark ist der Rückgang der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit –22,4 %. Auch die Anzahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser (–22,1 %) und Zweifamilienhäuser (–12,7 %) ist gesunken.⁴

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2024 einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Demnach stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen nach vorläufigen Berechnungen um 0,2 %. Damit setzt sich der seit 2006 zu beobachtender Anstieg der Erwerbstätigen – mit Ausnahme des durch die COVID-Pandemie geprägten Jahres 2020 – trotz der aktuellen demografischen Entwicklung fort. Denn dadurch kommt es zum verstärkten Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben. Diese Entwicklung konnte aufgrund der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und der gestiegenen Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung kompensiert werden.⁵

Dennoch besteht weiterhin die Herausforderung des Fachkräftemangels. Das ifo-Institut führte Mitte des Jahres 2024 ihre Konjunkturumfrage durch. Demzufolge waren rund 34,0 % der Unternehmen durch den Fachkräftemangel beeinträchtigt. Obwohl sich die Einschätzung der Unternehmen im Vergleich zu den Vorjahren (2023: 42,0 %, 2022: 49,7 %) entspannt hat, ist davon auszugehen, dass sich die demografischen Entwicklungen in Zukunft verschärfend auf die Situation auswirken werden.⁶

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) ist die Inflationsrate damit im Vergleich zu den Vorjahren (2023: +5,9 %, 2022: +6,9 %, 2021: +3,1 %) deutlich gesunken. Zum Jahresende hin hat sich die Inflationsrate wieder verstärkt und lag im Dezember 2024 bei 2,6 % (im Vergleich zum Vorjahresmonat). Der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat die Steigerung im Dezember 2024 maßgeblich beeinflusst. In diesem Bereich wurde ein Zuwachs im Vergleich zum Vorjahresmonat von 2,0 % beobachtet. Hingegen verzeichnete der Bereich Energie eine rückläufige Tendenz von 1,6 %. Insgesamt wurden Energieprodukte im Jahr 2024 um 3,2 % günstiger als im Vorjahr. In den vergangenen Jahren war hier teilweise ein signifikanter Anstieg

³ GdW (2025): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, S. 4.

⁴ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_022_3111.html, abgerufen am 07.02.2025.

⁵ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025): https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_001_13321.html, abgerufen am 07.02.2025.

⁶ GdW (2025): Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, S. 6.

zu beobachten (2023: +5,3 %, 2022: +29,7 %). Unter den Haushaltsenergieprodukten ist im Jahresdurchschnitt 2024 insgesamt eine Änderung von –3,1 % zu verzeichnen. Allerdings verteuerte sich der Preis für Fernwärme um 27,1 %.⁷

Zum Jahresende 2024 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fast 83,6 Millionen Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2023 wuchs die Bevölkerung damit um knapp 100.000 Menschen. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Nettozuwanderung noch um knapp 340.000 Personen gewachsen.⁸

Auch die demografische Alterung der Bevölkerung in Deutschland schreitet weiter voran.

Sowohl im Land Sachsen-Anhalt, als auch im Landkreis Harz können im ersten Halbjahr 2024 die positiven Wanderungssalden die negativen Salden zwischen Geburten und Sterbefällen nicht ausgleichen und es kommt auf allen Ebenen zu Bevölkerungsrückgängen⁹

Gleiches trifft für das Jahr 2024 auf die Welterbestadt Quedlinburg zu mit der Folge steigender Leerstände.

Im Gegensatz zum gesamten Bundesgebiet entwickelte sich die Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt mit –0,4 % (2023: –0,3 %) weiterhin rückläufig. Diese Entwicklung ist auf den Rückgang der sozialversicherungspflichtig und selbständig beschäftigten Personen zurückzuführen. Insgesamt konnten lediglich die Dienstleistungsbereiche ein Wachstum von 0,1 % verzeichnen.¹⁰

Für Wohn- und Nichtwohngebäude wurden in Sachsen-Anhalt bis zum dritten Quartal 2024 insgesamt 2.153 Baugenehmigungen erteilt. Dies entspricht einem Rückgang von 10,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dabei nahmen die Genehmigungen in Wohngebäuden mit –18,0 % deutlich ab.¹¹

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen. Im August 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich ebenfalls 3,1 %

⁷ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/gen/2025/01/PD25_020_611.html, abgerufen am 24.01.2025.

⁸ Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/gen/2025/01/PD25_030_124.html, abgerufen am 26.02.2025.

⁹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), [Pressemitteilung vom 05.02.2025, Bevölkerungszahl im 1. Halbjahr 2024 in Sachsen-Anhalt weiterhin rückläufig](#), abgerufen am 26.02.2025.

¹⁰ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2025/a_Januar/019-Erwerbst%C3%A4tigkeit_2024-WB.pdf, abgerufen am 13.02.2025.

¹¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bautaetigkeit-und-wohnen-umwelt/bautaaetigkeit-und-wohnen/#c391281>, abgerufen am 14.02.2025.

betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im November 2024 gegenüber August 2024 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 2024 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats.¹²

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen in Sachsen-Anhalt im August 2024 um 3,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat auf einen Indexstand von 134,9 (Basis 2021 = 100), wie das Statistische Landesamt mitteilt. Im Vergleich zum Mai 2024 verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 0,7 %. Damit nahmen die Kosten für die Errichtung von Wohngebäuden wieder stärker zu als im Vorjahreszeitraum.¹³

Die jährliche Leerstandserhebung des VdW hat ergeben, dass der Leerstand bei den kommunalen Wohnungsunternehmen zum 31.12.2024 bei durchschnittlich 11,83 % liegt. Damit hat sich im zurückliegenden Jahr der durchschnittliche Leerstand aller Unternehmen des VdW zwischen November 2023 (11,80 %) und Oktober 2024 trotz des Abrisses von 725 Wohnungen geringfügig erhöht. Ohne den Zuzug von ukrainischen Flüchtlingen wäre trotz Abriss der Leerstand noch deutlicher gestiegen.

¹² Statistisches Bundesamt DESTATIS (2025), https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html abgerufen am 26.02.2025.

¹³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2025), [Pressemitteilung 294/2024 Preisanstieg bei Baupreisen hielt an](#), abgerufen am 26.02.2025.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg konnte das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. T€ 579 (VJ T€ 1.005) abschließen. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnte die Gesellschaft die geplanten Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen im vorgesehenen Umfang realisieren.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 die umfassende, insbesondere energetische Sanierung des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Str. 23 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Sanierung des weitgehend baugleichen Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Str. 22 begonnen und zu etwa 95 % fertiggestellt. Die größten Investitionen wurden im Rahmen der komplexen Sanierung des Gebäudes Erlenstr. 5 getätigt. Das im Jahr 2021 begonnene umfassende Modernisierungsvorhaben konnte zum Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen werden. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte in 2 Schritten zum 01.09.24 und zum 01.12.2024. Im Wohngebiet Rosengarten wurden aufgrund der Umstellung von Gas auf Elektro weitere Hausanschlüsse erneuert und leistungsmäßig erweitert. In den Gebäuden Thomas-Müntzer-Str. 3 – 5 sowie 17 - 24 erfolgten Elektroinstallationsarbeiten im Hausflur und in den Wohnungen. In den Hauseingängen Thomas-Müntzer-Str. 1 – 2, An der Bode 1 – 4 und Florian-Geyer-Str. 5 - 8 wurden für die Umstellung Gas auf Elektro vorbereitende Hausanschlüsse realisiert. Weiterhin wurde die umfassende Modernisierung von 45 Einzelwohnungen geplant. Aufgrund personeller Engpässe bei den Auftragnehmern waren zum Ende des Geschäftsjahres 10 Wohnungen noch nicht vollständig fertiggestellt – es wurden Rückstellungen gebildet.

Zum positiven Jahresergebnis haben neben der Steigerung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, 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 2024 weiterverfolgt. Dies betrifft maßgeblich die Reduzierung der Anzahl an Wohnungen im Objekt Erlenstr. 5 aufgrund von Grundrissänderungen.

Zum 31.12.2024 wies die Gesellschaft eine Leerstandsquote von 11,7 % (VJ 16,5 %) aus. Die Leerstandsquote lag damit um 4,8 % 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 die Reduzierung der Anzahl an Wohnungen im Objekt Erlenstr. 5 um 62 WE aufgrund von Grundrissänderungen und durch eine Vermietungsanschlussquote von 126,7 % erreicht.

Langfristig soll gemäß Unternehmenskonzept 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 31.12.2024 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.

Weiterhin sind zum 01.01.2024 62 Wohneinheiten im Wohngebäude Erlenstr. 5 durch Grundrissveränderungen im Zuge einer Gesamtmodernisierung des Gebäudes abgegangen. Mit dem zum 31.12.2024 erreichten Leerstand von 290 WE ist das Ziel des Unternehmenskonzeptes aktuell bereits erreicht. Durch die fortlaufende Analyse der Bestände und der Vermietungssituation wird versucht, die positive Entwicklung fortzusetzen.

Durch die weitere Sanierung des Wohnungsbestandes konnte im Geschäftsjahr 2024 der Anteil sanierter Wohnungen am zukünftigen Kernbestand auf ca. 60,5 % weiter gesteigert werden.

2.2.2 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Gesellschaft bewirtschaftete und verwaltete am 31.12.2024 folgenden Bestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Tiefgaragen	Stellplätze und sonst. Vertragseinheiten
Unternehmensbestand:	2.486	23	65	1.704
Fremdverwaltung:	163	72	122	508
Summe:	2.649	95	187	2.212

Im Jahr 2024 weist unser Unternehmen eine Durchschnittsnettokaltmiete von 5,37 €/m² aus.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich insgesamt um T€ 226,3 auf T€ 12.681,9 gegenüber dem Vorjahr erhöht, im Wesentlichen begründet durch einen Anstieg der Sollmieten im Wohnungsbereich von T€ 304,6

Im Gewerbebereich stiegen die Sollmieten um T€ 15,5. Die Erlöse aus weiterberechneten Leistungen für Schönheitsreparaturen sanken um T€ 45,9. Die Erlöse aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten erhöhten sich um T€ 53,6 aufgrund der gestiegenen Energiekosten. Die Erlösschmälerungen insgesamt stiegen um T€ 108,6.

Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe stiegen insgesamt um T€ 320,1.

Sollmietensteigerungen wurden erreicht durch:

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

Verringerungen der Sollmieten resultieren u.a. aus:

- Neuvermietung in Objekten mit Mietpreisbindung (Dorothea-Erxleben-Str. 11 – 19)

Die Wohnungsbestände der Wohnungswirtschaftsgesellschaft haben sich aufgrund von Rückbau im Bereich Möhrenstieg, 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 nunmehr 152 barrierefreien Wohnungen, einschließlich der Liegenschaft Erlenstr. 5, bei.

In Geschäftsjahr 2024 wurde die Sanierung des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 23 abgeschlossen. Die Vermietung erfolgte ab dem 01.03.2024. 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 22, wurde im GJ 2024 begonnen und im Januar 2025 abgeschlossen.

Die in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 durchgeführte Komplexsanierung der Erlenstraße 5 wurde im Dezember 2024 abgeschlossen. Auch hier standen Energieaspekte sowie die Möglichkeiten einer altersgerechten Nutzung im Vordergrund. Auf dem Gebäude wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 44 kWp installiert, die 2 installierte Wärmepumpen bei der Wärmeversorgung unterstützt.

Der Anteil der Betriebskosten beträgt im Verhältnis zur Sollmiete für Wohnungen und Gewerbe bereits 42,2 % (Vj 39,4 %) und stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut um 2,8 %. 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 CO₂-Steuerung, 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 2024 wurden Mieterhöhungen für eine begrenzte Anzahl von Mietverhältnissen im Rahmen von Mietzinsanpassungen nach dem Vergleichsmietenverfahren vorgenommen.

Leerstand/Abriss

Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2024 für den Wohn- und Gewerbebestand 11,7 % (das sind 293 WE/GE; VJ 423 WE/GE) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 4,8 %-Punkte 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 11,4 % um 4,8 %-Punkte gesunken. Der gesunkene Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres 2024 wurde durch den Abgang von 62 WE im Gebäude Erlenstr. 5 durch Grundrissveränderungen und eine sehr hohe Vermietungsanschlussquote von 126,7 % im Wohnungsbereich getragen.

Bis 2015 hat unsere Gesellschaft 628 Wohnungen mit einer Fläche von 32.354 m² 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 2024 war durch eine gegenüber den Vorjahren gesunkene Fluktuation gekennzeichnet. 210 Wohnungen wurden gekündigt. 266 Wohnungen konnten neu vermietet werden. Damit beträgt die Vermietungsanschlussquote 126,7 %.

Die Einwohnerzahl der Welterbestadt Quedlinburg, auf die die Unternehmenstätigkeit der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ausgerichtet ist, sank im letzten Jahr um 147 Personen (0,62 %) auf 23.666 Personen zum Stand 31.12.2024. Der große Überhang von Sterbefällen zu Geburten (-350) konnte durch Wanderungsgewinne (203) 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 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose basiert auf Daten des Jahres 2022 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 den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Burgenlandkreis, Altmarkkreis Salzwedel und Jerichower Land Mit einem Bevölkerungsrückgang von über 30 500 Personen, das entspricht 14,6 % bis zum Jahr 2034 wird auch der LK Harz davon erheblich betroffen sein.

Für die Welterbestadt Quedlinburg sagt die „8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose“ einen Rückgang der Bevölkerung, ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2022, bis zum Jahr 2040 um etwa 14,2 % 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 203 (i. Vj.: 250) Personen konnte im Jahr 2024 wie auch im langjährigen Trend, das Geburtendefizit (-350) 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 2024 stabilisieren.

Fluktuation und Neuvermietung 2024

	Kündigungen (Wanderung nach)		Neuvermietungen (Wanderung von)		Saldo
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Wowi	29	14	36	14	7
WG eG	4	2	26	10	22
Privatbereich QLB	32	15	75	28	43
außerhalb der Stadt QLB	72	34	126	47	54
Sonstiges	73	35	3	1	-70
	210	100	266	100	56

Aus der Bevölkerungsstatistik der Welterbestadt Quedlinburg ist abzulesen, dass auch im Jahr 2024 der negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen bei 350 Personen liegt. Die demografische Entwicklung führt zu einem wachsenden Leerstand im Bereich wegbrechender Nachfragegruppen (Altersheim, Tod).

Aus der Welterbestadt Quedlinburg zogen im Jahr 2024 insgesamt 1.505 (i. Vj.: 1.542) Einwohner weg. Im Gegenzug konnten 1.708 (i. Vj.: 1.792) Zuzüge verzeichnet werden. Gegenüber dem Jahr 2023 nahmen die Wanderungsgewinne mit jetzt 203 (i. Vj.: 250) noch einmal deutlich ab. Der Zuzug von Kriegsflüchtlingsen aus der Ukraine schwächte sich im vergangenen Jahr ab, sodass in diesem Bereich nur noch ein Wanderungsgewinn von 16 Personen erzielt werden konnte. Es sind in 2024 mehr ukrainische Flüchtlinge zurück in Ihre Heimat gezogen als im VJ. Durch den geringen Wanderungssaldo konnte der Überhang an Sterbefällen von 350 (i. Vj.: 348) in 2024 nicht kompensiert werden.

Mietrückstand

Geringe Einkommen, hohe Energiekosten, reale Kaufkraftverluste, unregelmäßige Lohnzahlungen, Firmen- und Privatinsolvenzen sind Gründe für Mietrückstände unserer Mieter. 2024 weisen wir Mietforderungen in Höhe von T€ 58,0 (i. Vj.: T€ 54,0) aus. Dies bedeutet eine Erhöhung um T€ 4,0. Im Geschäftsjahr wurden Mietforderungen i. H. v. T€ 81,7 (i. Vj.: T€ 76,4) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zahlungen aus in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen gingen i. H. v. T€ 19,6 (i. Vj.: T€ 16,3) ein. Die Mietforderungen werden in der Regel durch Mahnbescheide gesichert.

Die Gesellschaft hat 30 (i. Vj.: 36) Mietern wegen erheblichen Mietzahlungsrückständen gekündigt. Von den 30 (i. Vj.: 36) gekündigten Mietverhältnissen haben 16 (i. Vj.: 19) Mieter die Forderungen beglichen, sodass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte. 16 Mahnbescheide und 2 (i. Vj.: 3) 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. 2024 wurden mit 72 (i. Vj.: 106) 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 31.12.2024 wie folgt:

Nettokaltmiete:	5,37 €/m ²
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen:	2,91 €/m ²
Bruttowarmmiete:	8,28 €/m ²

Der Anteil der Nebenkosten im Verhältnis zur Wohn- und Gewerbemiete beträgt 42,2 %.

Sollmieten WE/GE ohne Garagen, Stellplätze, Pachten:	T€ 9.834,6
Nebenkosten (ohne Erlösschmälerungen):	T€ 4.151,1

2.2.3 Bautätigkeit

Für umfassende Sanierungen, Neubau Einzelmodernisierungen, laufende Instandhaltung, Abriss und Sanierungsausgleichsbeiträge wurden im Berichtsjahr T€ 7.607,8 (i. Vj.: T€ 7.646,3) ohne Berücksichtigung von Fördermitteln eingesetzt:

	T€
Laufende Instandhaltung und Einzelmodernisierungen	3.177,9
Neubau- und Sanierungsobjekte	4.394,7
abzüglich Fördermittel	-1.026,1
Abriss	35,2

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 31.12.2023 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 Auszahlung der Fördermittel i.H.v. T€ 986,7 erfolgte am 31.05.2025.

Die in 2024 abgeschlossenen bzw. begonnenen Sanierungsvorhaben Käthe-Kollwitz-Straße 23 und Käthe-Kollwitz-Str. 22 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€ 53,0 als Forderung in den sonstige Vermögensgegenstände aktiviert. Die Abrechnung wurde beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle eingereicht; die Auszahlung der Fördermittel ist 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 23 Beschäftigte.

2.3. Darstellung zur Lage des Unternehmens

2.3.1. Vermögenslage

	31.12.2024		davon	Vorjahr		davon	Verände-
	gesamt	%	kurz-	gesamt	%	kurz-	run-
	T€		fristig	T€		fristig	gen
			T€			T€	T€
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	8	0,0	0	0	0,0	0	8
Sachanlagen	77.874	91,9	21	76.659	89,0	0	1.215
	77.882	91,9	21	76.659	89,0	0	1.223
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf bestimmte Grund-							
stücke und andere Vorräte	3.453	4,1	3.453	3.300	3,8	3.300	153
Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände	1.250	1,5	1.250	305	0,4	301	945
flüssige Mittel	2.109	2,5	2.109	5.845	6,8	5.845	-3.736
	6.812	8,1	6.812	9.450	11,0	9.446	-2.638
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	6	0,0	6	6	0,0	6	0
<u>Vermögen</u>	84.700	100,0	6.839	86.115	100,0	9.452	-1.415
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Sonderrücklage gemäß							
§ 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	60,8	0	51.466	59,7	0	0
Gewinnrücklagen	76	0,1	0	76	0,1	0	0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.001	4,7	0	3.016	3,5	0	985
Jahresüberschuss	579	0,6	0	1.005	1,2	0	-426
	56.174	66,3	0	55.615	64,6	0	559
Sonderposten für Investitionszuschüsse	13	0,0	1	14	0,0	1	-1
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	647	0,8	433	1.378	1,6	1.232	-731
erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	4.090	4,8	4.090	4.039	4,7	4.039	51
sonstige erhaltene Anzahlungen	240	0,3	240	0	0,0	0	240
Verbindlichkeiten	23.425	27,7	5.807	24.959	29,0	4.829	-1.534
	28.402	33,6	10.570	30.376	35,3	10.100	-1.974
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	111	0,1	111	110	0,1	110	1
<u>Kapital</u>	84.700	100,0	10.682	86.115	100,0	10.211	-1.415

Im Geschäftsjahr hat sich das Bilanzvolumen um T€ 1.415 auf T€ 84.700 verringert.

Das Anlagevermögen insgesamt erhöhte sich um T€ 1.223. Den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von T€ 3.438 standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.215, darunter außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 99, sowie Anlagenabgänge der Betriebs- und Geschäftsausstattung infolge von Aussonderungen gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich um T€ 2.638, insbesondere bedingt durch den Rückgang der flüssigen Mittel um T€ 3.736 infolge der Bautätigkeit. Die Vorräte erhöhten sich um T€ 153, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 945, insbesondere infolge der Aktivierung von Fördermitteln i.H.v. 1.026, deren Zahlungseingang erst im Geschäftsjahr 2025 erfolgt bzw. erfolgt ist.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden weitestgehend ausgeglichen. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 95,1 % durch mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen beträgt 66,3 % (i. Vj.: 64,6 %). Absolut hat sich das Eigenkapital um T€ 559 auf T€ 56.174 erhöht. Die Höhe der Eigenkapitalquote etwas unter dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 (67,7 %).¹⁴ 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€ 1.974 verringert. Diese Verminderung resultiert insbesondere aus planmäßigen Tilgungen der vorhandenen Darlehen i. H. v. T€ 2.542. Die Rückstellungen sind um T€ 731 gesunken. Die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten haben sich korrespondierend zu den Vorräten aus noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten 2024 um T€ 51 erhöht. Eine weitere Erhöhung der Verbindlichkeiten ist stichtagsbedingt bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu verzeichnen (um T€ 1.012). Ausgewiesen wird des Weiteren eine erhaltene Anzahlung für den Verkauf eines Grundstücks (T€ 240); der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erfolgte zum 01.01.2025. Zum 31.12.2024 weist die Gesellschaft Verbindlichkeiten aus Liefer- und Leistungsverträgen i. H. v. T€ 3.287 aus, von denen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 2.131 im Geschäftsjahr 2025 kurzfristig bezahlt wurden.

¹⁴ Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt, Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt, Betriebsvergleich 2023 von, 7. November 2024, S. 9

2.3.2 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 579 (i. Vj.: Jahresüberschuss T€ 1.005) aus.

Auf der Ertragsseite wirkt sich eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit

i. H. v. T€ 239 positiv aus; es werden sonstige betriebliche Erträge i.H.v. T€ 219, insbesondere Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 83), aus Erstattungen der Krankenkassen im Rahmen des Umlageverfahrens (T€ 28) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 11) ausgewiesen. Aufwandsseitig sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude (T€ 99), Abrissaufwendungen von T€ 35 angefallen.

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 Bewirtschaftungstätigkeit insgesamt.

	2024 T€	2023 T€
Erträge gesamt	13.232	13.376
Aufwendungen gesamt	12.653	12.371
Jahresüberschuss	579	1.005

2.3.3 Finanzlage

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	579		1.005	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens verrechnet mit Zuschreibungen	2.215		1.881	
Veränderung Rückstellungen (vor Verrechnung von Deckungsvermögen)	-734		623	
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-1		0	
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0		-167	
Veränderung der unfertigen Leistungen	-153		-180	
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	51		206	
Veränderung sonstige Aktiva	-945		-47	
Veränderung sonstige Passiva	1.009		299	
Zinserträge auf finanzielle Mittel / Ausleihungen	-61		-56	
Zinsaufwendungen aus Kreditverbindlichkeiten	423		385	
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.383		3.949
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		0		183
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen aus Anlagenverkäufen		240		0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-3.438		-4.086
Einzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen einschließlich verrechneter Deckungsvermögen für Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen		3		4
erhaltene Zinserträge		61		56
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-3.134		-3.843
Ausschüttungen an Gesellschafter		-20		-20
Einzahlungen aus der Prolongation/Valutierung von Darlehen		204		4.000
planmäßige Tilgungen		-2.542		-2.442
außerplanmäßige Tilgungen/Prolongation		-204		0
gezahlte Zinsen für Kredite		-423		-385
= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-2.985		1.153
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-3.736		1.259
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		5.845		4.586
= Finanzmittelbestand am 31.12.		2.109		5.845

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.736 verringert.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2024 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 31.12.2024)

	Mittel- und langfristiges Kapital	T€	74.018	
Anlagendeckungsgrad				= 95,1 %
	Mittel- und langfristiges Vermögen	T€	77.861	

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	€	423.015	
Zinsaufwand/m² Fläche				= 0,23 €/m²
	Wohn- und Nutzfläche x 12	m²	1.820.449	

	Zins- und Tilgung (planm. Tilgung) für langfristiges Kapital	T€	2.965	
Zins- und Tilgung/ Sollmiete				= 28,8 %
	Sollmiete (Jahr)	T€	10.281	

	Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	1.174	
Erlösschmälerungs- quote				= 11,4 %
	Sollmieten insgesamt	T€	10.281	

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg hat gemäß ihrem Gesellschaftsvertrag die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Dieser Aufgabe wird die Gesellschaft im Rahmen der Unternehmenstätigkeit gerecht. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der mit der „8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose“ vorhergesagten Bevölkerungsentwicklung, die maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft entfalten, ist es das vorrangige Ziel der Gesellschaft, den zur Wohnungsverorgung 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 einkommensschwache 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 der zu einer Abnahme der Nachfrage führt, bedeutet für das Unternehmen einen steigenden Konkurrenzkampf mit anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt.

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 hat den Anteil barrierearmer Wohnungen im Bestand der Gesellschaft deutlich erhöht.

Die Dekarbonisierung des Bestandes durch die überwiegende Nutzung regenerativer Energien wurde durch die Sanierung der Wohngebäude Käthe-Kollwitz-Str. 19, 22, 23 sowie Erlenstr. 5 eingeläutet und wird mit den Wohngebäuden Käthe-Kollwitz-Str. 21 und Gartenstr. 6-8 im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt.

Im Rahmen der Erfolgsplanung gehen wir bis zum Jahr 2034 trotz der Verringerung des Wohnungsbestandes aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von mindestens gleichbleibenden, eher gering steigenden Einnahmen aus der Bewirtschaftungstätigkeit aus. Die Erlösschmälerungsquote wird auf ca. 11 % eingeschätzt. Die Gesellschaft wird in 2025

nach dem aktuell geltenden Wirtschaftsplan ca. T€ 4.850 und in 2026 ca. T€ 4.830 in den eigenen Bestand investieren. Auch in den Folgejahren sollen sich die Investitionen jährlich um einen Betrag von ca. T€ 3.750 bis 4.600 bewegen. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2024 einen Jahresüberschuss von T€ 579 (Bilanzgewinn: T€ 4.580) aus. Ein Teil des Bilanzgewinns i. H. v. T€ 35 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 2025 bis 2034 wird ebenfalls mit diesem Geschäftsjahr vergleichbaren 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 weiterhin 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.

Die im GJ 2024 vorgenommene Umstellung des ERP-Systems hat zu deutlichen Einschränkungen bei der zeitgerechten Bearbeitung von Arbeitsaufgaben, insbesondere der Finanzbuchhaltung geführt. Es wird festgestellt, dass für bekannte Aufgaben mit der neuen Software ein deutlich höherer Zeitaufwand erforderlich ist. Durch interne personelle Veränderungen konnte diesem Sachverhalt zunächst Rechnung getragen werden. Inwieweit sich die prognostizierten Effizienzsteigerungen aus der stärkeren Digitalisierung tatsächlich realisieren lassen, bleibt abzuwarten.

Ein entwicklungsbeeinträchtigendes Risiko für die Gesellschaft ergibt sich aus der Leerstandsquote. Zum 31.12.2024 beträgt die Leerstandsquote 11,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 % gesunken. Als kritischer Schwellenwert zur Entwicklungsbeeinträchtigung gilt bereits eine Leerstandsquote ab 10 %. Der Durchschnitt des Leerstands bei den kommunalen Wohnungsunternehmen dergleichen Größenordnung im Land Sachsen-Anhalt lag 2023 bei 12,5 % zum November 2023 und wird somit leicht unterschritten.¹⁵

Ein weiteres, ebenfalls 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 31.12.2024 ein rechnerischer Wert von 81,0 % (31.12.2023: 143,7 %). Die errechneten Werte lagen seit 2021 nur geringfügig über und in 2023 wieder unter dem kritischen Schwellenwert 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, jedoch ist die Aufnahme von neuen Darlehen zur Finanzierung von Baumaßnahmen geplant.

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. Auch durch die Vermietung von Wohnraum an Geflüchtete konnte die Gesellschaft in den letzten Geschäftsjahren besonders gute Vermietungsanschlussquoten erzielen. Im GJ 2024 wurde eine Vermietungsanschlussquote von 126,1 % 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 verschiedene Wirtschaftszweige des Landes. 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.

¹⁵ Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt, Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt, Betriebsvergleich 2023 von, 7. November 2024, S. 9

Nach der am 23.02.2025 durchgeführten vorgezogenen Bundestagswahl bleibt unklar, welche Prioritäten die neue Bundesregierung im Transformationsprozess hin zu erneuerbaren Energien setzt. Ob und in welchen Umfang Fördermittel dafür bereitgestellt werden, hat erheblichen Einfluss auf die finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft.

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 Brennstoffemissions-handelsgesetz (BEHG) eingeführte CO₂-Bepreisung der fossilen Energieträger werden Benzin, Diesel, Heizöl und Fernwärme künstlich verteuert. Nach der Einführung der nationalen CO₂-Bepreisung im Januar 2021 wurde der Preis pro für eine Tonne CO₂ schrittweise auf 45 Euro/t im Jahr 2024 angehoben. Im Jahr 2025 steigt der Preis auf 55 Euro/t und im Jahr 2026 auf 65 Euro/t.

Bis zum 31.12.2022 haben Mieter die CO₂-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und Öl allein gezahlt. Mit dem zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Gesetz (Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz – CO₂KostAufG) müssen sich Vermieter zukünftig an den CO₂-Abgaben beteiligen. Ein 10-Stufenmodell regelt die Kostenaufteilung entsprechend der für die Beheizung und WW-Erzeugung pro m² Wohnfläche erzeugten Menge an CO₂. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

Für das GJ 2024 sind Abwertungen der Bestände wegen Nichtumlegbarkeit in Höhe von ca. 23.140 € 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 2023 ergibt hierfür einen Zuführungsbedarf zu den Rückstellungen in Höhe von ca. 4.200 Euro. Mit steigendem CO₂-Preis erhöhen sich für die Gesellschaft als Vermieter auch die nicht umlegbaren CO₂-Abgaben, was wiederum wirtschaftlich negative Auswirkungen für das Unternehmen hervorruft.

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 kaum 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 der Werte, die ein angemessenes Wohnen und Heizen im Landkreis Harz ermöglichen, basierten bis zum 31.07.2024 auf einem schlüssigen Konzept. Dieses wurde alle 2 Jahre hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation überprüft und aktualisiert. Eine neue Fortschreibung zum 01.08.2024 war aufgrund fehlender Daten nach Auskunft der Koba nicht möglich. Zum 01.04.2025 hat der Landkreis Harz eine neue Angemessenheitsrichtlinie in Kraft gesetzt. Hierdurch wurden die seit 01.08.2024 geltenden Angemessenheitsgrenzen um ca. 30 % reduziert. Damit entsprechen die von der Koba akzeptierten Wohnkosten nicht mehr den realen Bedingungen des Vermietungsmarktes. Dies hat zur Folge, dass der für Transferleistungsempfänger zur Verfügung stehende Wohnraum wieder deutlich knapper wird und die Gefahr von Segregation in den Wohnquartieren erheblich steigt.

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. 4,84 % - das sind 1.147 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.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte der Rechtsstreit mit der SPOMA Parkett und Ausbau GmbH, die als Trockenbaufirma am Bauvorhaben Schmale Str. 43 mitgewirkt hat, im Rahmen eines Vergleichs beigelegt werden. Für die Gesellschaft ist damit ein diesbezüglich zukünftiges Risiko ausgeschlossen.

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 16. Juni 2025


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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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, 16.06.2025



K + L Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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:	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. 2. Das Betreiben von Nahwärmeversorgungssystemen.
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 sowie in der Stadtratssitzung vom 2.7.2024 für die Wahlperiode 2024-2029.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind entsprechend § 285 Nr. 10 HGB im Anhang der Gesellschaft (Anlage 3) namentlich aufgeführt. Vorsitzender des Aufsichtsrates war bis 30.09.2024 Herr Hardy Seidel, Dipl.-Ing. Elektrotechnik. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 15.10.2024 wurde Herr Sebastian Petrusch, Angestellter Landkreis Harz, zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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 10.06.2024 wurde der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 09.04.2024 mit dem Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 abgelaufene Geschäftsjahr wurde im Berichtsjahr zutreffend vollzogen.

Der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat wurde für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 laufende Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 15.10.2024 die K+L Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Alfeld gewählt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde fristgemäß am 13.12.2023 gemäß § 325 HGB offen gelegt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen verweisen 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	2024	2023	2022
eigene Bestände				
Wohnungseinheiten	WE	2.486	2.548	2.611
Gewerbeeinheiten	GE	23	22	23
Wohnfläche	qm/WFL	145.392	145.246	147.554
durchschnittliche Wohnungsgröße	qm/WFL	58,5	57,0	56,5
Gewerbefläche	qm/GFL	12.209	12.230	12.304
gesamte Nutzfläche	qm/NFL	157.601	157.476	159.858
Jahresabschlusszahlen				
Bilanzsumme	Euro	84.699.984,93	86.115.177,99	82.439.721,54
Sachanlagevermögen	Euro	77.873.676,64	76.658.305,04	74.469.405,76
Sachanlagenintensität	in %	91,9	89,0	90,3
Eigenkapital	Euro	56.173.946,93	55.614.468,48	54.629.247,81
Jahresergebnis	Euro	579.478,45	1.005.220,67	1.807.681,91
Cashflow nach DVFA /SG	Euro	2.059.446,96	3.509.031,90	3.858.525,73
Dauerfinanzierungsmittel	Euro	20.135.193,59	22.675.678,86	21.116.694,04
Kapitaldienst	Euro	2.964.658,68	2.826.194,09	2.761.657,20
davon Zinsen Kredite	Euro	423.014,89	384.655,35	356.048,50
davon planmäßige Tilgung	Euro	2.541.643,79	2.441.538,74	2.405.608,70
Durchschnittliche Buchwerte Gebäude (mit Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen)	Euro/ qm NFL	418,95	392,01	393,24
Buchwerte Gebäude und Grundstücke	Euro/ qm NFL	487,56	460,68	460,95
Durchschnittliche Verschuldung	Euro/ qm NFL	127,76	143,99	132,10

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	Einheit	2024	2023	2022
Sollmieten (WE/GE)	Euro	9.834.649,27	9.514.527,01	9.398.544,45
Sonstige Erlöse Mieten	Euro	545.922,84	584.686,81	524.997,33
Sollmiete gesamt	Euro	10.380.572,11	10.099.213,82	9.923.541,78
Durchschnittliche Miete je Monat	Euro/WFL je Monat	5,49	5,34	5,17
Erlösschmälerungen Mieten in Relation zur Sollmiete	Euro in %	1.173.967,99 11,31	1.079.901,29 10,69	1.064.801,78 10,73
Istmiete (Sollmieten ./ Erlösschmälerungen)	Euro	9.206.604,12	9.019.312,53	8.858.740,00
Betriebs- und Heizkosten+ Grundsteuer (umlagefähig) in Relation zur Sollmiete	Euro in %	4.151.129,32 39,99	3.749.930,26 37,13	3.670.132,12 36,98
Instandhaltungskosten in Relation zur Sollmiete	Euro in %	3.177.940,57 30,61	3.461.730,66 34,28	2.856.408,12 28,78
Instandhaltungskosten je qm NFL/Jahr	Euro	20,16	21,98	17,87
Investitionen in Bauten (vor Verrechnung von Fördermitteln)	Euro	4.394.728,66	4.142.082,25	712.851,74
aktivierte Investitionen in Bauten je qm NFL/Jahr	Euro	27,89	26,30	4,46
planmäßige Abschreibungen in Relation zur Sollmiete	Euro in %	2.116.213,92 20,39	1.990.364,46 19,71	2.064.958,01 20,81
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete	Euro in %	423.014,89 4,08	384.655,35 3,81	356.048,50 3,59
in Relation zur Istmiete	in %	4,59	4,26	4,02
Kapitaldienst in Relation zur Istmiete	Euro in %	2.964.658,68 32,20	2.826.194,09 31,33	2.761.657,20 31,17
Anzahl Kündigungen		210,00	219,00	222,00
Anzahl Neuvermietungen		266,00	218,00	230,00
Fluktuationsrate Wohneinheiten	in %	8,45	8,59	8,50
Vermietungsanschlussquote	in %	126,67	99,54	103,60
Leerstand Wohneinheiten		290,00	420,00	482,00
bereinigter Leerstand Wohneinheiten		283,00	413,00	419,00
Leerstand Gewerbeeinheiten		3,00	3,00	3,00
Leerstandsquote bezogen auf alle VE	in %	11,68	16,46	18,41
Leerstandsquote bezogen nur auf WE	in %	11,67	16,48	18,46
bereinigte Leerstandsquote bezogen nur auf WE	in %	11,42	16,25	16,44
Mietenmultiplikator		7,93	7,63	7,89

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 Bescheiden vom 04.01.2021 und 16.09.2023 wurde der Vorbehalt der Nachprüfung für die Veranlagungszeiträume 2016 bis 2020 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 Lohnsteueraußenprüfung 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

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	<u>8.149,86</u>	<u>348,00</u>

II. Sachanlagen

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>69.791.595,43</u>	<u>65.337.092,72</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Wohnbauten/Gebäude	60.153.154,11	55.850.518,00
Wohnbauten/Grundstückskosten	8.010.105,72	8.010.105,72
Garagen/Stellplätze	253.015,64	139.038,00
Außenanlagen	1.283.773,15	1.290.517,00
Betriebsvorrichtungen	<u>91.546,81</u>	<u>46.914,00</u>
	<u>69.791.595,43</u>	<u>65.337.092,72</u>

Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Euro	Euro
Buchwert 1.1.2024		65.337.092,72
Zugänge nachträgliche Anschaffungskosten		
Schmale Str. 64	129.173,20	
Gartenstraße 9-11	<u>5.106,02</u>	134.279,22
Umbuchung aus der Position "Anlagen im Bau"		
Sanierung Erlenstraße 5	5.513.738,37	
Sanierung Käthe-Kollwitz-Str. 23	<u>821.855,12</u>	6.335.593,49
planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres		-1.916.260,00
außerplanmäßige Abschreibungen (J.-S.-Bach-Straße 44/45, 'Käthe-Kollwitz-Str. 21)		<u>-99.110,00</u>
Buchwerte 31.12.2024		<u>69.791.595,43</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<u>4.808.433,38</u>	<u>4.969.086,38</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Geschäftsbauten/Grundstückskosten	563.494,38	563.494,38
Geschäftsbauten/Gebäudekosten	4.236.397,00	4.390.705,00
Geschäftsbauten/Garagen und Stellplätze	24,00	24,00
Geschäftsbauten/Außenanlagen	<u>8.518,00</u>	<u>14.863,00</u>
	<u>4.808.433,38</u>	<u>4.969.086,38</u>

Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Buchwert 1.1.2024	Euro
planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	4.969.086,38
Buchwerte 31.12.2024	<u>-160.653,00</u>
	<u>4.808.433,38</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<u>2.240.223,76</u>	<u>2.240.223,76</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Grundstücke ohne Bauten	<u>2.240.223,76</u>	<u>2.240.223,76</u>

Der Ausweis ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	<u>151.030,42</u>	<u>128.301,00</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.843,12	116.842,00
Fahrzeuge/PKW	<u>37.187,30</u>	<u>11.459,00</u>
	<u>151.030,42</u>	<u>128.301,00</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
5. Anlagen im Bau	<u>882.393,65</u>	<u>3.983.601,18</u>

Der Ausweis betrifft die zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellte Käthe-Kollwitz-Str. 22. Der Ausweis entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Sanierung Erlenstr. 5 Euro	Sanierung Käthe-Kollwitz- Str. 23 Euro	Sanierung Käthe-Kollwitz- Str. 22 Euro	Gesamt Euro
Buchwert 1.1.2024	3.285.201,20	698.399,98	0,00	3.983.601,18
Zugänge	3.201.600,65	176.455,14	882.393,65	4.260.449,44
abzüglich zu erwartender Kfw- Fördermittel	-973.063,48	-53.000,00		-1.026.063,48
Umbuchung in die Position "Grundstücke mit Wohnbauten" nach Fertigstellung der Baumaßnahmen	-5.513.738,37	-821.855,12		-6.335.593,49
Buchwerte 31.12.2024	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>882.393,65</u>	<u>882.393,65</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Sachanlagen	<u>77.873.676,64</u>	<u>76.658.305,04</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Anlagevermögen	<u>77.881.826,50</u>	<u>76.658.653,04</u>

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

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. unfertige Leistungen	<u>3.453.245,43</u>	<u>3.299.930,26</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten	1.948.210,75	1.735.257,71
noch nicht abgerechnete Heizkosten	<u>1.505.034,68</u>	<u>1.564.672,55</u>
	<u>3.453.245,43</u>	<u>3.299.930,26</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 622.883,89 und für ein erhöhtes Forderungsausfallrisiko in Höhe von Euro 75.000,00 berücksichtigt.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Forderungen aus Vermietung	<u>78.014,36</u>	<u>54.010,88</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 3.664,89)		
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Mietenforderungen	160.459,60	115.288,51
Sammelkonto Kautionsforderung	19.984,09	0,00
Sammelkonto Mietforderungen	11.505,22	498,44
andere Forderungen aus Vermietung	65,45	4.559,04
Forderungen aus Vermietung g 1 J	0,00	3.664,89
Pauschalwertberichtigung Ford. Vermietung	<u>-114.000,00</u>	<u>-70.000,00</u>
	<u>78.014,36</u>	<u>54.010,88</u>
<u>andere Forderungen aus Vermietung</u>		
sonst. Mietforderungen/Reparaturen	65,45	3.876,63
andere Forderungen aus Vermietung	<u>0,00</u>	<u>682,41</u>
	<u>65,45</u>	<u>4.559,04</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<u>12.579,01</u>	<u>0,00</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.159.794,89</u>	<u>251.414,74</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Fördermittel KfW	1.026.063,48	162.284,82
Sonstige Forderungen	82.361,03	45.943,14
Ford.an Finanzamt aus Kapitalertragsteuer	30.297,20	14.856,61
Forderungen aus Umsatzsteuer	18.043,53	12.169,78
Debitorische Kreditoren	<u>3.029,65</u>	<u>16.160,39</u>
	<u>1.159.794,89</u>	<u>251.414,74</u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.108.490,58</u>	<u>5.845.300,72</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Kautionen	1.135.689,18	1.014.878,61
KIK 3 bei der DKB	800.000,00	2.000.000,00
Bankkonto Harzsparkasse	163.636,82	74.223,25
Bankkonto DKB	8.315,40	54.517,43
Kasse (Einzelbuchungen)	756,56	1.541,21
Bestand Porto	92,62	140,22
Tagesgeld-Konto DKB	<u>0,00</u>	<u>2.700.000,00</u>
	<u>2.108.490,58</u>	<u>5.845.300,72</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Umlaufvermögen	<u>6.812.124,27</u>	<u>9.450.656,60</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>6.034,16</u>	<u>5.868,35</u>

Ausgewiesen werden abgegrenzte Versicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für jahresübergreifende Serviceverträge.

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Aktiva	<u>84.699.984,93</u>	<u>86.115.177,99</u>

A. Eigenkapital

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
I. Gezeichnetes Kapital	<u>52.000,00</u>	<u>52.000,00</u>
II. Gewinnrücklagen		
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	<u>51.465.580,65</u>	<u>51.465.580,65</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
2. satzungsmäßige Rücklagen	<u>26.000,00</u>	<u>26.000,00</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
3. andere Gewinnrücklagen	<u>49.925,22</u>	<u>49.925,22</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
III. Bilanzgewinn	<u>4.580.441,06</u>	<u>4.020.962,61</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Eigenkapital	<u>56.173.946,93</u>	<u>55.614.468,48</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	<u>12.787,96</u>	<u>13.701,36</u>
<u>SoPo für Investitionszuschüsse des AV</u>		
Sonderp. f. Inv.-zuschüsse AV	<u>12.787,96</u>	<u>13.701,36</u>
C. Rückstellungen		
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	<u>17.878,29</u>	<u>19.733,34</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Rückstellung für Pensionen u.ä. Verpflichtungen	89.719,29	95.142,00
Ansprüche aus Rückdeckungsversicherung	<u>-71.841,00</u>	<u>-75.408,66</u>
	<u>17.878,29</u>	<u>19.733,34</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
2. sonstige Rückstellungen	<u>629.542,37</u>	<u>1.358.561,67</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Rückstellung Archivierung	188.550,00	117.290,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	176.379,17	267.902,30
Sonstige Rückstellungen	122.475,00	119.074,00
Rückstellung für die Hausbewirtschaftung	80.000,00	83.000,00
Rückstellung für ausstehende Eingangsrechnungen	<u>62.138,20</u>	<u>771.295,37</u>
	<u>629.542,37</u>	<u>1.358.561,67</u>

Die Verminderung der sonstigen Rückstellungen ergibt sich aus einem späteren Buchungsende für das Geschäftsjahr. Demgegenüber sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen angestiegen.

D. Verbindlichkeiten

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>20.135.193,59</u>	<u>22.675.678,86</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
sonst. Verbindl. KI	1.852,08	693,56
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. bis 1 J	2.515.690,76	2.544.340,84
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. 1-5 J	6.393.535,80	7.658.152,31
Objektfinanz. AV d. Kreditinst. g 5 J	<u>11.224.114,95</u>	<u>12.472.492,15</u>
	<u>20.135.193,59</u>	<u>22.675.678,86</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
2. erhaltene Anzahlungen	<u>4.329.882,38</u>	<u>4.038.911,08</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
HK-Vorauszahlungen	2.663.698,58	2.629.667,56
BK-Vorauszahlungen	1.410.989,44	1.389.319,44
so erh Anzahlungen	240.000,00	0,00
BK-Vorauszahlung 19%	12.450,84	13.024,56
HK-Vorauszahlung 19%	<u>2.743,52</u>	<u>6.899,52</u>
	<u>4.329.882,38</u>	<u>4.038.911,08</u>

Die sonstigen erhaltenen Anzahlungen betreffen den Erhalt der Kaufpreiszahlung für das Grundstück Magdeburger Str. 12, bei welchem gemäß Kaufvertrag das Eigentum zum 01.01.2025 auf den Erwerber übergegangen ist.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>1.208.539,56</u>	<u>1.026.445,74</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Kautionsverwaltung	1.154.034,27	1.013.862,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.833,54	9.124,54
Überzahlungen Mieterkonten	3.019,65	2.423,98
Verbindlichkeiten aus Kautionszinsen	<u>1.652,10</u>	<u>1.035,15</u>
	<u>1.208.539,56</u>	<u>1.026.445,74</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.078.289,06</u>	<u>1.248.290,99</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Sammelkonto Kreditorenbuchhaltung	1.956.320,04	1.101.063,78
Garantieeinbehalte	103.950,52	31.968,10
Einbehalte Vertragserfüllung	14.388,85	91.559,44
Debitorische Kreditoren	3.029,65	13.304,39
sonst. Verbindlichkeiten aus Warenlieferungen und Leistungen	<u>600,00</u>	<u>10.395,28</u>
	<u>2.078.289,06</u>	<u>1.248.290,99</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<u>141,20</u>	<u>0,00</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Verbindl. geg. Gesellschafter	<u>141,20</u>	<u>0,00</u>

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.157,53</u>	<u>8.922,75</u>
- davon aus Steuern Euro 26,86 (Euro 576,92)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 2.431,31)		
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Andere Verbindlichkeiten	3.130,67	5.914,52
Verbindlichkeiten aus Lohnsteuern	26,86	576,92
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	<u>0,00</u>	<u>2.431,31</u>
	<u>3.157,53</u>	<u>8.922,75</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>110.626,06</u>	<u>110.463,72</u>
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>110.626,06</u>	<u>110.463,72</u>
Ausgewiesen werden im Voraus empfangene Mieten und Pachtzahlungen für das Folgejahr.		
	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Summe Passiva	<u>84.699.984,93</u>	<u>86.115.177,99</u>

1. Umsatzerlöse

	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	<u>12.681.875,17</u>	<u>12.455.556,74</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
Sollmieten Wohnungen	9.305.049,22	8.999.296,86
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	3.738.873,94	3.685.310,35
Sollmieten Gewerbe	304.982,57	263.237,16
Sollmieten Pacht	238.919,51	237.746,29
Mieterlöse Gewerbe 19%	224.493,20	250.722,84
Sollmieten Stellplätze+Garagen	178.450,64	173.027,88
Sonstige Umsatzerl. Hausbew.	99.913,89	145.785,84
Erträge Stellpl. +Garagen.19%	28.638,80	28.126,80
Sollmieten vergangene Jahre	124,28	1.270,15
Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnung	-263.602,89	-249.066,14
Mietminderungen+Erlösschmälerungen Mieten	-1.173.967,99	-1.079.901,29
	<u>12.681.875,17</u>	<u>12.455.556,74</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>112.979,18</u>	<u>100.367,70</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
Umsatzerlöse aus der Verwaltung fremden Eigentums 19% USt	<u>112.979,18</u>	<u>100.367,70</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.248,13</u>	<u>4.440,84</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
Erlöse Stromeinspeisung BHKW19 %	2.342,48	3.991,63
Einspeisevergütung Photovoltaik 19%	<u>1.905,65</u>	<u>449,21</u>
	<u>4.248,13</u>	<u>4.440,84</u>
	<u>2024</u> <u>Euro</u>	<u>2023</u> <u>Euro</u>
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>153.315,17</u>	<u>179.798,14</u>

	2024 Euro	2023 Euro
Bestandserhöhung noch nicht abgerechnete BK/HK	3.453.245,43	3.299.930,26
Bestandsverminderung n.n. abger. BK/HK	-3.299.930,26	-3.120.132,12
	<u>153.315,17</u>	<u>179.798,14</u>

	2024 Euro	2023 Euro
3. sonstige betriebliche Erträge	<u>218.672,18</u>	<u>578.053,17</u>
	2024 Euro	2023 Euro
Ertrag aus Versicherungsschäden	83.342,10	73.968,41
Sonstige Erträge	38.248,02	10.849,64
U1-Erstattungen Krankenkassen	28.032,41	28.315,44
Erlöse vergangene Jahre	18.612,85	5.507,85
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen	11.705,94	10.800,01
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen Sachwertbezug 19%	10.980,45	94.112,07
	9.138,24	9.138,24
Erträge aus abgeschriebene Forderungen Cre- ditreform	7.909,73	5.487,71
Sonstige Erträge mit USt 19%	5.135,91	12.297,31
entgeltliche sonstige Leistung 19 %	4.653,13	4.653,13
Erträge Auflösung Sonderposten für Investi- tionszuschüsse	913,40	913,40
Erträge aus Grundstücksverkäufen	0,00	172.774,16
Ertrag aus Zuschreibung	0,00	147.600,00
Erträge aus Vorsteuer	<u>0,00</u>	<u>1.635,80</u>
	<u>218.672,18</u>	<u>578.053,17</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2024 Euro	2023 Euro
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>7.329.216,61</u>	<u>7.311.979,81</u>
	2024 Euro	2023 Euro
umlagefähige Betriebs- und Heizkosten	3.941.168,22	3.537.992,76
Instandhaltung und Instandsetzung	3.177.940,57	3.461.730,66
nicht umlagefähige Betriebskosten und andere	181.735,99	289.104,35
Sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung	<u>28.371,83</u>	<u>23.152,04</u>
	<u>7.329.216,61</u>	<u>7.311.979,81</u>
 <u>umlagefähige Betriebs- und Heizkosten</u>		
Heizkosten	1.809.081,68	1.777.672,55
Wasser/ Abwasser	629.333,86	593.364,81
Hauswartkosten	521.586,93	431.670,69
Müllabfuhr	257.867,90	247.301,54
Betriebsstrom/Hauslicht	196.784,14	67.949,37
Sach- und Haftpflichtversicherung	155.421,77	153.994,35
Sonstige Betriebskosten	139.922,73	75.796,53
Reinigungs- und Wartungsgebühren	84.355,19	84.239,00
Gartenpflege	73.842,11	28.266,23
Schornsteinfeger	57.260,86	62.046,23
Straßenreinigung	12.706,71	12.706,71
Ungezieferbekämpfung	<u>3.004,34</u>	<u>2.984,75</u>
	<u>3.941.168,22</u>	<u>3.537.992,76</u>
 <u>Instandhaltung und Instandsetzung</u>		
planm. Inv./Mod. IB	2.019.954,93	2.440.126,49
laufende Instandhalt. BW	475.166,31	402.261,14
Neuvermietung BW	298.340,89	286.602,98
laufende Instandhalt. IB	117.823,86	103.523,47
IH Mieter Weiterberechnung	93.705,03	126.041,06
IH-Kosten/Versicherungsschäden	83.342,10	73.968,41
IH Gewerbe 19%	78.890,25	3.536,90
BW Zuf./Verbr. Rückstellungen	7.900,00	0,00
planm. Inv./Mod BW	2.239,06	17.229,61
IH BHKW 19 %	578,14	36,80
IB Instandhaltung WB Vst abzb.	<u>0,00</u>	<u>8.403,80</u>
	<u>3.177.940,57</u>	<u>3.461.730,66</u>

	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.851,49</u>	<u>1.436,95</u>
	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
Aufw Stromeinspeisung BHKW	2.708,39	508,28
Aufw Stromeinspeisung BHKW 7 %	1.132,31	920,08
Aufwendungen Stromeinsp BHKW ohne USt	<u>10,79</u>	<u>8,59</u>
	<u>3.851,49</u>	<u>1.436,95</u>

5. Personalaufwand

	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
a) Löhne und Gehälter	<u>1.317.952,19</u>	<u>1.221.771,91</u>
	2024 <u>Euro</u>	2023 <u>Euro</u>
Löhne und Gehälter	1.266.359,13	1.230.019,25
Verbrauch/Zuführung Rückstellungen für Urlaubs- und Gleitzeitansprüchen sowie interne Jahresabschlusskosten	23.293,00	-27.354,00
Pkw- und sonstige Sachbezüge	19.078,34	19.078,34
Abfindung Gehalt	9.194,86	0,00
Pauschale Steuer für Arbeitnehmer	<u>26,86</u>	<u>28,32</u>
	<u>1.317.952,19</u>	<u>1.221.771,91</u>

	2024 Euro	2023 Euro
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>288.936,31</u>	<u>340.166,18</u>
- davon für Altersversorgung Euro -496,00 (Euro 68,00)		
	2024 Euro	2023 Euro
Sozialversicherungsbeiträge	271.618,63	265.084,18
Beiträge zur Berufsgenossenschaft und andere Umlagen	6.236,04	5.629,79
Verbrauch/Zuführung Rückstellungen für Urlaubs- und Gleitzeitansprüchen sowie interne Jahresabschlusskosten	6.121,00	-6.356,00
Abgabe Schwerbehindertengesetz	2.520,00	0,00
Inflationsausgleichsprämie	1.500,00	74.000,00
Beiträge Gruppenunfallversicherung	1.439,64	1.495,01
Zuschuss zur betriebl. Altersvorsorge	810,00	675,00
Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	0,00	225,20
Inanspruchnahme/Anpassung zur Pensionsrückstellung	<u>-1.309,00</u>	<u>-587,00</u>
	<u>288.936,31</u>	<u>340.166,18</u>

6. Abschreibungen

	2024 Euro	2023 Euro
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>2.215.323,92</u>	<u>2.028.891,46</u>
	2024 Euro	2023 Euro
Abschreibungen auf Wohngebäude	1.764.703,00	1.659.819,54
Abschreibungen auf Geschäftsbauten inkl. Außenanlagen	160.653,00	160.647,00
Abschreibung auf Außenanlagen Wohnbauten	133.461,00	132.958,87
Außerplanmäßige Abschreibungen	99.110,00	38.527,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.422,92	21.241,83
Abschreibung Garage/Stellplatz	13.501,00	13.064,00
Abschreibungen Betriebsvorrichtungen Wohnbauten	4.595,00	2.112,22
Abschreibungen auf immaterielle Anlagenwerte	<u>878,00</u>	<u>521,00</u>
	<u>2.215.323,92</u>	<u>2.028.891,46</u>

	2024 Euro	2023 Euro
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>849.405,09</u>	<u>850.580,41</u>
	2024 Euro	2023 Euro
sächliche Verwaltungsaufwendungen	693.198,82	509.505,81
Zuführung zur EWB Mietforderungen	44.000,00	14.000,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	37.729,63	62.412,75
Abrissaufwand	35.197,39	242.300,04
Spenden	33.970,00	22.120,00
Aufwand vergang. Jahre/Betrieb	3.704,95	197,94
Rep.u.Wartg.d.Büroeinrichtung	1.168,26	0,00
Aufwand vergangene Jahre Hausbewirtschaftung	294,04	43,87
Verluste aus Anlageabgängen	<u>142,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>849.405,09</u>	<u>850.580,41</u>
 <u>sächliche Verwaltungsaufwendungen</u>		
EDV-Kosten	285.435,74	0,00
Aufwand Archivierung	71.260,00	10.090,00
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	51.332,27	5.458,39
Instandhaltung und sonst. BK Verwaltungsgebäude	34.667,87	36.156,45
Telefon/City Kurier mit USt	23.951,25	24.645,37
Heizkosten/Energie - Betrieb	23.158,52	18.088,02
Prüfungsgebühren/Steuerberatung	22.536,95	24.499,41
Sachversicherungen - Betrieb	22.214,73	22.128,88
Schulungsgebühren mit USt	21.619,78	4.007,06
Rechtsanwaltskosten	17.310,42	16.672,56
Kfz-Kosten	16.372,96	22.998,33
Verbandsbeiträge ohne MwSt	11.248,88	10.766,36
Büromaterial/Drucksachen 19%	10.458,41	9.433,20
Sponsoring	9.660,82	9.447,57
Werbung,Präsentation,sonst.BW	8.163,32	7.131,77
Kosten für Leasing	8.036,95	16.208,01
AR - Vergütungen (§10KStG)	7.305,00	7.435,00
Kosten des Zahlungsverkehrs	6.894,73	6.815,24
Kosten Datenschutzbeauftragter	6.790,74	8.386,88
Schulungsgebühren	4.204,00	5.645,00
Geb. Notar, Gericht, Verwaltg.	4.003,82	3.188,76
Kosten für Inserate	3.489,56	5.978,90
Kosten Internet	3.434,89	650,34
Zuwendungen	3.196,34	2.828,65
Porto/Rundfunkgeb. ohne USt	2.924,54	2.443,97
Müllgeb./Straßenreinig.Betrieb	2.807,68	2.441,49
Büromaterial, Drucksachen 7%	2.561,71	2.401,99
übrige Aufwendungen	2.240,87	1.573,10
Fahr-u.Reisekost., Kilometerg.	1.910,33	1.985,52
Bewirtung aus geschäftl. Anlaß	1.445,00	922,51
Abwasser - Betrieb (ohne USt)	1.374,54	1.378,20
Geschenke < EUR 35 ohne 37bESt	567,00	408,23
Wasser 7% USt Betrieb	445,48	446,69
Übertrag	693.025,10	292.661,85

sächliche Verwaltungsaufwendungen

Übertrag	693.025,10	292.661,85
Geschenke an Mitarbeiter 60,-	92,72	583,40
Geschenke n. abzugsfähig mit § 37b EStG	81,00	108,89
EDV-Kosten	0,00	215.461,65
Rep.u.Wartg.d.Büroeinrichtung	0,00	512,88
Geschenke > € 35,00 ohne § 37b EStG	<u>0,00</u>	<u>177,14</u>
	<u>693.198,82</u>	<u>509.505,81</u>

2024
Euro

2023
Euro

8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**60.556,54****57.495,77**

**- davon Zinserträge aus der Abzinsung von
Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 1.360,00)**

2024
Euro

2023
Euro

Zinsen u. ä. Erträge	59.491,09	55.453,51
Zinsen Treuhandkonto	1.065,45	682,26
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>1.360,00</u>
	<u>60.556,54</u>	<u>57.495,77</u>

2024
Euro

2023
Euro

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**424.416,78****385.703,10**

**- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung
von Rückstellungen Euro 341,95 (Euro 367,22)**

2024
Euro

2023
Euro

Zinsen für alle Kredite	423.014,89	384.655,35
Zinsaufwand Alterssicherung	7.046,00	6.968,00
Kosten der Kautionszinsen	1.059,94	680,53
Zinsertrag Alterssicherung	<u>-6.704,05</u>	<u>-6.600,78</u>
	<u>424.416,78</u>	<u>385.703,10</u>

2024
Euro

2023
Euro

10. Ergebnis nach Steuern**802.543,98****1.235.182,54**

	2024 Euro	2023 Euro
11. sonstige Steuern	<u>223.065,53</u>	<u>229.961,87</u>
	2024 Euro	2023 Euro
Grundsteuer BK	209.961,10	211.937,50
Grundsteuer Betrieb n.u.	17.016,23	17.069,45
Kfz-Steuer	904,00	928,00
Grundsteuer BK n. u. verg. Jahre	<u>-4.815,80</u>	<u>26,92</u>
	<u>223.065,53</u>	<u>229.961,87</u>
	2024 Euro	2023 Euro
12. Jahresüberschuss	<u>579.478,45</u>	<u>1.005.220,67</u>
	2024 Euro	2023 Euro
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>4.000.962,61</u>	<u>3.015.741,94</u>
	2024 Euro	2023 Euro
14. Bilanzgewinn	<u>4.580.441,06</u>	<u>4.020.962,61</u>

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (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 (Geschäftsanweisung)? 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 Geschäftsanweisung 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 2025. 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 Dienstanweisungen 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**

Die Gesellschaft setzt nach uns erteilten Auskünften Finanzinstrumente im Sinne dieses Fragenkreises, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate nicht ein. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine gegenteiligen Feststellungen getroffen.

**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.

zu Fragenkreis 6 b)-f) Trifft nicht zu, da keine Innenrevision besteht

- b) **Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**
- 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?**
- d) **Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

- e) **Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**
- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

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. 23 und Erlenstr. 5 mit Kosten ohne große Abweichung zum geplanten Investitionsvolumen abgeschlossen.

Der Plan-/Istvergleich ergibt auch keine wesentlichen Kostenüberschreitungen im Budget der Instandhaltungskosten.

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: Vergaberegelnungen

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

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Vergaberegelnung haben sich nicht ergeben.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelnungen 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? 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 2024 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 2024 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 2024 zu 95,0 % (Vorjahr 99,0 %) 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 die Bauvorhaben Erlestr. 5 und Käthe-Kollwitz-Str. 23 liegen Zusagen der KfW für Zuschüsse vor, die an die Erreichung eines Energieeffizienzhauses 85 EE Standards gebunden sind vor. Da die Baumaßnahmen zum Bilanzstichtag abgeschlossen waren und das erforderliche Energieniveau erreicht wurde, ist eine Forderung in Höhe von TEuro 1.026,1 im Jahresabschluss aktiviert worden.

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 66,3 % des Gesamtkapitals gegenüber 64,6 % 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 579,5 ab. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag in Höhe von TEuro 4.001,0 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von TEuro 4.580,4, der gemäß Vorschlag der Geschäftsführung mit TEuro 35 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und mit TEuro 4.545,4 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 99,1) beeinflusst.

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 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 579,5 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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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 schulhaften 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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.