

Jahresabschlüsse kommunaler Unternehmen

- PWG
- SWG
- TGZ

**Pareyer Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung,
Elbe-Parey**

Testatsexemplar zum
Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022
und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2022

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Schlüterstraße 3
39317 Elbe-Parey, OT Parey

Aktivseite

Bilanz

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		639,36	275,35
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.314.464,68		10.907.410,52
Grundstücke ohne Bauten	123.727,51		123.727,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.387,48	10.445.579,67	9.328,39
Anlagevermögen insgesamt		10.446.219,03	11.040.741,77
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.123.559,29		916.337,70
		1.123.559,29	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.075,51		38.644,68
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.857,69		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	130.211,56	191.144,76	206.146,91
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.034.649,42	1.139.614,28
Bausparguthaben		9.096,91	9.034,58
Bilanzsumme		12.804.669,41	13.350.519,92

945.819,91

Passivseite

	31.12.2022		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
Kapitalrücklage		3.742.360,89	3.742.360,89
Verlustvortrag		-4.056.476,20	-3.941.627,35
Jahresüberschuss (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		55.597,88	-114.848,85
Eigenkapital insgesamt		241.482,37	185.884,69
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		124.297,35	256.660,58
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.238.638,32		9.819.232,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern	2.009.715,15 (2.009.715,15)		1.879.747,23 (1.879.747,23)
Erhaltene Anzahlungen	927.745,07		991.024,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.447,05		11.341,95
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.165,56		173.849,93
Sonstige Verbindlichkeiten	348,67	12.407.059,82	405,10
davon aus Steuern:	(348,67)		(405,10)
Rechnungsabgrenzungsposten		31.829,87	32.373,84
Bilanzsumme		12.804.669,41	13.350.519,92

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.-31.12.2022

	2022		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.590.625,15		2.448.747,96
b) aus Betreuungstätigkeit	4.082,88		4.082,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.600,00	2.597.308,03	2.800,00
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		207.221,59	68.799,64
Sonstige betriebliche Erträge		84.948,42	360.314,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.588.033,44		1.673.397,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	180.784,69	1.768.818,13	178.024,24
Rohergebnis		1.120.659,91	1.033.323,42
Personalaufwand			
a) Gehälter	44.678,75		43.051,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	11.890,06	56.568,81	11.402,85
davon für Altersversorgung: 1.741,66			(1.678,97)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		595.322,77	626.337,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		196.776,05	195.305,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	112,16		95,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	168.707,41	168.595,25	218.921,78
Ergebnis nach Steuern		103.397,03	-51.599,76
Sonstige Steuern		47.799,35	53.249,09
Jahresüberschuss /-fehlbetrag (-)		55.597,68	-114.848,85

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

A Allgemeine Angaben

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Elbe-Parey, Schlüterstraße 3 und ist eingetragen in das Handelsregister B Nr. 776 beim Amtsgericht Stendal.

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich nach den handelsrechtlichen Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 (HGB n. F.) für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt worden. Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von den größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs.1 HGB für kleine Kapitalgesellschaften teilweise Gebrauch gemacht. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Zur Vergrößerung der Klarheit der Darstellung werden die Restlaufzeitvermerke zu Forderungen und Verbindlichkeiten in den Anhang verlagert.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Wesentliche Grundlage hierfür ist die mit den finanzierenden Banken fortgeschriebene Sanierungsvereinbarung für den Zeitraum 01. Juli 2017 bis 30. September 2023. Die Fortschreibung der zum 30. September 2023 auslaufenden Sanierungsvereinbarung ist aufgrund eingetretener Verzögerungen im vierten Quartal 2023 beabsichtigt.

B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind unverändert dem Vorjahr nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig linear mit 33,3% bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige (lineare) Abschreibungen. Die Abschreibungssätze betragen für Wohngebäude 2 %, für Garagen und Außenanlagen 10 % und für Stellplätze 5,3 %.

Die Abschreibungen auf Zugänge von Modernisierungskosten wurden entsprechend der Restnutzungsdauer der Wohngebäude vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung auf Grundstücke und Gebäude im Berichtsjahr in Höhe von 0 TEUR, im Vorjahr in Höhe von 0 TEUR vorgenommen (2016: 1.848 T EUR; 2011 bis 2015: 4.443 T EUR).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist zu den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Abschreibungssätze betragen zwischen 5 % und 33 %.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Anlagegüter wird handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG analog angewendet. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von bis zu 800,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und gleichzeitig als Abgang behandelt.

Als unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden Abschläge verrechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Für Ausfallrisiken sind Wertberichtigungen abgesetzt.

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Aus- bzw. Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwendungen bzw. Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden gegebenenfalls künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel (Anlage I zum Anhang) verwiesen.

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich Vorleistungen der Gesellschaft auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten mit den Mietern in Höhe von 1.123,6 TEUR enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben mit Ausnahme von Ansprüchen auf Fördermittel (TEUR 115,5), die in 2023 (TEUR 72,2) und in 2024 (TEUR 43,3) fällig werden, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Gesellschaft verwahrt Treuhandguthaben im Rahmen der Verwaltung fremder Mieteinheiten mit einem Gesamtwert von 38.829,30 EUR.
Treuhandeigentlich werden Kautionen für die Verwaltung eigener Bestände in Höhe von 123.177,01 EUR geführt.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 3.742,4 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:	<u>TEUR</u>
Betriebskosten	105,0
Veröffentlichung	0,3
Personalaufwand	0,0
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	<u>19,0</u>
	124,3

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfanges, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage II zum Anhang) verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten die Sanierungsbeiträge (gemäß Sanierungskonzept) der Gesellschafter in Höhe des übernommenen Kapitaldienstes.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge (84,9 TEUR) beinhalten folgende Erträge von nicht untergeordneter Bedeutung.

	<u>TEUR</u>
- Versicherungsentschädigungen	13,0
- Auflösung von Rückstellungen	64,0
- Mieterträge wertber. Forderungen	3,9
- Erträge frühere Jahre	2,2
	83,1

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (198,8 TEUR) beinhalten u.a. folgende periodenfremde und betriebsleistungsfremde Aufwendungen sowie folgende Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung:

	<u>TEUR</u>
- Aufwendungen Sanierungskonzept	118,4
- Abschreibungen und Ausbuchung von Forderungen	4,5
- Aufwendungen früherer Jahre	2,2

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagenvermögen aufgrund voraussichtlicher dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 S. 5 HGB vorgenommen (Vorjahr: 0,0 TEUR).

D Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie dem Dienstleistungsvertrag zur Geschäftsbesorgung bestehen in Höhe von 180,8 TEUR p.a.

E Sonstige Angaben

Es bestehen folgende anzugebende Haftungsverhältnisse:

Flüssige Mittel (treuhänderische Konten) des verwalteten Wohnungsbestandes bzw. Mietsicherheiten werden getrennt vom eigenen Vermögen gehalten. Sie betragen zum 31.12.2022 38.310,48 EUR (Vorjahr: 41.078,77 EUR) sowie 123.177,01 EUR (Vorjahr: 94.361,60 EUR).

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
kaufmännische/technische Angestellte	1	1
Geringfügig Beschäftigte	2	2

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 aufwandswirksam erfasste Gesamthonorar beträgt 10,7 TEUR; es betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht:

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft eingetreten.

Zu erwähnen ist, dass die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH zum 31.12.2023 gekündigt hat.

Geschäftsführung:

Herr Holger Wunderlich, M.A. Real Estate Management, Weferlingen,
Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH, Möckern.

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 288 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat:

Am 28. Oktober 2014 beschloss die Gesellschafterversammlung den Aufsichtsrat nicht neu zu besetzen.

Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses:

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 55.597,68 EUR zusammen mit dem Verlustvortrag in Höhe von 4.056.476,20 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Möckern, den 16.10.2023


Holger Wunderlich
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2022		31.12.2022		01.01.2022		31.12.2022		01.01.2022		31.12.2022		31.12.2021	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	30.823,08	0,00	800,03	0,00	31.623,11	30.547,73	436,02	0,00	30.983,75	639,36	275,35			
	30.823,08	0,00	800,03	0,00	31.623,11	30.547,73	436,02	0,00	30.983,75	639,36	275,35			
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.089.137,92	0,00	0,00	0,00	32.089.137,92	21.181.727,40	592.945,84	0,00	21.774.673,24	10.314.464,68	10.907.410,52			
2. Grundstücke ohne Bauten	123.727,51	0,00	0,00	0,00	123.727,51	0,00	0,00	0,00	0,00	123.727,51	123.727,51			
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.143,74	0,00	0,00	0,00	34.143,74	24.815,35	1.940,91	0,00	26.756,26	7.387,48	9.328,39			
	32.247.009,17	0,00	0,00	0,00	32.247.009,17	21.206.542,75	594.886,75	0,00	21.801.429,50	10.445.579,67	11.040.466,42			
	32.277.832,25	0,00	800,03	0,00	32.278.632,28	21.237.090,48	595.322,77	0,00	21.832.413,25	10.446.219,03	11.040.741,77			

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	Davon					
	insgesamt		Resilauzeit		gesichert	
	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	davon mehr als 5 Jahre EUR	Grundpfandrechtfich gesichert EUR	Grundpfandrechtfich gesichert EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.238.638,32 (9.819.232,56)	6.227.608,12 (5.661.659,26)	3.011.030,20 (4.157.573,30)	569.967,41 (1.214.674,25)	8.779.383,14 (8.651.678,69)	8.779.383,14 (8.651.678,69)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.009.715,15 (1.879.747,23)	285.129,67 (280.455,07)	1.724.585,48 (1.599.292,16)	1.705.427,18 (1.580.318,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	927.745,07 (991.024,04)	927.745,07 (991.024,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.447,05 (11.341,95)	22.447,05 (11.341,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.165,56 (173.849,93)	208.165,56 (173.849,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	348,67 (405,10)	348,67 (405,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
{Vorjahr}	12.407.059,82 (12.875.600,81)	7.671.444,14 (7.118.735,35)	4.735.615,68 (5.756.865,46)	2.275.394,59 (2.794.992,97)	8.779.383,14 (8.651.678,69)	8.779.383,14 (8.651.678,69)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Altschulden sind durch Schuldanerkenntnisse der Gesellschafterkorporationen gesichert.



LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit den Gesellschaftern Gemeinde Elbe-Parey sowie der Städte Genthin, Jerichow und Möckern. Gegenstand und Zweck der Gesellschaft sind die Vermietung, Verwaltung, Unterhaltung von Wohnungen und Garagen. Schwerpunkt ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit ist die Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsgruppen im Einzugsbereich der Gesellschaft mit eigenem Grundbesitz.

Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft Hausverwaltungs-Dienstleistungen für Dritte.

Die Geschäftsführung und die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH erfolgen seit dem 01.05.2014 durch die Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, sowie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verstärkte Material- und Lieferengpässe, sowie massiv gestiegene Preise in allen Wirtschaftsbereichen. Auch die Beschränkungen durch die Corona-Pandemie wirkten sich im Jahr 2022 noch teilweise aus. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr insgesamt gut behaupten.

Im Jahresdurchschnitt 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt leicht um 1,7 Tsd. auf 994,8 Tsd. Personen (+0,2 %). Zum Anstieg im Jahr 2022 trug insbesondere die gestiegene Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei. Die Zahl der mar-

ginal Beschäftigten sowie der Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen war hingegen weiterhin rückläufig. Dies ergaben erste vorläufige Berechnungen des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung der Länder“.¹

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte.²

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes (Hoch- und Tiefbau sowie Vorbereitende Baustellenarbeiten) Sachsen-Anhalts erwirtschafteten in den Monaten Januar bis Dezember 2022 einen baugewerblichen Umsatz in Höhe von 2,77 Mrd. EUR, wie das Statistische Landesamt mitteilt. Im Vergleich zum Vorjahr nahm der Umsatz damit nominal (nicht preisbereinigt) um 4,5 % zu. Dabei hatten 5 der 6 Bausparten nominal höhere Umsätze als vor Jahresfrist. Alleine der gewerbliche und industrielle Hochbau verbuchte einen um knapp 2,0 % rückläufigen Umsatz. Betrachtet man das gesamte Jahr 2022 wurde die Umsatzdynamik von den Bauaktivitäten im Wohnungsbau (+28,4 Mill. EUR bzw. +7,8 %) und im gewerblichen und industriellen Tiefbau (+58,9 Mill. EUR bzw. +7,9 %) getragen, rund 43 % aller baugewerblichen Umsätze wurden in diesen Bereichen erzielt. Die Zunahme des nominalen Umsatzes ist allerdings auch auf die deutlich gestiegenen Baupreise zurückzuführen. Der reale (preisbereinigte) Umsatz ging dagegen 2022 um 10,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Dieser Rückgang betraf alle 6 Bausparten gleichermaßen. Die höchsten Umsatzinbußen verzeichneten auch hierbei die Betriebe des gewerblichen und industriellen Hochbaus (-16,4 %).³

Das Bruttoinlandsprodukt, umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung einer Region, wuchs in Sachsen-Anhalt 2022 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 2,6 %. Damit konnte für Sachsen-Anhalt ein besseres Ergebnis als für Deutschland (+1,8 %) und Ostdeutschland ohne Berlin (+2,3 %) ausgewiesen werden.⁴

Die Jahresdurchschnittssteuerrate lag in Sachsen-Anhalt 2022 bei 8,3 % und damit deutlich über der Rate von 3,5 % im Jahr 2021, wie das Statistische Landesamt mitteilt. Seit dem Berichtsjahr 1994 (+3,5 %) wurde keine höhere Inflation gemessen. Der stärkste Anstieg in Verlauf des letzten Jahres wurde im Monat September mit 10,7 % ermittelt. Auch zweistellige Teuerungsraten gegenüber einem Vorjahresmonat wurden seit 1994 nicht mehr beobachtet. Der Verbraucherpreisindex erreichte im Verlauf des Jahres ein mittleres Niveau von 118,1 % (2015 = 100).

Preissteigerungen im Bereich Energie waren im gesamten Kalenderjahr 2022 in aller Munde. Der Anstieg der Energiepreise, zusammengefasst in der Hauptgruppe Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe, spiegelte sich in der durchschnittlichen Erhöhung um 10,0 % zum Vorjahr wieder. Die starke Entwicklung um 41,0 % der Preise für Haushaltsenergie belastete die Bürgerinnen und Bürger besonders. Für Heizöl, einschließlich Betriebskosten (+78,8 %), Gas, einschließlich Betriebskosten (+54,9 %), festen Brennstoffen (+27,0 %), Fernwärme u. Ä. (+22,5 %) sowie Strom (+17,2 %) wurden Verbrauchende mit sehr hohen Jahresdurchschnittssteuerraten für Haushaltsenergieträger konfrontiert. Die Abschaffung der EEG-Umlage, die Absenkung der Mehrwertsteuer für Gas, Strom und Fernwärme von 19,0 % auf 7,0 % sowie die Dezember-soforthilfe wirkten dabei preismindernd, konnten die hohen Steigerungen allerdings nicht ausgleichen. Dämpfenden Einfluss im Bereich des Wohnens hatte die Teuerung der tatsächlichen Nettokaltmiete, welche durchschnittlich um 0,8 % über dem Niveau 2021 lag und zur Basis 2015 = 100 einen relativ niedrigen Indexstand von 107,2 erreichte, überwiegend an Bestandsmieten gemessen.⁵

¹ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 15/2023 vom 24.01.2023

² DESTATIS, Pressemitteilung Nr. N 006 vom 01. Februar 2023

³ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 41/2023 vom 20.02.2023

⁴ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 81/2023 vom 30.03.2023

⁵ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 07/2023 vom 13.01.2023

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glasüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021. Die Preise für Baumaterialien aus Holz entwickelten sich uneinheitlich. So verteuerten sich HDF-Faserplatten (+ 46,0), Spanplatten (+ 33,4 %) oder Fenster-, Türrahmen aus Holz (+ 24,4 %) im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Gleichzeitig stiegen die Preise für Bauholz (+ 1,3 %) oder Dachlatten (+ 9,3 %) im gleichen Zeitraum unterdurchschnittlich. Die Preise für Konstruktionsvollholz gingen sogar um 11,9 % zurück. Im Jahr 2021 hatte es insbesondere bei Konstruktionsvollholz, Dachlatten und Bauholz starke Preissteigerungen gegeben.⁶

Die rund 574 000 Hauptmieterhaushalte in Sachsen-Anhalt haben im Jahr 2022 durchschnittlich 24,3 % ihres Einkommens für die Miete ausgegeben. Diese Mietbelastungsquote gibt den Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen an. Dieser Wert liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt in Höhe von 27,8 %.⁷

Im Jahr 2022 verbuchte Sachsen-Anhalt einen Rekordwanderungsgewinn von 40 357 Einwohnerinnen und Einwohnern. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, führte dieser Gewinn trotz Geburtendefizit von 22 775 Personen innerhalb eines Jahres zu einem Bevölkerungswachstum von 17 390 Personen bzw. 0,8 %. Zuletzt gab es 2015 einen Bevölkerungsgewinn von 9 922 Personen. Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt war 2022 auf eine stärkere Zuwanderung von ausländischen Personen zurückzuführen. Wichtigster Herkunftsstaat im Ausland war 2022 die Ukraine.⁸

Im Landkreis Jerichower Land insgesamt betrug das Geburtendefizit im Jahr 2022 955 Personen und ist gegenüber dem Vorjahr (819) weiter angestiegen. Dem steht ein enormer Zuwanderungsgewinn in Höhe von 2105 Einwohnern gegenüber, so dass insgesamt die Bevölkerung im Landkreis um 1138 Einwohner angewachsen ist. Die Gesamtbevölkerung im Landkreis betrug 90256 Einwohner (Vorjahr 89118).

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich unserer Gesellschaft im Jahr 2022 stellt sich folgendermaßen dar. In der Stadt Jerichow ist die Bevölkerung stabil geblieben, die Einwohnerzahl ist mit 6786 (-2) nahezu auf dem Stand des Vorjahres (6788). In der Gemeinde Elbe-Parey, der Stadt Genthin und der Stadt Möckern ist hingegen ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerungszahlen festzustellen. Dieser beträgt für Elbe-Parey + 76, für Genthin +283 und für Möckern +140 Einwohner. Alle vorgenannten Kommunen konnten im Berichtszeitraum klare Zuwanderungsgewinne verzeichnen und das weiterhin bestehende Geburtendefizit ausgleichen.⁹

Der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt versendete am 13.07.2023 ein Positionspapier mit dem Titel „Das Dach brennt lichterloh!“ an Landtags- und Bundestagsabgeordnete. Der Verband stehe „vor den größten Herausforderungen der letzten 30 Jahre“, heißt es darin. Es bestehe „dringender Handlungsbedarf“.

Verbandsdirektor Jens Zillmann spricht von einem „unheilvollen Cocktail“ an Problemen, die zusammenkämen. Da sei zum einen der demografische Wandel. Schon heute liege der Leerstand in den kommunalen Wohnungen bei fast 15 Prozent. Dieser Trend werde sich trotz Ansiedlungspolitik weiter verschärfen. Die Intel-Ansiedlung wird in Genthin und Elbingerode nicht viel Wirkung entfalten“, sagt Zillmann.

⁶ DESTATIS, Pressemitteilung Nr. N 006 vom 01. Februar 2023

⁷ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 86/2023 vom 31.03.2023

⁸ Pressemitteilung STALA Sachsen-Anhalt Nr. 174/2023 vom 13.06.2023

⁹ Statistischer Bericht Bevölkerungsstand, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungen 2022; STALA Sachsen-Anhalt

Zum anderen sehen sich die Wohnungsunternehmen für Investitionen kaum mehr in der Lage. „Die Explosion der Baukosten, der rasante Zinsanstieg, das Fördermittelchaos des Bundes sowie die Energiepreisentwicklung bedeuten vielerorts das Aus im Wohnungsbau“, heißt es im Schreiben. Viele Banken vergäben gar keine Kredite mehr an Wohnungsunternehmen, sagt Zillmann. Die ausbleibende Bautätigkeit führe zudem zu starken Einbrüchen bei der Bauwirtschaft.

Auch vor den Kosten der Energiewende und des geplanten Heizungsgesetzes warnen die kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Kosten für den Heizungsaustausch würden im Schnitt zu Mieterhöhungen von 1,87 Euro pro Quadratmeter führen, hat der Verband ausgerechnet. Nicht zuletzt kritisiert der Verband einen politischen Stillstand. „Die Politik schaut gleichgültig zu, wie wir Instrumente der Daseinsvorsorge gegen die Wand fahren“, sagt Zillmann. Man brauche höhere Zuschüsse für den Wohnungsbau. Vom Land seien dafür im Jahr 2022 nur 5,7 Millionen Euro zur Verfügung gestellt worden. Die Baupolitik des Bundes wird im Brandbrief als für Sachsen-Anhalt „realitätsfern und unsinnig“ beschrieben. Der Fokus liege zu stark auf dem Neubau von 400 000 Wohnungen. Dabei müsste auch die Sanierung der Bestandswohnungen im Osten gefördert werden.¹⁰

Die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft steht im Wettbewerb mit einer Wohnungsbaugenossenschaft und zu privaten Grundstücksbesitzern, die ihrerseits Wohnraum in unterschiedlicher Lage und Ausstattung anbieten. Dennoch kann eingeschätzt werden, dass die Gesellschaft den Wohnungsmarkt in ihrem Einzugsbereich prägt.

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs der Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mbH

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Unsere Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag im eigenen Bestand wie im Vorjahr über 656 Wohnungen. Zusätzlich existiert eine weitere Eigentumswohnung. Von den 656 Wohnungen wurden 59 Wohnungen stillgelegt und sind nicht mehr zu vermieten, so dass noch 597 Wohnungen mit insgesamt 33.489,56 m² Wohnfläche bewirtschaftet wurden. Weiterhin befanden sich, wie im Vorjahr, 87 Miet- und Pachtgaragen (Garagengebäude im Eigentum der Pächter) im Bestand.

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete (Soll) bezogen auf die Wohnfläche konnte durch Mieterhöhungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 4,73 €/m² (Vorjahr 4,60 €/m²) gesteigert werden und liegt damit für das Vorjahr auf dem Niveau des Branchendurchschnitt im Jerichower Land von 4,72 €/m² gemäß Kennzahlenvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt.

Aufgrund der Zuwanderungen konnte im Jahr 2022 ein Anstieg des Leerstandes gestoppt werden. Zum 31.12.2022 standen zusätzlich zu den stillgelegten Wohnungen 84 Wohnungen leer (Vorjahr: 85).

Die Leerstandsquote konnte gegenüber dem Vorjahr unter Hinzurechnung der stillgelegten Leerstandswohnungen bei 21,8% stabil gehalten werden. Die Gesamtanzahl der leerstehenden Wohnungen beträgt damit 143 Wohnungen. Im Branchendurchschnitt betrug der Leerstand bei den kommunalen Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt 2022 12,62%.

Die Fluktuationsquote lag im Geschäftsjahr 2022 mit 10,6 % (Vorjahr: 11,0 %) über dem Branchendurchschnitt. Für die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt lag die Fluktuationsquote im Jahr 2021 bei 10,2 %.¹¹

¹⁰ Pressebericht Volksstimme vom 14.07.2023

¹¹ Kennzahlenvergleich VdWVdWg Sachsen-Anhalt 2021

	2020	2021	2022
Einzüge	69	52	64
Auszüge	64	66	63
Vermietungsbilanz	5	-14	1

Die Vermietungsanschlussquote betrug im Geschäftsjahr 101,6% (Vorjahr: 78,8%). Der Branchendurchschnitt für das Jahr 2021 lag bei 93,7% bei kommunalen Wohnungsunternehmen. Die positive Entwicklung ist auf Zuzügen aus Krisengebieten, wie der Ukraine zurückzuführen.

Eine Analyse der Kündigungsgründe im Geschäftsjahr 2022 ergab, dass die Anzahl der Auszüge kaum beeinflusst werden kann.

Die Entwicklung für das Folgejahr 2023 zeigt wieder einen moderaten Anstieg des Leerstands in Folge der demografischen Entwicklung.

Die Mitbewerber der PWG stehen vor den gleichen Herausforderungen. Eine erhebliche Abwanderung von Mietern zu Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebiets der PWG ist nach Ansicht der Geschäftsführung nicht festzustellen.

Die Entwicklung der Leerstandskosten seit dem Jahr 2012 stellt sich wie folgt dar.

Pos.	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Erlösschmälerungen											
Nettokaltniete	228,0	233,4	285,4	293,4	370,8	280,7	470,1	398,2	301,5	254,4	204,2
Betriebskosten für											
Leerwohnungen	65,1	68,2	82,7	124,5	124,5	144,4	122,2	96,5	80,8	63,7	60,7
Leerstandskosten p.a.											
gesamt	293,1	301,6	368,1	417,9	495,3	425,1	592,3	494,7	382,3	318,1	264,9
Leerstandskosten											
kumuliert	4353,4	4060,3	3758,7	3390,6	2972,7	2477,4	2052,3	1460,0	965,3	583,0	264,9

Für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung des Bestandes einschl. Außenanlagen wurden 395,0 Tsd. € (ohne Rückbaukosten) aufgewandt (Vorjahr 323,7 Tsd. €). Auf die Wohnflächen bezogen ergibt sich ein Betrag von 11,79 €/m², dieser liegt über dem Vorjahreswert von 9,61 EUR/m², jedoch deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 16,00 EUR/m² im Jahr.

Die Vermietbarkeit des Bestandes war im Berichtszeitraum gegeben.

2.2.2 Betreuung

Für Dritte werden im Rahmen von Hausverwaltungsverträgen 11 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten betreut.

Hierfür wurden wie im Vorjahr Erlöse im Umfang von 4,1 Tsd.€ erzielt.

2.2.3 Bautätigkeit, Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr neben der Instandhaltung keine aktivierungspflichtigen Investitionen für Bestandsobjekte durchgeführt.

2.2.4 Verkaufsgrundstücke

Im Jahr 2022 sind keine Verkäufe erfolgt.

2.2.5 Personal

Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages nimmt die WBG Möckern seit dem 01.05.2014 die kaufmännische Geschäftsbesorgung und Geschäftsführung für die PWG wahr.

Die PWG nimmt weitgehend mit eigenem Personal die Vermarktung, Vermietung und Verwaltung ihres Bestandes vor. Die WBG Möckern übernimmt die fachliche Anleitung, die Urlaubs- und Krankheitsvertretung für den PWG-Mitarbeiter und unterstützt bei der Vorbereitung und Durchführung größerer Instandsetzungsmaßnahmen.

Am 31.12.2022 waren neben dem teilbeschäftigten Geschäftsführer ein vollbeschäftigter Verwaltungsangestellter und eine geringfügig beschäftigte Mitarbeiterin angestellt.

Die Gesellschaft ist nicht Mitglied eines Arbeitgeberverbandes. Die Vergütungen der Beschäftigten wurden in Anlehnung an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) vereinbart.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Beratung auf dem Gebiet des Gesundheits- und Arbeitsschutzes wurde im Zusammenwirken mit der Wohnungsbaugesellschaft Möckern mbH ein externes Unternehmen verpflichtet.

2.3 Darstellung der Lage des Unternehmens

2.3.1 Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2022		2021		
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen	10.446,2	88,0	11.040,7	88,8	-594,5
Sonstige Vermögenswerte	43,4	0,4	115,5	0,9	-72,1
	<u>10.489,6</u>	<u>88,4</u>	<u>11.156,2</u>	<u>89,7</u>	<u>-666,6</u>
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	195,8	1,6	0,0	0,0	195,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände & ARAP	147,7	1,2	129,3	1,1	18,4
Liquide Mittel	1.043,7	8,8	1.148,7	9,2	-105,0
	<u>1.387,2</u>	<u>11,6</u>	<u>1.278,0</u>	<u>10,3</u>	<u>109,2</u>
Bilanzvolumen	<u>11.876,8</u>	<u>100,0</u>	<u>12.434,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-557,4</u>
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	241,5	2,0	185,9	1,5	55,6
Verbindlichkeiten	4.735,6	39,9	5.756,9	46,3	-1.021,2
	<u>4.977,1</u>	<u>41,9</u>	<u>5.942,8</u>	<u>47,8</u>	<u>-965,6</u>
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	124,3	1,1	256,7	2,1	-132,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	6.775,4	57,0	6.234,8	50,1	540,6
	<u>6.899,7</u>	<u>58,1</u>	<u>6.491,5</u>	<u>52,2</u>	<u>408,2</u>
Bilanzvolumen	<u>11.876,8</u>	<u>100,0</u>	<u>12.434,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-557,4</u>

Das Anlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 594,5 Tsd. €. Dies ist überwiegend auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Die sonstigen Vermögenswerte resultieren aus den lang- und mittelfristig anstehenden Auszahlungen der Abrissfördermittel.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 195,8 Tsd. € resultieren aus der Saldierung Unfertiger Leistungen und Erhaltener Anzahlungen.

Die Forderungen sind um 18,4 Tsd.€ angestiegen. Dies ist hauptsächlich den Forderungen aus Vermietung geschuldet, welche um 20,4 Tsd.€ gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind.

Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist in der Kapitalflussrechnung unter 2.3.2 ersichtlich.

Das langfristige Fremdkapital liegt nach dem außergewöhnlichen Rückgang im Jahr 2021 bei 4.977,1 Tsd.€. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass die Fortschreibung der zum 30.06.2022 ausgelaufenen Sanierungsvereinbarung noch nicht vereinbart und unter Konditionsanpassung aus der Bankenrunde vom 14.09.2022 bis zum 30.09.2023 verlängert wurde. Aus den auslaufenden Sanierungskonditionen sowie den vereinbarten Darlehenskonditionen ergibt sich im Umkehrschluss die Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Durch planmäßige Tilgung konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 580,6 Tsd.€ vermindert werden. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch Passivierung der Sanierungsbeiträge der Gesellschafter abzüglich planmäßiger Tilgungen um saldiert 130,0 Tsd. € angestiegen. Mit Beschlüssen 02/2023 und 03/2023 - der Gesellschafterversammlung vom 22.06.2023 ist eine Niederschlagung der Forderungen und die Haftentlassung der PWG für diese Darlehen vereinbart worden. Damit wird für das folgende Geschäftsjahr die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern erreicht und eine wesentliche Verbesserung der Eigenkapitalquote erzielt.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses um 55,6 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote liegt mit 2,0% marginal über dem Wert des Vorjahres und liegt weiter deutlich unterhalb des Branchendurchschnitts gemäß Kennzahlenvergleich VdW Sachsen-Anhalt 2021 von 53,1%.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft per 31.12.2022 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden nicht ausgeglichen. Dem Anlagevermögen i.H. v. 10,4 Mio.€ steht lang- und mittelfristig zur Verfügung stehendem Kapital i.H. v. 5,0 Mio.€ gegenüber.

Die Vermögenslage ist im Hinblick auf die bestehende Unterdeckung nicht geordnet.

2.3.2 Finanzlage

	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	55,6	-114,8
Abschreibungen auf Anlagevermögen	595,3	626,3
Veränderung der Rückstellungen	-132,4	142,4
Gewinne aus Anlagenabgang	0,0	73,1
Zinsaufwendungen	168,7	218,9
Zinserträge	-0,1	-0,1
Sonstige Aktiva	-142,1	-233,8
Sonstige Passiva	-116,1	-33,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	428,9	678,2
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0
Investitionen in Sachanlagen	-0,8	-0,3
Einzahlungen aus Anlagenabgang	0,0	10,0
Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
	-0,7	9,8
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßige Tilgungen	-580,7	-588,0
Zunahme Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Übernahme Kapitaldienst)	130,0	134,6
Erhaltene Fördermittel	86,2	85,6
Gezahlte Zinsen	-168,7	-218,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-533,2	-586,7
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>-105,0</u>	<u>101,3</u>
<u>Stand 1. Januar</u>	<u>1.148,7</u>	<u>1.047,4</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u>1.043,7</u>	<u>1.148,7</u>

Der Finanzmittelbestand ist im Geschäftsjahr 2022 um 105,0 Tsd. € reduziert. Die Verringerung des Finanzmittelbestandes (T€ 105,0) resultiert aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -533,2), welcher nicht durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gedeckt werden konnten.

Die Gesellschaft ist im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang fristgemäß nachgekommen. Während des gesamten Geschäftsjahres stand unter Konditionsanpassung der bis zum 30. September 2023 fortgeführten Sanierungsvereinbarung ausreichend Liquidität aus Eigenmitteln zur Verfügung. Kontokorrentkredite wurden nicht in Anspruch genommen.

2.3.3 Ertragslage

	2022		2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.590,6	91,7	2.448,7	95,5	141,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	27,6	1,0	47,3	1,8	-19,7
Bestandsveränderungen	207,2	7,3	68,8	2,7	138,4
	<u>2.825,4</u>	<u>100,0</u>	<u>2.564,8</u>	<u>100,0</u>	<u>260,6</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.204,9	-42,6	-1.007,7	-39,3	-197,2
Andere Aufwendungen	-180,8	-6,4	-178,0	-6,9	-2,8
Instandhaltungsaufwand	-395,0	-14,0	-323,7	-12,6	-71,3
Personalaufwand	-56,6	-2,0	-54,5	-2,1	-2,1
Planmäßige Abschreibungen	-595,3	-21,1	-626,3	-24,4	31,0
Zinsaufwand	-168,7	-6,0	-218,9	-8,5	50,2
Übrige Aufwendungen	-231,4	-8,2	-135,4	-5,3	-96,0
	<u>-2.832,7</u>	<u>-100,3</u>	<u>-2.544,5</u>	<u>-99,1</u>	<u>-288,2</u>
Betriebsergebnis	-7,3	-0,3	20,3	0,9	-27,6
Zinsergebnis	0,1		0,1		0,0
Neutrales Ergebnis	<u>62,8</u>		<u>-135,2</u>		<u>198,0</u>
Ergebnis vor Steuern	<u>55,6</u>		<u>-114,8</u>		<u>170,4</u>
Jahresergebnis	<u>55,6</u>		<u>-114,8</u>		<u>170,4</u>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 141,9 Tsd.€ resultiert zum einen aus höheren Sollmietenerträgen, welche auf die im Jahr 2022 realisierten Mieterhöhungen zurückzuführen sind. Zum anderen wurden höhere Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten erzielt. Auch die Erlösschmälerungen konnten leicht reduziert werden.

Bei den Betriebskosten kommt es durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise und Inflation zu Kostensteigerungen von 197,2 Tsd.€. Die anhaltenden Preissteigerungen im Baugewerbe sorgen für einen Anstieg des Instandhaltungsaufwandes. Bei den Zinsaufwendungen konnte Einsparungen erzielt werden. In Summe verschlechtert sich das Betriebsergebnis um 27,6 Tsd.€.

Im Wesentlichen konnte durch die Auflösung von Rückstellungen ein neutrales Ergebnis von 62,8 Tsd.€ erzielt werden. Im Gegensatz zum Vorjahr sind keine Verluste und nennenswerte Aufwendungen entstanden.

Es konnte ein Jahresüberschuss von 55,6 Tsd.€ erzielt werden, der jedoch im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen resultiert. Für das negative Betriebsergebnis von -7,3 Tsd.€ sind trotz verbesserter Ertragslage die enorm gestiegenen Kosten und weiterhin der strukturelle Wohnungsleerstand verantwortlich.

3. Prognosebericht

Grundlage für die Planungstätigkeit ist die im Juli 2017 mit den Banken und Gesellschaftern abgeschlossene Sanierungsvereinbarung für den Zeitraum 2017-2022 und der bei der Bankenrunde vom 14.09.2022 erfolgten Fristverlängerung bis 30.09.2023 unter Anpassung der Konditionen mit Reduzierung des Kapitaldienstes um 1% p.a. .

Die Geschäftsführung geht gemäß aktualisierter Planung mit Stand vom März 2023 bei wesentlichen Planungsgrößen von folgender Entwicklung im Jahr 2023 gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 aus:

Die Sollmieten steigen aufgrund zum 01.04.2023 wirksam werdender Mieterhöhungen um 39,5 Tsd.€. Die Erlösschmälerungen und die Betriebskosten für Leerstand erhöhen sich jeweils um 11,4 Tsd.€ bzw. um 3,3 Tsd.€, davon ausgehend, dass mit einem weiteren Anstieg des Leerstandes im Jahr 2023 zu rechnen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bleiben auf gleichem Niveau. Der Aufwand für Instandhaltung steigt gegenüber dem Vorjahr um 86,7 Tsd.€ und nähert sich damit dem branchenüblichen Durchschnitt an. Durch die Baupreissteigerungen wird sich voraussichtlich kein deutliches Mehr an Maßnahmen realisieren lassen.

Der Personalaufwand steigt im Geschäftsjahr 2023 erneut um 1,1 Tsd. €. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Jahres 2022 sind die Kosten zur Fortschreibung des Sanierungskonzeptes mit 118,4 Tsd.€ enthalten. Bereinigt um die Zusatzkosten der Sanierungsvereinbarung liegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2023 voraussichtlich bei 150,0 Tsd.€. Das Geschäftsbesorgungsentgelt bleibt im für den Zeitraum 2023 unverändert.

Die Abschreibungen verändern sich nicht. Beim Zinsaufwand ist aufgrund steigender Kapitalmarktzinsen mit einem Anstieg von 1,3 Tsd.€ zu rechnen.

Voraussichtlich wird im Jahr 2023 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 101,7 Tsd.€ entstehen.

Die planmäßigen Tilgungen sowie die Sanierungsbeiträge der Gesellschafter bleiben 2023 unverändert. Die flüssigen Mittel erhöhen sich um 43,3 Tsd. €.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2023 und den Folgejahren wird entscheidend davon abhängen, ob und in welcher Höhe außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Folge der Leerstandsentwicklung vorgenommen werden müssen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungskonzeptes und der dazu in der Gesellschafterversammlung vom 22.06.2023 erfolgten Beschluss, auf die bisher in den Haushalten der Gesellschaftergemeinden ausgewiesenen Forderungen gegenüber der PWG aus Sanierungsbeiträgen verzichtet wird. Damit entfallen bei der PWG die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und die Eigenkapitalquote erhöht sich deutlich. Weiterhin wurde die Haftentlassung der PWG für die Altschuldendarlehen beschlossen.

Die Geschäftsbesorgung durch die WBG-Möckern wurde zum 31.12.2023 durch die Gesellschafter gekündigt. Die Verwaltung erfolgt zukünftig durch die Gesellschaft mit eigenen Mitarbeitern in Eigenregie.

Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmensfortführung durch die vorgenannten Maßnahmen nachhaltig abgesichert werden kann.

4. Chancen- und Risikobericht

Im Juli 2017 wurde eine Sanierungsvereinbarung mit den drei betroffenen Gesellschaftern und den Gläubigerbanken abgeschlossen. Sowohl die Gesellschaft als auch die Gesellschafter und die Gläubigerbanken verpflichten sich, entsprechende Sanierungsbeiträge zu erbringen, um den Fortbestand der Gesellschaft zu gewährleisten. Diese Sanierungsvereinbarung hat eine Laufzeit vom 01.07.2017 bis zum 30.06.2022.

Nach der Bankenrunde vom 14.09.2022 ist eine Verlängerung zur Fortschreibung der Sanierungsvereinbarung zum 30.09.2023 vereinbart worden. Aufgrund noch andauernder Prüfung von Umschuldungen im Rahmen der Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten wird hier eine Verlängerung bis November 2023 angestrebt.

Die bisher geführten Gespräche mit den beteiligten Gläubigern und der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH, welche bereits die Aktualisierung des Sanierungskonzeptes entworfen hatte, lassen darauf schließen, dass eine Fortschreibung einer aktualisierten Sanierungsvereinbarung möglich ist.

Die Unternehmensfortführung der Gesellschaft für den Zeitraum nach Ablauf der vereinbarten Fristverlängerung zum 30.09.2023 ist von der Fortschreibung einer mittel- bis langfristig geltenden tragfähigen Sanierungsvereinbarung mit den beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschaftern abhängig. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.

Ein Ziel aus der Bankenrunde, die vollständige Übernahme des Kapitaldienstes für die Altschuldendarlehen, sowie die Niederschlagung der Forderungen, die die Gesellschafter aufgrund des geleisteten Sanierungsbeitrags gegenüber der PWG habe, ist mit Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung am 22.06.2023 erfolgt.

Eine weitere geplante Maßnahme ist, im Rahmen einer Portfoliobetrachtung zukünftig die Veräußerung einzelner Objekte mit dem Ziel den Verschuldungsgrad der Gesellschaft durch den Verkaufserlös bei den Kreditinstituten zu reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Gesellschaft auch weiterhin in einem strukturschwachen Gebiet ohne größere Gewerbeansiedlungen und mit einem weiteren deutlichen Bevölkerungsrückgang befinden wird und somit die Mieterträge tendenziell sinken werden.

Wesentlich von Bedeutung ist, wie bereits im Prognosebericht genannt, der Umstand, dass im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungskonzeptes, auf die bisher in den Haushalten der Gesellschaftergemeinden ausgewiesenen Forderungen gegenüber der PWG aus Sanierungsbeiträgen verzichtet wird. Durch den Entfall der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird sich die Eigenkapitalquote signifikant erhöhen.

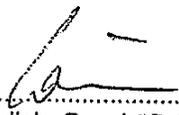
Dem Risiko einer bilanziellen Überschuldung kann durch diese Maßnahme wirksam entgegnet werden. Die Gesellschaft sieht ihren Arbeitsschwerpunkte darin, die Vermietung ihrer Bestände weiter zu verbessern und die Sanierungsvereinbarung konsequent umzusetzen.

Risiken für die künftige Entwicklung des Unternehmens ergeben sich insbesondere aus der aktuell hohen Inflation, verbunden mit überproportional steigenden Energie- und Rohstoffkosten. Dies schlägt sich vor allem auch in stark gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten nieder. In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht und die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich beeinflusst. Aufgrund des hohen Anteils an kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht hier ein Risiko eines ansteigenden Kapitaldienstvolumens.

Die von der aktuellen Bundesregierung weiter verschärften Anforderungen der Energieeffizienz und der Einsatz regenerativer Wärmeerzeugung bei Wohngebäuden werden zu Kostensteigerungen und höherem Investitionsbedarf führen.

Bei erfolgreichem Abschluss der Sanierungsvereinbarung und einer stabilisierten Vermietungssituation besteht eine realistische Chance, dass die Gesellschaft trotz demografischer Entwicklung und der damit einhergehenden zunehmenden Alterung der Bevölkerung dazu in der Lage ist, ihre Bestände ordnungsgemäß zu bewirtschaften und gleichzeitig die Verschuldung weiter abzubauen.

Möckern, 16. Oktober 2023


.....
(Wunderlich, Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Elbe-Parey

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Pareyer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen insbesondere auf die Angaben in Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht des Lageberichts, in dem der gesetzliche Vertreter darlegt, dass in 2022 eine Verlängerung zur Fortschreibung der Sanierungsvereinbarung bis zum 30. September 2023 vereinbart worden ist, dass die Gesellschaft aufgrund noch andauernder Prüfung von Umschuldungen im Rahmen der Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten hier eine Verlängerung bis November 2023 anstrebt und dass die Unternehmensfortführung der Gesellschaft für den Zeitraum nach Ablauf der Fristverlängerung von der Fortschreibung einer mittel- bis langfristig geltenden tragfähigen Sanierungsvereinbarung mit den beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschaftern abhängig ist. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden. Wie in Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht des Lageberichts dargestellt, weist dies auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

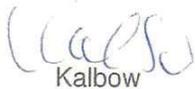
Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 16. Oktober 2023

DOMUS Steuerberatungs-AG -
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
Wirtschaftsprüferin



**Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Genthin mbH,
Genthin**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2023

Auftrags-Nr.: 33/2024

Kenn-Nr.: 74112

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	8
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	19
E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	21
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	22

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VII. Betriebliche Kennzahlen
- VIII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- IX. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder SWG genannt), hat uns mit Schreiben vom 27. Oktober 2023 aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrates vom 28. September 2023 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E. und in Anlage VIII.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n. F. (10.2021) erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich der Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge und Protokolle der Aufsichtsratsitzungen sowie Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Geschäftsführers liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer weisen wir hin:

Die Situation in der Wohnungswirtschaft in Genthin hat sich durch die Unterbringung einer größeren Zahl von Geflüchteten deutlich verbessert. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung nicht von Dauer ist.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Gesellschaft 1.029 eigene Wohnungen (Vorjahr: 1.029) sowie eine Gewerbeeinheit (Vorjahr: eine).

Die Leerstandsquote aller zur Vermietung stehenden Wohnungen am 31. Dezember 2023 beträgt 6,23 % (Vorjahresstichtag: 6,58 %) und die Leerstandsquote aller leer stehenden Wohnungen (einschließlich der stillgelegten und der für den Abriss vorgesehenen Wohnungen) 13,70 % (Vorjahresstichtag: 13,12 %). Der Leerstand ist deutlich zurückgegangen, im Wesentlichen ist die Unterbringung von Geflüchteten für die Trendumkehr ursächlich.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 31,9 auf T€ 4.574,1 gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus um T€ 105,7 reduzierten leerstandsbedingten Erlösschmälerungen auf Sollmieten, bei gleichzeitiger Verminderung der Umlagen um T€ 105,7. Die Sollmieten haben sich um T€ 31,9 auf T€ 3.251,3 erhöht.

Im Berichtsjahr sind für Instandsetzungen und für laufende Instandhaltungen der Wohnanlagen T€ 535,1 (2022: T€ 472,7) aufgewendet worden. Dies entspricht, nach Abzug der Abrisswohnflächen sowie der stillgelegten Wohnungen, im Durchschnitt einem Instandhaltungsaufwand von 10,07 €/m² Wohnfläche im Jahr 2023 (2022: 8,85 €/m² Wohnfläche).

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Die Neuaufnahme von Darlehen erfolgte im Berichtsjahr nicht.

Für das Berichtsjahr wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 480,0 (Vorjahr: T€ 427,9) ausgewiesen. Die Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr (+ T€ 52,1) resultiert insbesondere aus erhöhten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (T€ 31,9) sowie gestiegenen Zinserträgen (T€ 24,7) bei gleichzeitigem Rückgang der Abschreibungen (T€ 48,3) sowie reduzierten Zinsaufwendungen (T€ 22,9). Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens vorgenommen (Vorjahr: keine).

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2023 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %).

Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gesichert.

Nach der Planung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 werden im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von T€ 237,3 und ab 2025 bis 2028 Jahresüberschüsse in einer Bandbreite von T€ 89,0 bis T€ 294,9 ausgewiesen. Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2024 wird durch den geplanten Abriss (Lorenzstraße 11-14) verursacht. Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen für den Abriss wird die Gewährung der Fördermittel - entgegen der Planung - voraussichtlich auskömmlich sein. Somit wird die Gesellschaft den Leerstand um 48 Wohnungen vermindern können, ohne in größerem Umfang auf Eigenmittel zurückgreifen zu müssen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung werden vor allem in der Entwicklung des Leerstandes aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und der nur geringfügigen Möglichkeit von Mieterhöhungen gesehen.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bleibt die Liquidität unter Einhaltung und Kontrolle der geplanten Entwicklung des Unternehmens gesichert und die Vermögenslage geordnet.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Analyse des Rechnungslegungsprozesses
- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Rechtsanwälten der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2023 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Saldenbestätigungen von Lieferanten wurden im Rahmen einer bewussten Auswahl eingeholt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 21. Mai bis 5. Juli 2024 mit Unterbrechungen auf Grundlage der uns digital zur Verfügung gestellten Unterlagen in unseren Geschäftsräumen vorgenommen.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Der gesetzliche Vertreter der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH hat uns in seiner abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner hat er erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Branchensoftware Immotion der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen. Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**1. Vermögenslage**

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig und das Umlaufvermögen sowie die sonstigen Rückstellungen als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel (Anhang) aufgeteilt.

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2023		2022		
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,3	0,0	4,6	0,0	1,7
Sachanlagen	21.409,6	81,8	22.422,1	84,5	-1.012,5
Finanzanlagen	2,5	0,0	2,5	0,0	0,0
	<u>21.418,4</u>	<u>81,8</u>	<u>22.429,2</u>	<u>84,5</u>	<u>-1.010,8</u>
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>					
Unfertige Leistungen	1.610,1	6,1	1.544,9	5,8	65,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	69,0	0,3	125,3	0,5	-56,3
Liquide Mittel	3.075,7	11,8	2.439,0	9,2	636,7
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	0,0	1,8	0,0	0,0
	<u>4.756,6</u>	<u>18,2</u>	<u>4.111,0</u>	<u>15,5</u>	<u>645,6</u>
Bilanzsumme	<u>26.175,0</u>	<u>100,0</u>	<u>26.540,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-365,2</u>
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	13.855,6	52,9	13.375,6	50,4	480,0
Verbindlichkeiten					
Kreditinstitute	8.372,9	32,0	9.710,3	36,6	-1.337,4
	<u>22.228,5</u>	<u>84,9</u>	<u>23.085,9</u>	<u>87,0</u>	<u>-857,4</u>
<u>Kurzfristiges Kapital</u>					
Sonstige Rückstellungen	180,8	0,7	104,4	0,4	76,4
Verbindlichkeiten					
Kreditinstitute	1.337,3	5,1	1.314,0	5,0	23,3
Übrige Verbindlichkeiten	2.354,7	9,0	1.973,3	7,4	381,4
Rechnungsabgrenzungsposten	73,7	0,3	62,6	0,2	11,1
	<u>3.946,5</u>	<u>15,1</u>	<u>3.454,3</u>	<u>13,0</u>	<u>492,2</u>
Bilanzsumme	<u>26.175,0</u>	<u>100,0</u>	<u>26.540,2</u>	<u>100,0</u>	<u>-365,2</u>

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	<u>T€</u>
Zugänge	
- Erwerb von Softwarelizenzen	8,3
- Erwerb einer Grundstücksteilfläche (saldiert)	2,8
- Erwerb einer Klimaanlage für Geschäftsgebäude	1,3
- Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	26,8
- Anlagen im Bau	7,3
	<u>46,5</u>
Abgänge zu Restbuchwerten	
- Grundstücke ohne Bauten	31,9
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,0
	<u>31,9</u>
Abschreibungen	
- Planmäßige Abschreibungen	-1.025,4
	<u>-1.025,4</u>
	<u>-1.010,8</u>

Das kurzfristige Vermögen hat sich um T€ 645,6 auf T€ 4.756,6 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind im Wesentlichen der Anstieg der flüssigen Mittel um T€ 636,7 auf T€ 3.075,7, dem die Verminderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 56,3 auf T€ 69,0 gegenübersteht. Die unfertigen Leistungen (T€ 1.610,1; Vorjahr: T€ 1.544,9) haben sich um T€ 65,2 erhöht.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (T€ 480,0). Die Eigenkapitalquote beträgt 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt um T€ 1.314,0 aufgrund planmäßiger Tilgungen reduziert.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Betriebskostenrechnungen (T€ 81,2; Vorjahr: T€ 11,8), den Jahresabschluss und die Steuerberatung (T€ 17,9; Vorjahr: T€ 19,4), unterlassene Instandhaltung (T€ 25,1; Vorjahr: T€ 32,9) sowie die Archivierung (T€ 20,3; Vorjahr: T€ 20,3).

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten erhöhen sich um insgesamt T€ 392,5 auf T€ 2.428,4. Hierunter werden im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (T€ 2.082,4; Vorjahr: T€ 1.783,7) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 215,5; Vorjahr: T€ 133,7) ausgewiesen.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen das Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember			
	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Lang- und mittelfristige Vermögensgegenstände	21.418,4	100,0	22.429,2	100,0
Eigenkapital	<u>13.855,6</u>	64,7	<u>13.375,6</u>	59,6
Unterdeckung I	-7.562,8	-35,3	-9.053,6	-40,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	<u>8.372,9</u>	39,1	<u>9.710,3</u>	43,3
Überdeckung II	<u>810,1</u>	103,8	<u>656,7</u>	102,9

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 64,7 % (Vorjahr: 59,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 103,8 % (Vorjahr: 102,9 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 3.075,7. Der Finanzmittelfonds setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	480,0	427,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	<u>1.025,4</u>	<u>1.073,7</u>
Vereinfachter Cashflow	1.505,4	1.501,6
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	76,4	-127,9
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,3	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-12,4	-1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	37,3	31,8
Zinsaufwendungen	191,4	214,3
Zinserträge	-25,1	-0,4
Veränderung sonstiger Aktiva	-46,4	-63,1
Veränderung sonstiger Passiva	<u>394,4</u>	<u>235,3</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.126,3</u>	<u>1.790,2</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	37,2	0,4
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögensgegenstände	-8,3	-9,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38,2	-6,0
Erhaltene Zinsen	<u>25,1</u>	<u>0,4</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>15,8</u>	<u>-16,3</u>
Planmäßige Tilgungen	-1.314,0	-1.291,2
Gezahlte Zinsen	<u>-191,4</u>	<u>-214,3</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.505,4</u>	<u>-1.505,5</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	636,7	268,4
<u>Finanzmittelfonds zum 1. Januar</u>	<u>2.439,0</u>	<u>2.170,6</u>
<u>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</u>	<u>3.075,7</u>	<u>2.439,0</u>

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt folgendes Bild:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.126,3	1.790,2
Gezahlte Zinsen	-191,4	-214,3
Planmäßige Tilgung	<u>-1.314,0</u>	<u>-1.291,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u>620,9</u>	<u>284,7</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen hat im Berichtsjahr ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.314,0 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	<u>31. Dezember</u>		<u>Verände-</u>
	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>run-</u>
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	3.075,7	2.439,0	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			636,7
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	69,0	125,3	-56,3
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	1,8	0,0
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-1.337,3	-1.314,0	-23,3
Rückstellungen	-180,8	-104,4	-76,4
Übrige Verbindlichkeiten	-272,3	-189,6	-82,7
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>-73,7</u>	<u>-62,6</u>	-11,1
Überdeckung I	1.282,4	895,5	
Veränderung des Nettogeldvermögens			386,9
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	1.610,1	1.544,9	65,2
Erhaltene Anzahlungen	<u>-2.082,4</u>	<u>-1.783,7</u>	-298,7
Überdeckung II	<u>810,1</u>	<u>656,7</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			153,4

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag, ebenso wie im Vorjahr, vollständig durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt sind. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von T€ 810,1, die sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 153,4 erhöhte.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (5. Juli 2024) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Nach der Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2024 bis 2028 (Stand: 12. Dezember 2023) ergibt sich im Planungszeitraum eine gesicherte Liquidität.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 3		2 0 2 2		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.574,1	96,9	4.542,2	98,6	31,9
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	33,1	0,7	27,4	0,6	5,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	32,2	0,7	36,6	0,8	-4,4
Andere Erträge	13,7	0,3	32,0	0,7	-18,3
Bestandsveränderungen	65,2	1,4	-34,1	-0,7	99,3
	<u>4.718,3</u>	<u>100,0</u>	<u>4.604,1</u>	<u>100,0</u>	114,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.698,5	-36,0	-1.645,1	-35,7	-53,5
Instandhaltungskosten	-535,1	-11,3	-472,7	-10,3	-62,4
Personalaufwendungen	-592,9	-12,6	-564,7	-12,3	-28,1
Planmäßige Abschreibungen	-1.025,4	-21,7	-1.073,7	-23,3	48,3
Zinsaufwand	-191,4	-4,1	-214,3	-4,7	22,9
Übrige Aufwendungen	-221,9	-4,7	-195,1	-4,2	-26,8
	<u>-4.265,2</u>	<u>-90,4</u>	<u>-4.165,6</u>	<u>-90,5</u>	-99,6
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>453,1</u>	<u>9,6</u>	<u>438,5</u>	<u>9,5</u>	14,6
<u>Zinsergebnis</u>	<u>25,1</u>		<u>0,4</u>		24,7
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>1,8</u>		<u>-11,0</u>		12,8
<u>Jahresergebnis</u>	<u>480,0</u>		<u>427,9</u>		52,1

Die Ertragslage der Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von I€ 480,0 (Vorjahr: T€ 427,9) aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 52,1 erhöht hat. Die Ergebnisverbesserung resultiert aus dem Anstieg des Zinsergebnisses um T€ 24,7, des Betriebsergebnisses um T€ 14,2 sowie des neutralen Ergebnisses um T€ 12,8.

Ursächlich für die Erhöhung des Betriebsergebnisses sind die um T€ 114,2 gestiegenen Betriebsleistungen bei gleichzeitigem Anstieg der Betriebsaufwendungen um T€ 99,6.

Innerhalb der Betriebsleistungen haben sich insbesondere die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 31,9 auf T€ 4.574,1 erhöht. Die Erhöhung (T€ 31,9) betrifft insbesondere um T€ 31,8 auf T€ 3.251,3 gestiegene Sollmieten sowie um T€ 105,7 verminderte (leerstandsbedingte) Erlösschmälerungen auf Sollmieten, bei gleichzeitiger Verminderung der Erlöse aus Umlagen um T€ 105,8.

Die anderen Erträge beinhalten insbesondere Versicherungserstattungen und Kostenerstattungen.

Die Bestandsveränderungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um T€ 99,3. Der Erhöhung der Bestandsveränderungen stehen innerhalb der Betriebsleistungen um T€ 105,8 verminderte Erlöse aus Umlagen gegenüber.

Innerhalb der Betriebsaufwendungen haben sich die Betriebskosten und Grundsteuern um T€ 53,5 auf T€ 1.698,5, die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 62,4 auf T€ 535,1, die Personalaufwendungen um T€ 28,1 auf T€ 592,9 sowie die übrigen Aufwendungen um T€ 26,8 auf T€ 221,9 erhöht. Gegenläufig wirken die Verminderung der Zinsaufwendungen um T€ 22,9 auf T€ 191,4 sowie der planmäßigen Abschreibungen um T€ 48,3 auf T€ 1.025,4.

Das neutrale Ergebnis hat sich um T€ 12,8 auf T€ 1,8 verbessert und setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
	T€	T€
Neutrale Erträge		
Erträge früherer Jahre	20,8	21,9
Erträge aus Anlageabgängen	5,3	0,4
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	2,9	2,7
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2,0	1,0
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	10,4	0,0
	<u>41,4</u>	<u>26,0</u>
Neutrale Aufwendungen		
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	-37,3	-31,8
Aufwendungen Abriss	-2,3	-5,2
	<u>-39,6</u>	<u>-37,0</u>
Neutrales Ergebnis	<u>1,8</u>	<u>-11,0</u>

Nach der Planung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 werden im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von T€ 237,3 und ab 2025 bis 2028 Jahresüberschüsse in einer Bandbreite von T€ 89,0 bis T€ 294,9 ausgewiesen. Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2024 wird durch den geplanten Abriss (Lorenzstraße 11-14) verursacht. Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen für den Abriss wird die Gewährung der Fördermittel voraussichtlich jedoch auskömmlich sein. Wir empfehlen, die Unternehmensplanung insoweit fortzuschreiben.

E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt, in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Geschäftsordnung/-anweisung für den Aufsichtsrat und für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VIII getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 5. Juli 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 5. Juli 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Hannover



signiert
Thomas Brandt
19.07.2024
08:32:08 +02
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Susanne Kalbow
am: 12.07.2024
um: 09:34:07 GMT
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023
Bilanz

	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Software		6.309,49		4.636,56
II. Sachanlagen			21.227.191,60	
1. Grundstücke mit Wohnbauten			319.989,60	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten			820.449,56	
3. Grundstücke ohne Bauten			34.243,02	
4. Technische Anlagen				
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			20.213,07	
6. Anlagen im Bau			0,00	
III. Finanzanlagen Genossenschaftsanteile		21.409.614,12	22.422.086,87	
		2.500,00	2.500,00	
		21.418.423,61	22.429.223,43	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte Unfertige Leistungen		1.610.100,00	1.544.900,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung			20.156,18	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			18.346,58	
4. Sonstige Vermögensgegenstände			86.838,26	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		68.983,28	125.341,02	
		3.075.676,90	2.438.971,15	
		4.754.760,18	4.109.212,17	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		1.812,05	1.749,58	
		26.174.995,84	26.540.185,18	
PASSIVA				
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital		2.557.000,00	2.557.000,00	
II. Kapitalrücklage Sonstige Zuzahlungen des Gesellschafters		339.319,05	339.319,05	
III. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG			3.099.054,90	
2. Andere Gewinnrücklagen		10.479.282,90	7.380.228,00	
IV. Jahresüberschuss(+)/Jahresfehlbetrag(-)			479.992,70	427.938,57
			13.855.594,65	13.375.601,95
B. RÜCKSTELLUNGEN Sonstige Rückstellungen		180.840,00	104.431,00	
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			9.710.243,25	11.024.286,70
2. Erhaltene Anzahlungen			2.082.362,47	1.783.674,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			26.339,59	23.158,16
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			215.474,62	133.659,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten			30.449,18	32.753,38
- davon aus Steuern: EUR 3.511,18 (Vorjahr EUR 7.962,76)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.729,23 (Vorjahr EUR 0,00)				
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		73.692,08	62.619,99	
		26.174.995,84	26.540.185,18	

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

	2023		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.574.100,84		4.542.167,14
b) aus Betreuungstätigkeit	33.087,84		27.417,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.171,15		36.573,92
		4.639.359,83	4.606.158,90
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	65.200,00		-34.100,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	54.962,62		58.041,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.172.949,11		2.058.450,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.489,64		27.842,36
		2.198.438,75	2.086.292,95
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	486.113,35		464.636,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	106.829,03		100.107,94
davon für Altersvorsorge EUR 1.104,32 (Vorjahr EUR 1.075,92)		592.942,38	564.744,84
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.025.387,30		1.073.741,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	211.770,42		178.701,83
8. Erträge aus Genossenschaftsanteilen	73,53		19,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.077,41		398,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	191.389,67		214.254,06
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		564.744,87	512.783,12
12. Sonstige Steuern		84.752,17	84.844,55
13. Jahresüberschuss(+)/Jahresfehlbetrag(-)		479.992,70	427.938,57

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH hat ihren Sitz in Genthin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HR B 615 eingetragen.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft. Der vorliegende Jahresabschluss ist entsprechend den Festlegungen im Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB, unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB), aufgestellt worden. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses (§§ 266 Abs.1, 276, 288 HGB) wurden somit nicht in Anspruch genommen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewandten Gliederungsgrundsätze erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten. Auf Abweichungen gegenüber dem Vorjahr wird im Folgenden hingewiesen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens und die **Sachanlagen** bewerten wir auf der Grundlage der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dabei gelten die zum 1. Juli 1990 vorgenommenen Bewertungen unserer Wohngrundstücke als Anschaffungs-/Herstellungskosten. Die Herstellungskosten bewerten wir mit Einzelkosten zuzüglich angemessener Fertigungsgemeinkosten. Bis zum Jahr 1997 wurden bei Projektierungsleistungen auch Verwaltungsgemeinkosten berücksichtigt. Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauer zeitlich begrenzt ist, werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzung planmäßig linear pro rata temporis abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die zugrunde gelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern betragen ab dem 1. Juli 1990 bei Gebäuden, die nach 1925 erstellt wurden, 50 Jahre; für Gebäude, die vor 1925 erstellt oder in Plattenbauweise hergestellt wurden, ist eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt worden.

Schwer vermietbare Wohngebäude mit einer erhöhten Leerstandsquote werden auf der Grundlage ihres ermittelten Ertragswertes auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Dabei wurde nach den branchenüblichen Verfahren, in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Sachsen – Anhalt, mit einem Liegenschaftszins von 6% gerechnet. Sofern die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB Zuschreibungen im Umfange der Werterhöhung unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen, die zwischenzeitlich vorzunehmen gewesen wären, vorgenommen. Nach diesen dargestellten Grundsätzen sind in den Geschäftsjahren bis 2019 außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorge-

nommen worden. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten im Rahmen des Ertragswertverfahrens keine diesbezüglichen Wertberichtigungen.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wird seit 2008 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG analog angewendet. Danach werden selbständig nutzbare Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar EUR 250 aber nicht EUR 1.000 übersteigen, in einen Sammelposten aufgenommen, der im Geschäftsjahr der Bildung und in den vier folgenden Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben wird.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Grundstück mit 1.328 m² verkauft. Der Kaufpreis pro m² wurde vom Aufsichtsrat, auf Grundlage des Bodenrichtwertes, festgelegt. Bei dem verkauften Grund und Boden handelte es sich um ein ehemals bebautes Grundstück, welches durch Abrissmaßnahmen frei geworden ist.

Die **Finanzanlagen** (Genossenschaftsanteile) sind mit Anschaffungskosten angesetzt.

Als **unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die mit den anfallenden umlagefähigen Aufwendungen angesetzt werden. In Abhängigkeit von der Leerstandsquote werden Abschläge verrechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert; für Ausfallrisiken sind Wertberichtigungen abgesetzt.

Die **flüssigen Mittel** werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 28,43 % zugrunde gelegt.

Zum 31. Dezember 2023 wurden aktive latente Steuern aus den unterschiedlichen Bilanzansätzen des Anlagevermögens ermittelt.

Die sich auf dieser Grundlage ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert. Passive latente Steuern ergaben sich nicht.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung und Zusammensetzung des **Anlagevermögens** ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2023.

Von den **Forderungen aus Vermietung** haben TEUR 9 (Vorjahr TEUR 2) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** ist kein Disagio enthalten.

Das **gezeichnete Kapital** (Stammkapital) ist zum Nennwert angesetzt und beträgt TEUR 2.557.

Entsprechend dem Beschluss der Gesellschafterin wurde das Jahresergebnis 2022 in Höhe von EUR 427.938,57 der **Gewinnrücklage** zugeführt.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten für unterlassene Instandhaltung, ausstehende Rechnungen für Betriebskosten, Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2023				31.12.2022	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.710	1.337	8.373	3.012	11.024	1.314
aus erhaltenen Anzahlungen	2.082	2.082	0	0	1.784	1.784
aus Vermietung	26	26	0	0	23	23
aus anderen Lieferungen und Leistungen	216	216	0	0	134	134
Sonstige Verbindlichkeiten	31	31	0	0	33	33
	12.065	3.692	8.373	3.012	12.998	3.288

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen dinglich gesichert (TEUR 22.496).

Die Gesellschaft verwahrt als **Kautionen** für den eigenen Wohnungsbestand Sparbücher der Mieter mit einem Gesamtwert von TEUR 5, für einen Auftragnehmer ein Online-Tagesgeldkonto für Sicherheitseinbehalte mit einem Gesamtwert von TEUR 16.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Erträge aus der Veränderung des Anlagevermögens (Verkauf Grundstück) von TEUR 5 (Vorjahr TEUR 0), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 2 (Vorjahr TEUR 1), aus der Herabsetzung von Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 10 (Vorjahr TEUR 0), aus Versicherungsentschädigungen von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 12) sowie andere periodenfremde Erträge von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 25) enthalten.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres gliedert sich wie folgt (§ 275 Abs. 2 Nr. 6 HGB):

a.) Löhne und Gehälter	486,1 TEUR
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	106,8 TEUR
davon für Altersversorgung	1,1 TEUR

Unter dem GuV-Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ sind im Geschäftsjahr 2023 TEUR 1.025 für planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten, auf technische Anlagen und Maschinen, auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf immaterielle Vermögensgegenstände erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten im Berichtsjahr nicht vorgenommen werden (Vorjahr TEUR 0).

Von den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind TEUR 37 (Vorjahr TEUR 17) periodenfremd. Diese entfallen auf Forderungsausbuchungen TEUR 37 (Vorjahr TEUR 17). Es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden (Vorjahr TEUR 15). Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens gab es sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr nicht.

5. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt folgende Mitarbeiter (§ 267 Abs. 5 HGB):

	2023	2022
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	6	6
Gewerbliche Arbeitnehmer	3	2
Gesamt	10	9

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar (TEUR 18 einschließlich Umsatzsteuer) betrifft Abschlussprüfungsleistungen (TEUR 15) und Steuerberatungsleistungen (TEUR 3).

6. Geschäftsführung / Aufsichtsrat

Geschäftsführung:

Herr Michael Weber

Die Angaben zu den Geschäftsführerbezügen werden unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Vorsitzender

Herr Rüdiger Feuerherdt, Betriebsleiter

Bürgermeister der Einheitsgemeinde Stadt Genthin als Gesellschaftervertreter

Herr Matthias Günther – bis zum 31.12.2023

Vertreter des Stadtrates der Stadt Genthin

Herr Prof. Dr. Gordon Heringshausen, Hochschullehrer - stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates – bis zum 02.03.2023

Herr Torsten Gutschmidt, Kaufmann im Einzelhandel – ab dem 03.03.2023, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates – ab dem 18.04.2023

Herr Norbert Müller, Rentner

Herr Horst Leiste, Rentner

Herr Christoph Neubauer, Student

Herr Lutz Nitz, Rentner

Herr Wilmut Pflaumbaum, Rentner

Für ihre Tätigkeit erhielten die Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr **Bezüge** von insgesamt TEUR 7.

7. Nachtragsbericht

Durch die Unterbringung von Geflüchteten ist es auch im Geschäftsjahr 2023 gelungen, den Leerstand der vermietbaren Wohnungen auf einem moderaten Niveau zu halten, obwohl die Zahl der langjährigen einheimischen Mieter zurückgeht. Nicht absehbar ist, wie lange diese Vermietungssituation anhält und ob ein Teil der Flüchtlinge auf Dauer hierbleibt.

Die gestiegenen Material- und Lohnkosten führen zu einem deutlichen Anstieg der Instandhaltungskosten sowie der Kosten für die Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung.

Am 08. Januar 2024 hat die SWG vom Erstempfänger, der Stadt Genthin, den Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2023 für die Abriss- / Rückbaumaßnahme des Wohngebäudes in der Lorenzstraße 11 – 14 erhalten.

Nach der öffentlichen Ausschreibung fand im April die Vergabe der Bauleistungen statt. Soweit dies absehbar ist, wird die Gewährung der Fördermittel auskömmlich für die Maßnahme sein. Somit wird die Gesellschaft den Leerstand um 48 Wohnungen (2.997,12 m² Wohnfläche) verringern können, ohne in größerem Umfang auf Eigenmittel zurückgreifen zu müssen.

Die Maßnahme wird voraussichtlich im September 2024 abgeschlossen sein.

Die Erneuerung und Optimierung der Heizungsanlagen für 5 Wohngebäude im Jahr 2025 wird gegenwärtig vorbereitet. In diesen Häusern, die nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden können, müssen aufgrund des Alters der vorhandenen Gaszentralheizungen die Anlagen erneuert werden. Im Herbst 2024 soll nach Abwägung der Möglichkeiten entschieden werden, wie die Erneuerung der Anlagen unter Beachtung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen soll.

Es ist davon auszugehen, dass für die erforderlichen Arbeiten mit einem insgesamt sechsstelligen Investitionsvolumen zu rechnen ist, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

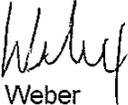
Durch die CO₂ – Umlage und die stark steigenden Heiz- und Betriebskosten muss die Gesellschaft bei den leerstehenden Wohnungen für die kommenden Jahre mit deutlich steigenden, Erlösschmälerungen planen.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach Schluss des Geschäftsjahres 2023 sind nicht bekannt.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 479.992,70 der Gewinnrücklage zu zuführen.

Genthin, den 31. Mai 2024


Weber
Geschäftsführer

Anlage I
Seite 9

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, Genthin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

Entwicklung des Anlagevermögens

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>						<u>Kumulierte Abschreibungen</u>						<u>Restbuchwerte</u>		
	Stand	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand	Stand	Stand	Stand	Stand
	1.1.2023 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2023 EUR	1.1.2023 EUR	EUR	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>															
Software	127.560,89	8.260,79	0,00	0,00	135.821,68	122.924,33	6.587,86	0,00	129.512,19	6.309,49	4.636,59				
<u>II. Sachanlagen</u>															
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.412.998,67	2.785,48	0,00	0,00	69.415.784,15	48.185.807,07	993.155,12	0,00	49.178.962,19	20.236.821,96	21.227.191,60				
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	790.785,95	1.274,73	0,00	0,00	792.060,68	470.796,35	13.863,24	0,00	484.659,59	307.401,09	319.989,60				
3. Grundstücke ohne Bauten	1.722.477,62	0,00	0,00	31.872,00	1.690.605,62	902.028,04	0,00	0,00	902.028,04	788.577,58	820.449,58				
4. Technische Anlagen	59.227,60	0,00	0,00	0,00	59.227,60	24.984,58	2.897,45	0,00	27.882,03	31.345,57	34.243,02				
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.484,85	26.829,32	0,00	1.235,68	265.088,49	219.271,76	8.883,63	1.225,68	226.929,73	38.158,76	20.213,07				
6. Anlagen im Bau	0,00	7.309,16	0,00	0,00	7.309,16	0,00	0,00	0,00	0,00	7.309,16	0,00				
	72.224.974,69	38.198,69	0,00	33.097,68	72.230.075,70	49.802.887,82	1.018.799,44	1.225,68	50.820.461,58	21.409.514,12	22.422.066,87				
<u>III. Finanzanlagen</u>															
Genossenschaftsanteile	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00				
ANLAGEVERMÖGEN	72.355.035,58	46.459,48	0,00	33.097,68	72.368.397,38	49.925.812,15	1.025.387,30	1.225,68	50.949.973,77	21.418.423,61	22.429.223,43				

Aufstellung über die Verbindlichkeiten mit Angabe der Restlaufzeiten

	31.12.2023				31.12.2022	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus erhaltenen Anzahlungen aus Vermietung aus and.Lieferungen u.Leistungen sonstige Verbindlichkeiten	9.710 2.082 26 216 31	1.337 2.082 26 216 31	8.373 0 0 0 0	3.012 0 0 0 0	11.024 1.784 23 134 33	1314 1784 23 134 33
	12.065	3.692	8.373	3.012	12.998	3.288

Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH für das Geschäftsjahr 2023

(Quellen: „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2023“ des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen – Anhalt e. V. und weitere genannte Quellen)

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH (nachstehend auch SWG oder Gesellschaft genannt) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, das zu 100 % im Eigentum der Stadt Genthin steht. Das Unternehmen ist zentral organisiert und hat seinen Sitz in Genthin.

Die SWG bewirtschaftet die gesellschaftseigenen Wohnungen, bietet ihre Dienste aber auch Dritten an. So werden Wohnungseigentümergeinschaften ebenso verwaltet, wie Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die Dritten gehören.

Hauptaufgabe der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Bestände und die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Die Tätigkeit als Verwalter für Dritte soll die Mitarbeiter besser auslasten und durch zusätzliche Einnahmen zur Deckung der Gemeinkosten beitragen. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften ist für die SWG auch von Interesse, weil einige der Wohnungen noch im Eigentum der Gesellschaft stehen.

2. Daten und Fakten des Landes Sachsen – Anhalt

Bruttoinlandsprodukt und Wirtschaftsentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP), der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, nahm in 2023 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 1,4 % ab. Die Wirtschaftsentwicklung blieb damit 2023 hinter der Entwicklung in Deutschland (- 0,3 %) und Ostdeutschland ohne Berlin (+ 0,4 %) zurück.

Ursache für die ungünstige Wirtschaftsentwicklung war das produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe mit einem preisbereinigtem Rückgang um 7,4 %, der stärker als in Deutschland (- 1,8 %) ausfiel. Ausschlaggebend daran war das darin enthaltene verarbeitende Gewerbe mit einer Entwicklung von - 8 % (Deutschland: - 0,3 %). Hier gab es insbesondere Umsatzrückgänge in für Sachsen-Anhalt wichtigen Branchen, wie der Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen, von Gummi- und Kunststoffwaren, von Papier und Pappe sowie der Mineralölverarbeitung. Positive Impulse für die Wirtschaft mit jeweils auch einer besseren, preisbereinigten Entwicklung, als im bundesdeutschen Durchschnitt, kamen aus der Land- und Forstwirtschaft, der Fischerei, dem Baugewerbe sowie aus dem Dienstleistungsbereich.

Nominal, das heißt unter Einbeziehung der Preisentwicklung, erreichte das Land ein BIP von 78,4 Milliarden Euro, was einer Erhöhung um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Deutschland und Ostdeutschland ohne Berlin verzeichneten hier mit 6,3 bzw. 7,3 % ein höheres Wachstum. Der Anteil von Sachsen – Anhalt an der Gesamtwirtschaft Deutschlands betrug 2023 unverändert 1,9 %.

(Quelle: StaLA Sachsen - Anhalt, Pressemitteilung Nr. 82/2024 vom 28. März 2024)

Inflationsrate im Jahresschnitt mit deutlicher Steigerung

Anders als in den letzten Monaten stieg die Inflationsrate in Sachsen-Anhalt im Jahresschnitt um 6,0 % an. Laut dem Statistischen Landesamt erreichte die Teuerung im Durchschnitt des Jahres 2023 einen Indexstand von 117,3. Trotz zuletzt stabilerer Preise in einzelnen Warengruppen und Dienstleistungen, stiegen die Preise 2023 im Jahresdurchschnitt in allen Konsumsegmenten an. Erfreulich für Mieter und Hauseigentümer waren die Preisentwicklungen für Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe. Wurden 2022 hier aufgrund der Energieknappheit noch die höchsten Preisentwicklungen gemessen, entspannte sich die Situation im abgelaufenen Jahr leicht. Strom (+ 14,9 %) und Gas, einschließlich Betriebskosten (+13,1 %) stiegen etwas leichter an.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 3/2024 vom 4. Januar 2024

Investitionen im Bauhauptgewerbe Sachsen-Anhalts 2022 um 3,2 % niedriger als ein Jahr zuvor

2022 investierten die rechtlichen Einheiten des Bauhauptgewerbes Sachsen-Anhalts 93,8 Millionen Euro. Gemäß dem Statistischen Landesamt waren die Bruttoanlageinvestitionen damit um 3,1 Millionen Euro (-3,2 %) niedriger als 2021 (96,9 Millionen Euro). Wie bereits in den letzten Jahren wurde der größte Teil der Investitionen mit 82,8 Millionen Euro in die Anschaffung von Maschinen und Anlagen gesteckt, das waren allerdings 6,9 % weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Investitionen in Gebäude und Grundstücke stiegen dagegen deutlich an (+ 38,7 %).

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 15/2024 vom 19. Januar 2024

Steigerung der Bauleistungspreise verlangsamt sich

Die Neubaupreise konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen laut dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt im November 2023 um 5,4 % zum Vorjahresmonat auf einen Indexstand von 166,6 (Basis 2015 = 100). Im Vergleich zum August 2023 verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 0,3 %. Damit verlangsamte sich der Anstieg der Bauleistungspreise im Jahresverlauf. (August 2023 +0,4 % gegenüber Mai 2023). Für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich die Preise im November 2023 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 %. Im Vergleich zu August 2023 gab es einen leichten Rückgang um 0,1 % auf einen Indexstand von 163,0. Verbauarbeiten verzeichneten mit 15,6 % die höchste Steigerung zum November 2022. Weitere Preistreiber waren Abdichtungsarbeiten (+13,4 %) und Entwässerungskanalarbeiten (+ 12,9 %). Rückläufig waren im Jahresvergleich dagegen Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (-5,1 %) sowie Stahlbauarbeiten (- 2,2 %). Die Preise der Ausbauarbeiten an Wohngebäuden verteuerten sich im Vorjahresvergleich um 7,1 % auf einen Indexstand von 169,4. Vor allem durch raumluftechnische Anlagen (+ 16,0 %), welche einen Indexstand von 209,7 erreichten, stiegen die Preise. Auch für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise mit + 11,2 % im Vergleich zum November 2022 deutlich an. Der höchste Indexstand zeigte sich bei Schönheitsreparaturen in einer Wohnung mit einem Anstieg auf 186,5. Dies entsprach einer Steigerung um 6,1 % zum November 2022 und 1,4 % zum August 2023. Ursächlich hierfür waren die Tapezierarbeiten mit einer Entwicklung von + 8,2 % im Jahresvergleich. Im Jahresdurchschnitt waren die Baupreise für konventionelle Wohngebäude um 10,6 % teurer als im Jahr 2022. Noch deutlicher zeigte sich der Anstieg bei Ortskanälen (+ 13,4 %), Außenanlagen (+ 12,8 %) sowie im Straßenbau (+ 12,2 %).

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 391/2023 vom 22. Dezember 2023

Erwerbstätigkeit 2023 in Sachsen-Anhalt um 0,2 % gesunken

Im Jahresdurchschnitt sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 2.400 auf 992.300 Personen (- 0,2 %). 2022 war noch ein Anstieg der Erwerbstätigkeit um 1.700 Personen (+ 0,2 %) zu verzeichnen. Verursacht wurde der Rückgang 2023 durch die Abnahme der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung. Die marginale Beschäftigung hingegen nahm zu. Dies ergaben vorläufige Berechnungen des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung der Länder“.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 18/2024 vom 24. Januar 2024

Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung in Sachsen-Anhalt ist die Ausnahme vom bundesweiten Trend

Der aktuelle CBRE-empirica-Leerstandsindex beschreibt einen bundesweiten Leerstandsrückgang. Dieser wurde im letzten Jahr verstärkt durch Zuwanderung aus der Ukraine und die reduzierte Neubautätigkeit aufgrund von gestiegenen Baukosten und Zinsen. Die Studie zeigt aber auch, dass es Ausnahmen von diesem Trend gibt. Die Leerstandsquote hängt wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung in der jeweiligen Region ab. In Kreisen, in denen die Bevölkerung zurück geht, herrscht weiterhin hoher Leerstand. Den rückläufigen Leerstandszahlen in prosperierenden Städten und ihrem Umland stehen stagnierende oder steigende Leerstände in Schrumpfungsregionen gegenüber. Letzteres betrifft in hohem Maße die ländlichen Gebiete in Ostdeutschland. In Sachsen, Thüringen und Brandenburg wird dieser Effekt durch die Strahlkraft der dortigen Metropolen in den umgebenden Landkreisen abgemildert. In Sachsen-Anhalt fehlt dieser Effekt.

Der Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund, speziell aus der Ukraine, hatte im Jahr 2022 einen erkennbaren Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt und auf die Leerstandsquoten der Mitgliedunternehmen. Zum 31.12.2022 hatten die Mitglieder der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW und VdWg 4.200 Wohnungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Es ist allerdings festzustellen, dass die Zahl der aufgenommenen Flüchtlinge in den Wohnungsunternehmen erheblich differiert. So schwankt beispielsweise der Anteil der an Ukraine-Flüchtlinge vermieteten Wohnungen bei den VdW-Mitgliedern zwischen 0,28 % und 13,85 %.

Nachdem die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt durch Zuwanderung im Jahr 2022 gestiegen war, reichte das positive Wanderungssaldo im ersten Halbjahr 2023 schon nicht mehr aus, um die hohen Sterberaten zu kompensieren. 17.981 Gestorbene standen 6.598 Geborenen gegenüber. Sogar in den beiden Großstädten des Landes sank die Bevölkerung. Im gesamten Jahr 2023 wurden in Sachsen-Anhalt 13.500 Kinder geboren. In der Hochrechnung für 2023 würden den Neugeborenen rd. 36.000 Verstorbene gegenüberstehen. Die Geburten erreichen damit einen Tiefstand, der sogar die bisherigen Tiefpunkte der Nachwendezeit unterschreitet. Auch in den kommenden Jahren muss in Sachsen-Anhalt von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Dadurch steigen die Leerstände.

Generell herrscht in vielen Regionen Sachsens-Anhalts ein Überangebot an Wohnungen. Während in den 2000er Jahren durch massiven Abriss der Wohnungsbestand reduziert und der Leerstand abgebaut werden konnte, findet Rückbau momentan eher punktuell und verhalten statt. Lediglich 11 Mitgliedsunternehmen des VdW führten im Jahr 2023 - auch in Ermangelung von Fördermöglichkeiten - Abrissmaßnahmen durch.

Quelle: Presseerklärung Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt 01/2024

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Bericht zur Bevölkerung 06/23

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Nr. 5/2024 vom 5. Januar 2024

3. Landkreis Jerichower Land

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Jerichower Land

Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsentwicklungsprognose des Statistischen Landesamtes ist die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung negativ. Von 2020 bis 2035 wird angenommen, dass die Bevölkerung um weitere 12,87 % (11.507 Personen) schrumpfen wird.

Allerdings wurden die Annahmen ohne Berücksichtigung der Fluchtbewegungen getroffen. Sowohl aus der Ukraine, als auch aus etlichen anderen Ländern, hat der Landkreis viele Geflüchtete aufgenommen. Diese Entwicklung hat – entgegen der Prognose – zu einem Aufwuchs der Bevölkerung geführt. Am 31.12.2022 belief die Bevölkerung im Jerichower Land sich auf 90.256 Einwohner. Für das Jahr 2023 liegen noch keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung im Landkreis vor. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass der von Fluchtbewegungen geprägte Aufwuchs der Bevölkerung eher temporärer Natur ist.

Die Wohnungsunternehmen müssen den erforderlichen Anpassungsprozess auch weiterhin durch eine Bestandsverringerung gestalten, wobei unklar ist, ob künftig noch Fördermittel für den Abriss ausgereicht werden. Die mit der Verringerung der Wohnungsbestände einhergehenden Kosten, müssen aus der freien Liquidität bestritten werden. Lediglich die Fördermittel für den Abriss ermöglichten in der Vergangenheit noch die Anpassung der Wohnungsbestände. Sollten diese Mittel ausbleiben, müssten leerstehende Wohnblöcke stehen bleiben.

Wohnungswirtschaft im Jerichower Land

(Quelle: Betriebsvergleich 2022 der wohnungswirtschaftlichen Verbände des Landes Sachsen – Anhalt)

Dem Vergleich liegen die Daten von 6 Wohnungsunternehmen (WU) zugrunde. Gegenstand des Vergleichs sind sowohl die Daten von Wohnungsgenossenschaften, als auch von kommunalen Wohnungsunternehmen aus dem Landkreis. Die Unternehmenswerte der SWG für 2022 werden den jeweiligen Durchschnittswerten aus dem Betriebsvergleich des Jahres 2022 gegenübergestellt. Die

Werte einzelner Unternehmen können durchaus deutlich von den Durchschnittswerten abweichen. Gleichwohl ist dieser Vergleich wichtig, um die Lage der Gesellschaft im Markt zu bewerten.

	SWG	WU
Umsatzentwicklung / Sollmieten € je m ² Wohnfläche im Monat	4,94	4,91
Vermietungssituation / Leerstandsquote in %	6,58	15,00
Fluktuationsquote in %	10,8	9,6
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage / Eigenkapitalquote in %	50,4	48,6
Mietenmultiplikator	7,3	7,3
Buchwerte von Gebäuden und Grundstücken € je m ² Wohnfläche	393	381
Zinsaufwendungen / Istmieta in %	7,3	5,7
Kapitaldienst zur Istmieta in %	51,54	34,90
Instandhaltung und Modernisierung € je m ² Wohnfläche jährlich	9,86	16,00

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Situation der SWG durchaus mit dem Durchschnitt der Wohnungsunternehmen im Landkreis Jerichower Land vergleichbar ist.

4. Genthin

Einwohnerentwicklung

Vor der Wiedervereinigung hatte die Stadt Genthin 16.905 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seitdem beständig gesunken.

Am 01.01.2023 lebten 14.308 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung in der Einheitsgemeinde Genthin (10.408 davon in der Kernstadt).

Am 01.01.2024 lebten 14.267 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung in der Einheitsgemeinde Genthin (10.376 davon in der Kernstadt).

Die Einwohnerzahl in der Kernstadt ist im vergangenen Jahr um 32 Einwohner bzw. 0,31 % zurückgegangen. Für die SWG ist nur die Entwicklung in der Kernstadt von Bedeutung, da die Wohnungsbestände der Gesellschaft ausschließlich dort gelegen sind.

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Der Leerstand, ist in etwa gleich geblieben, wie auch die Nachfrage nach Wohnraum sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegt.

Arbeitslosenzahlen / Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt

Die Zahl der Arbeitslosen ist, ausweislich der für den Landkreis Jerichower Land geführten Statistik der Agentur für Arbeit in Magdeburg, gesunken. Auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen waren im März 2024 7,0 % (März 2023 7,3 %) arbeitslos gemeldet. Damit ist die Arbeitslosigkeit im Landkreis um 0,3 % gesunken. Für die Stadt Genthin werden keine Zahlen mehr veröffentlicht.

Grundsätzlich ist der Arbeitsmarkt in Genthin von einer Nachfrage nach Arbeitnehmern und Auszubildenden in vielen Berufsbildern geprägt.

Wirtschaftsentwicklung

Im Bereich des Chemie Parks haben sich in den vergangenen Jahren Unternehmen angesiedelt, die wachsen. Dieser Umstand ist für die künftige Entwicklung der Stadt von Bedeutung. Während früher fehlende Arbeitsplätze ein Problem waren, wird das Wachstum in der lokalen Wirtschaft heute eher von fehlenden Arbeitskräften und Auszubildenden (z. B. im Handwerk) gebremst. Aber auch in der Verwaltung und in dem Dienstleistungsbereich besteht eine hohe Nachfrage nach qualifizierten Arbeitnehmern.

Wohnungswirtschaft in Genthin

Die Situation in der Wohnungswirtschaft hat sich durch die Unterbringung einer größeren Zahl von Geflüchteten deutlich verbessert. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung nicht von Dauer ist. Die Erfahrung mit diesem Personenkreis zeigt, dass es in vielen Fällen zu einer Binnenwanderung z. B. in die großen Ballungsräume kommt.

Da die Struktur und das Portfolio der Wettbewerber sich nicht maßgeblich verändert haben, hat sich die Position des Unternehmens am Markt auch nicht verändert. Die Bestände der SWG und der Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft eG sind, bezogen auf das Angebot in der Kernstadt, in etwa gleich groß. Häufig sind die Wohnungsbestände zur gleichen Zeit errichtet worden und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Beide Unternehmen arbeiten kollegial zusammen, wenn es um Fragen der Stadtentwicklung oder gemeinsame Probleme geht.

Die weiteren, privaten Mitbewerber bewirtschaften jeweils einige hundert Wohnungen. Erkenntnisse über diese Anbieter (Zahl der Wohnungen, Leerstand usw.) liegen nicht vor.

5. Entwicklung der SWG

Im Gegensatz zu den Mitbewerbern, bringt die Gesellschaft im Rahmen der Daseinsvorsorge auch Marktteilnehmer unter, die andere Vermieter nicht mit Wohnraum versorgen. Die Betreuung dieses Personenkreises ist mit einem höheren personellen Aufwand und größeren Ausfällen (Miet- und Nebenkostenzahlungen sowie Instandhaltungskosten) verbunden.

Kündigungen und Wiedervermietungen im Jahr 2023

Gegenstand der Auswertung sind die Beendigungstermine der Mietverhältnisse. Sie beziehen sich auf den Zeitpunkt, ab dem die Wohnungen leer stehen bzw. wieder vermietet werden. Erfasst sind die Auszugstermine zwischen dem 31.01. und dem 31.12.23. In fast allen Fällen liegen der Beendigung des Mietverhältnisses Kündigungen durch die Mieter oder die SWG zu Grunde.

Insgesamt sind im Jahr 2023 leer gezogen worden.	106 Wohnungen (2022 – 103)
Zwischen dem 01.01. und dem 01.12.2023 wurden neu vermietet.	100 Wohnungen (2022 – 164)
Es wurden also weniger vermietet, als freigezogen wurden.	6 Wohnungen (2022 – 64 mehr)

Die Zahl der Kündigungen ist leicht gestiegen; die Neuvermietungen haben deutlich abgenommen. Die Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr außergewöhnlich viele Wohnungen an Geflüchtete / den Landkreis vermietet wurden.

Da der Leerstand von erheblicher Bedeutung für das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft ist, kommt der Analyse der Kündigungsgründe eine erhebliche Bedeutung zu.

Leerstandsentwicklung im Jahr 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Quote aller zur Vermietung stehenden Wohnungen am 31.12.	6,23 %	6,58 %
Quote aller leerstehenden Wohnungen am 31.12. (inkl. der stillgelegten und für den Abriss vorgesehenen Wohnungen)	13,70 %	13,12 %

Gründe für die Kündigungen, die den erfolgten Auszügen zu Grunde liegen

Man kann die Kündigungsgründe in Gruppen zusammenfassen	Zahl	%
Wohnortwechsel (meist in weiter entfernte Städte)	32	30,19
Umzug in Genthin, aber nicht zur SWG (Gründe sind z. B. Wohnungsgröße, Lagen, in denen die SWG keine Bestände hat, Umzug zum Lebenspartner)	20	18,87
Fortzug von Flüchtlingen (meist in eine Großstadt wg. Freunden oder Familie)	18	16,98
Tod des Mieters / Umzug in ein Altenpflegeheim oder betreutes Wohnen	16	15,09

Umzug innerhalb der SWG (Gründe sind z. B. Wohnungsgröße, Geschoßlage)	12	11,32
Kündigung durch die SWG / Zwangsräumung	6	5,66
Immobilienwerb oder Bau eines Hauses	2	1,89
Summe	106	100,00

Zum 31.12.2023 wurden insgesamt 10 Wohnungen (387,10 m² Wohnfläche) im 5. und 6. OG der Eingänge Einsteinstraße 13 und 17 stillgelegt. In den Vorjahren wurden in dem Wohnblock bereits weitere 14 Wohnungen stillgelegt.

Es gibt eine Nachfrage, welche nicht bedient werden kann. So werden häufiger große Wohnungen oder Einfamilienhäuser (4/5 Räume mit über 100 m² Wohnfläche) nachgefragt, welche die SWG nicht in ihrem Bestand hat. Die größten Wohnungen (4 Räume) aus dem Bestand sind 84,00 m² groß.

Die überproportional gestiegenen Bau- und Baustoffpreise sowie die Lohnentwicklung führen im Neubau zu Kostenmieten, die weit jenseits der Preise, die am Markt zu etablieren sind, liegen. Damit ist die Bestandsentwicklung der Gesellschaft eingeschränkt, denn auf einen maßvollen Neubau, kann aus einer Vielzahl von Gründen nicht verzichtet werden.

Altersstruktur der Mieter per 31.12.2023:

Altersstufen	Anzahl der Mieter	Anteil in %
bis 30 Jahre	71	8
31 bis 40 Jahre	157	17,7
41 bis 50 Jahre	149	16,8
51 bis 60 Jahre	128	14,4
61 bis 70 Jahre	187	21
71 bis 80 Jahre	107	12
81 bis 90 Jahre	85	9,6
über 90 Jahre	4	0,5
Summe	888	100

Aufgrund vieler Vermietungen an den Landkreis zur Unterbringung von Flüchtlingen, sind die Angaben zur Altersstruktur der Mieter nur bedingt belastbar. Das exakte Alter der Bewohner ist unbekannt und es gibt oft Veränderungen bei der Zusammensetzung der Bewohner dieser Wohnungen. Rund 10 % der Mieter sind über 81 Jahre alt. Hieraus ergibt sich ein Risiko für den langfristigen Fortbestand dieser Mietverträge.

6. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Gesellschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2023 den Markterfordernissen und der eigenen wirtschaftlichen Lage angepasst. Sie beschränkte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes.

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Gesellschaft 1.029 Wohnungen (einschließlich der stillgelegten und für den Abriss vorgesehenen Wohnungen sowie 4 vermieteter Eigentumswohnungen) und 1 Gewerbeeinheit sowie 91 PKW - Stellplätze bzw. Garagen. Darüber hinaus wurden insgesamt 102 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten (einschließlich der Verwaltungen nach dem WEG) fremd verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 31,9 TEUR auf 4.574,1 TEUR gestiegen.

Bei den Forderungen aus Vermietung und den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen wurde durch direkte Abschreibungen von insgesamt 37 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR) dem Ausfallrisiko Rechnung getragen. Dem stehen Erträge aus ausgebuchten Forderungen und aus Vorjahren von 24 TEUR gegenüber (Vorjahr: 24 TEUR). Die Pauschalwertberichtigung konnte in Höhe von 10,4 TEUR aufgelöst werden. Der Bilanzwert der Forderungen aus Vermietung beträgt zum 31.12.2023 19,9 TEUR (Vorjahr: 20,2 TEUR). Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden zum 31.12.2023 mit 16,1 TEUR bilanziert (Vorjahr: 18,3 TEUR).

7. Laufende Investitionen

Im Berichtsjahr sind für Instandsetzungen und für laufende Instandhaltungen der Wohnanlagen 535,1 TEUR (2022: 472,7 TEUR) aufgewendet worden. Dies entspricht, nach Abzug der Abrisswohnflächen sowie der stillgelegten Wohnungen, im Durchschnitt einem Instandhaltungsaufwand von 10,07 € / m² Wohnfläche im Jahr 2023 (2022: 8,85 € / m² Wohnfläche).

8. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden lediglich planmäßige Tilgungen ausgewiesen. Kurzfristige Kredite wurden nicht in Anspruch genommen.

9. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember	
	2023	2022
Geschäftsführer	1	1
kaufmännische Angestellte (einschließlich Prokuristin)	7	6
Hauswarte	4	2
	<hr/> 12	<hr/> 9

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Gehaltsanpassungen vorgenommen.

Um die Qualifikation der Mitarbeiter zu fördern, fanden im Geschäftsjahr 2023 überwiegend Onlineseminare als Fortbildungsmaßnahmen statt.

Zum 01.10.2023 wurden zwei Hausmeister und zum 01.12.2023 eine Buchhalterin eingestellt. Die bisherigen Mitarbeiter sind zum 31.12.2023 bzw. zum 31.01.2024 aus dem Unternehmen ausgeschieden (Rente).

10. Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein, der Größe des Unternehmens entsprechendes, Risikomanagement Kontrollsystem (RKS), das stets den Erfordernissen angepasst wird.

Wichtige Elemente sind:

- Mehrjährige Finanz- und Wirtschaftspläne, die unter Veränderung wesentlicher Prämissen analysiert werden
- Regelmäßige Berichterstattungen an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat durch Berichte im Vorfeld und in den Aufsichtsratssitzungen
- Erfassung und Pflege von Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten (z. B. Leerstand, Forderungsausfälle, Liquiditätsentwicklung, Kündigungsgründe)

Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen aufgedeckt werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information der Geschäftsführung zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensentwicklung/-planung.

Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter – insbesondere in Bezug auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die damit einhergehenden Risiken – erfolgt durch die turnusmäßige Unterrichtung in Sitzungen und die Vorstellung, Erläuterung und Aushändigung des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer.

Zur Einschätzung der Lage des Unternehmens erläutert der Geschäftsführer dem Aufsichtsrat und dem Gesellschaftervertreter anhand des Betriebsvergleichs der Wohnungswirtschaftlichen Verbände des Landes Sachsen – Anhalt die Ergebnisse der Auswertung der Jahresabschlüsse im Vergleich zu den Unternehmen der gleichen Größenklasse sowie mit den Wohnungsunternehmen aus der Region. Jährlich angebotene Seminare „Fit für den Aufsichtsrat“, in denen Wirtschaftsprüfer den Aufsichtsräten Erläuterungen geben, die helfen, ihre Kontrollfunktion auszuüben, schaffen ein verbessertes Verständnis für die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge.

Datenschutzgrundverordnung der EU (DSGVO)

Den Anforderungen des Datenschutzes wird im Rahmen der täglichen Arbeit Rechnung getragen.

Ein externer Datenschutzbeauftragter ist benannt:

Datenschutzbeauftragter:

cubeoffice GmbH & Co.KG, Fichtestraße 29 a, 39112 Magdeburg

zertifizierter Datenschutzbeauftragter: Matthias Kunert (Geschäftsführer)

In Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten gab es schon mehrere Schulungen, die auch in der Zukunft fortgeführt werden. In der Cloud wurde ein Datenschutz Wiki erstellt, welches in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten gepflegt wird und allen Mitarbeitern zugänglich ist. Als Verantwortlicher im Unternehmen steht der Geschäftsführer den Mitarbeitern für etwaige Fragen als Ansprechpartner zur Verfügung.

11. Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt. Die Verbindlichkeiten sind entsprechend der Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitsspiegel (Anhang) berücksichtigt.

VERMÖGEN	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	21.418	81,8	22.429	84,5	-1.011
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	21.418	81,8	22.429	84,5	-1.011
Vorräte	1.610	6,1	1.545	5,8	+65
Forderungen aus Vermietung	20	0,1	20	0,1	0
Sonstige kurzfristige Posten	51	0,2	107	0,4	-56
Flüssige Mittel	3.076	11,8	2.439	9,2	+637
Kurzfristig gebundenes Vermögen	4.757	18,2	4.111	15,5	+646
Vermögen insgesamt	26.175	100,0	26.540	100,0	-365

	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung
KAPITAL					
Eigenkapital	13.856	52,9	13.376	50,4	+480
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	8.373	32,0	9.710	36,6	-1.337
Übrige Rückstellungen	181	0,7	104	0,4	+77
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	1.337	5,1	1.314	5,0	+23
Erhaltene Anzahlungen	2.082	8,0	1.784	6,7	+298
Andere Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	346	1,3	252	0,9	+94
Kurzfristiges Fremdkapital	3.946	15,1	3.454	13,0	+492
Kapital insgesamt	26.175	100,0	26.540	100,0	-365

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.011 TEUR vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.025 TEUR. Dem stehen Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen und immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von insgesamt 47 TEUR gegenüber. Abgänge zu Restbuchwerten erfolgten in Höhe von 32 TEUR.

Im Bereich des kurzfristigen Umlaufvermögens ist eine Erhöhung um 646 TEUR gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Die Vorräte erhöhten sich um 65 TEUR. Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 56 TEUR, die flüssigen Mittel nahmen um 637 TEUR zu. Bei den Forderungen aus Vermietung gab es keine Veränderung.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst am 31.12.2023 insbesondere im Voraus gezahlte KFZ-Steuern und Versicherungsleistungen.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 52,9 % (Vorjahr 50,4 %).

Die Entwicklung hierzu stellt sich im Fünf-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital					
- nominal	13.855,6	13.375,6	12.947,6	13.004,8	12.496,4
- Quote	52,9	50,4	47,4	45,2	42,0

Damit liegt die Eigenkapitalquote des Unternehmens im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen (nach Größenordnung bis 1.500 Wohneinheiten) der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen – Anhalt.

Der Bereich der Rückstellungen betrifft u.a. Prozessrückstellungen, Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten für unterlassene Instandhaltung, ausstehende Rechnungen für Betriebskosten sowie Kosten für rückständigen Urlaub.

Das zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzte langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen um 1.314 TEUR auf 9.710 TEUR reduziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich zum 31.12.2023 um 492 TEUR erhöht. Im Wesentlichen ist dies auf die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie auf erhöhte übrige Rückstellungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Bilanzsumme (26.175 TEUR) um 365 TEUR vermindert ausgewiesen. Maßgeblich für die Abnahme sind auf der Aktivseite die planmäßigen Abschreibungen. Auf der Passivseite wirkt insbesondere die Abnahme der Kreditverbindlichkeiten.

Der Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 81,8 %.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse zum 31. Dezember 2023 sind geordnet. Das Anlagevermögen wird durch das Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel finanziert. Die Kapitalverwendung ist insoweit frei von Bedenken.

Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand			
- flüssige Mittel	3.076	2.439	+637
- kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	1.681	1.672	+9
- kurzfristige Rückstellungen	-181	-104	-77
- kurzfristig fällige Verbindlichkeiten	-3.766	-3.350	-416
Nettogeldvermögen	810	657	+153

Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets ohne Verzögerung nach. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gesichert.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresergebnis	+480	+428
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+1.025	+1.074
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+76	-128
Gewinn (-)/Verluste aus Anlagenabgang (+)	+5	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)	+37	+32
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	-12	-1
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46	-63
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+395	+235
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+166	+214
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.126	1.791
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	37	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-46	-17
Erhaltene Zinsen	25	0
Mittelzufluss(+)/Mittelabfluss(-) aus der Investitionstätigkeit	+16	-17
Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
Gezahlte Zinsen	-191	-214
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-1.314	-1.291
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.505	-1.505
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+637	+269
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	2.439	2.170
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.076	2.439

Der Finanzmittelbestand nahm im Berichtsjahr zu. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich erhöht. Der Erhöhung des Jahresergebnisses einhergehend mit der Verringerung der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (keine außerplanmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr), der Zunahme der Rückstellungen sowie der Zunahme der sonstigen Passiva stehen die Zunahme der sonstigen Aktiva gegenüber. Niedrigere Zinszahlungen sowie die planmäßigen Darlehenstilgungen (Annuitätendarlehen) führten zu einem gleichbleibenden Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit.

Im Berichtsjahr hat der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (2.126 TEUR) nach Abzug der gezahlten Zinsen (191 TEUR) ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 1.314 TEUR zu bedienen.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	2.439	2.170
Veränderung des Liquiditätssaldos	+637	+269
Stand 31. Dezember	3.076	2.439

Die Entwicklung der liquiden Mittel stellen wir im 5-Jahresvergleich dar:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	3.076	2.439	2.170	2.185	2.183

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

12. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2023		Vorjahr		Veränderung TEUR*
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.639	98,3	4.606	100,0	33
Bestandsveränderung	65	1,4	-34	-0,7	99
Übrige betriebliche Erträge	14	0,3	33	0,7	-19
Betriebsleistung	4.718	100,0	4.605	100,0	113
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich umlagefähiger Grundsteuern)**	2.234	47,3	2.168	47,1	-66
Personalaufwand	593	12,6	565	12,3	-28
Planmäßige Abschreibungen	1.025	21,7	1.074	23,3	49
Zinsaufwand	191	4,1	214	4,6	23
Betriebliche Steuern (ohne Ertragsteuern)**	3	0,1	3	0,1	0
Übrige Betriebsaufwendungen	219	4,6	142	3,1	-77
Betriebsergebnis	453	9,6	439	9,5	14

	2023		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR*
Finanzergebnis	25	0,5	0	0,0	25
Geschäftsergebnis	478	10,1	439	9,5	39
Sondereinflüsse	2	0,1	-11	-0,2	13
Jahresüberschuss (+)					
Jahresfehlbetrag (-)	480	10,2	428	9,3	52

* Vorzeichen ergebnisbezogen

** abweichend von der Gliederung in der Gewinn- u. Verlustrechnung sind die umlagefähigen Betriebssteuern unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen

Die Ertragslage weist ein positives Jahresergebnis in Höhe von 480 TEUR aus. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung um 52 TEUR. Das Betriebs- und Geschäftsergebnis hat sich um 14 TEUR, das Finanzergebnis um 25 TEUR und die Sondereinflüsse um 13 TEUR gegenüber dem Vorjahr verbessert. Dies ergibt sich hauptsächlich aus der Steigerung der Umsatzerlöse (33 TEUR), den Bestandsveränderungen (99 TEUR), der Verringerung der planmäßigen Abschreibungen (49 TEUR), und der Verminderung der Zinsaufwendungen um 23 TEUR. Gegenläufig wirkten vor allem die höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (66 TEUR) und die erhöhten übrigen Betriebsaufwendungen (77 TEUR).

13. Voraussichtliche Entwicklung

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ergibt sich eine Leerstandsquote von 13,70 % bezogen auf alle leerstehenden Wohnungen, einschließlich der stillgelegten und für den Abriss vorgesehenen Wohnungen bzw. 6,23 % bezogen auf die tatsächlich vermietbaren Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rd. 237 TEUR. Ursache dafür sind vor allem die Aufwendungen für den Abriss der Lorenzstraße 11 – 14. Für die Jahre 2025 bis 2028 erwarten wir Jahresüberschüsse. Die Planungen weisen für die kommenden Jahre eine gesicherte Liquidität aus.

Erläuterung der wichtigsten Prämissen der Wirtschaftsplanung 2024:

Erhöhungen der Ist - Miete (Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) sind in der Planung für 2024 in geringfügigem Umfang zu erwarten.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung sind im Jahr 2024 mit rd. 14,83 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht worden. Darin sind sowohl Investitionen im Zuge der Neuvermietung als auch planmäßige Instandhaltungen enthalten.

Der Abriss des Wohngebäudes Lorenzstraße 11 – 14 kann im Jahr 2024 vorgenommen werden. Am 08. Januar 2024 hat die SWG vom Erstempfänger, der Stadt Genthin, den Bewilligungsbescheid für diese Maßnahme erhalten.

Nach der öffentlichen Ausschreibung fand im April die Vergabe der Bauleistungen statt. Soweit dies absehbar ist, wird die Gewährung der Fördermittel auskömmlich für die Maßnahme sein. Somit wird die Gesellschaft den Leerstand um 48 Wohnungen (2.997,12 m² Wohnfläche) verringern können, ohne in größerem Umfang auf Eigenmittel zurückgreifen zu müssen.

Die Maßnahme wird voraussichtlich im September 2024 abgeschlossen sein.

Zins- und Tilgungsleistungen basieren auf den aktuellen Vertragskonditionen.

Ursprünglich war vorgesehen und auch Gegenstand des Finanzplanes für das Geschäftsjahr 2023, 3 Balkone in der Ahornstraße 21 und 2 Balkone in der Gutenbergstraße 16 anzubauen. Aufgrund von Verzögerungen bei der Bearbeitung der Bauanträge, musste die Errichtung jedoch auf das Jahr 2024 verschoben werden, sodass die Balkone im ersten Halbjahr 2024 angebaut werden.

Im Jahr 2024 sollen in der Buschstraße 2 und der Beethovenstraße 5 b jeweils weitere 4 Balkone angebaut werden, die auch Gegenstand der Finanzplanung 2024 sind.

14. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Erneuerung und Optimierung von Heizungsanlagen

In verschiedenen Häusern, die nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden können, müssen aufgrund des Alters der vorhandenen Gaszentralheizungen die Anlagen erneuert werden. Im Herbst 2024 soll nach Abwägung der Möglichkeiten entschieden werden, wie die Erneuerung der Anlagen unter Beachtung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen soll.

Es ist davon auszugehen, dass für die erforderlichen Arbeiten mit einem insgesamt sechsstelligen Investitionsvolumen zu rechnen ist, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

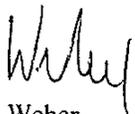
Aus der Situation des Mietermarktes sind nur geringfügige Mieterhöhungen für die nächsten Jahre möglich. Ausgenommen hiervon sind Mietanpassungen im Zusammenhang mit Modernisierungen oder im Rahmen der Neuvermietung.

Durch die CO₂ – Umlage und die stark steigenden Heiz- und Betriebskosten muss die Gesellschaft bei den leerstehenden Wohnungen für die kommenden Jahre mit deutlich steigenden, Erlösschmälerungen planen. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs wird es perspektivisch weitere Bestandsreduzierungen durch Abriss geben müssen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Förderung von Abrissmaßnahmen durch den Bund und das Land Sachsen – Anhalt weiterhin kofinanziert werden.

Aus der Liquiditätsvorschau ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Bedingt durch Zinsfestschreibungen aller Darlehen bis zur vollständigen Tilgung, auf einem vergleichsweise günstigen Zinsniveau, besteht künftig diesbezüglich kein Kostenrisiko. Unter Einhaltung und Kontrolle der geplanten Entwicklung des Unternehmens bleibt die Liquidität gesichert und die Vermögenslage geordnet.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist gesichert.

Genthin, den 31. Mai 2024



Weber
Geschäftsführer

**Aufliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH zum 31. Dezember 2023**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht in Anlage I beigefügten Anhang.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Software	€	6.309,49
Vorjahr	€	4.636,56
	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungskosten 1. Januar</u>	127.560,89	118.349,00
Zugänge	8.260,79	9.211,89
	<u>135.821,68</u>	<u>127.560,89</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-122.924,33	-111.277,14
im Geschäftsjahr	<u>-6.587,86</u>	<u>-11.647,19</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-129.512,19</u>	<u>-122.924,33</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>6.309,49</u>	<u>4.636,56</u>

Die Zugänge (€ 8.260,79) betreffen entgeltlich erworbene Software sowie Lizenzen.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	€	<u>20.236.821,96</u>
Vorjahr	€	21.227.191,60

Die Buchwerte betragen zum Bilanzstichtag:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Grundstückskosten	2.493.937,21	2.491.151,73
Gebäudekosten	17.558.595,02	18.520.326,12
Garagen	6.180,31	7.188,81
Außenanlagen	178.107,90	208.523,42
Hof- und Wegebefestigungen	1,52	1,52
	<u>20.236.821,96</u>	<u>21.227.191,60</u>
	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	69.412.998,67	69.410.495,60
Zugänge	<u>2.785,48</u>	<u>2.503,07</u>
	69.415.784,15	69.412.998,67
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-48.185.807,07	-47.149.561,50
im Geschäftsjahr	<u>-993.155,12</u>	<u>-1.036.245,57</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-49.178.962,19</u>	<u>-48.185.807,07</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>20.236.821,96</u>	<u>21.227.191,60</u>

Die Zugänge (€ 2.785,48) betreffen die Anschaffung einer Grundstücksteilfläche (Mühlenstraße 26).

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	<u>307.401,09</u>
	Vorjahr €	319.989,60

Die Buchwerte betragen zum Bilanzstichtag:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Grundstückskosten	137.112,20	137.112,20
Gebäudekosten	170.287,89	182.876,40
Außenanlagen	1,00	1,00
	<u>307.401,09</u>	<u>319.989,60</u>
	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	790.785,95	790.785,95
Zugänge	1.274,73	0,00
	----- 792.060,68	----- 790.785,95
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-470.796,35	-456.951,69
im Geschäftsjahr	-13.863,24	-13.844,66
kumuliert zum 31. Dezember	----- -484.659,59	----- -470.796,35
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>307.401,09</u>	<u>319.989,60</u>

Die Zugänge (€ 1.274,73) betreffen eine Klimaanlage (Geschäftsgebäude Karower Straße 35).

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Grundstücke ohne Bauten	€	<u>788.577,58</u>
	Vorjahr €	820.449,58

	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	1.722.477,62	1.722.477,62
Abgänge	<u>-31.872,00</u>	0,00
	-----1.690.605,62-----	-----1.722.477,62-----
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-902.028,04	-902.028,04
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-902.028,04</u>	<u>-902.028,04</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>788.577,58</u>	<u>820.449,58</u>

Die Abgänge (€ 31.872,00) betreffen den Verkauf des Grundstücks (Einsteinstraße 1-11; Grundstücksfläche 1.138 m²).

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Technische Anlagen	€	<u>31.345,57</u>
	Vorjahr €	34.243,02

	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	-----59.227,60-----	-----59.227,60-----
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-24.984,58	-22.087,13
im Geschäftsjahr	<u>-2.897,45</u>	<u>-2.897,45</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-27.882,03</u>	<u>-24.984,58</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>31.345,57</u>	<u>34.243,02</u>

Der Posten betrifft insbesondere zwei Blockheizkraftwerke.

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	38.158,76
Vorjahr	€	20.213,07
	2023	2022
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	238.259,17	236.866,49
Zugänge	26.829,32	3.548,99
Abgänge	0,00	-2.156,31
	<u>265.088,49</u>	<u>238.259,17</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-218.046,10	-211.095,64
im Geschäftsjahr	-8.883,63	-9.106,77
auf Abgänge	0,00	2.156,31
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-226.929,73</u>	<u>-218.046,10</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>38.158,76</u>	<u>20.213,07</u>

Zusammensetzung des Postens zum 31. Dezember 2023:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
EDV-Hardware	18.270,16	5.954,57
Geschäftsausstattung	15.595,58	10.907,77
Geringwertige Anlagegüter	4.289,02	3.346,73
Fahrzeuge	4,00	4,00
	<u>38.158,76</u>	<u>20.213,07</u>

Die Zugänge (€ 26.829,32) betreffen den Erwerb von Geschäftsausstattung (€ 6.727,36), EDV-Hardware (€ 17.332,14) sowie geringwertige Vermögensgegenstände (€ 2.769,82).

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Anlagen im Bau

	€	7.309,16
Vorjahr	€	0,00

Der Posten betrifft Balkonbauten (Ahornstraße 21; Gutenbergstraße 16).

Finanzanlagen	€	<u>2.500,00</u>
Vorjahr	€	2.500,00

Genossenschaftsanteile	€	<u>2.500,00</u>
Vorjahr	€	2.500,00

Der Posten betrifft 25 Geschäftsanteile an der Volksbank Jerichower Land e.G., Burg.

Umlaufvermögen

Vorräte	€	<u>1.610.100,00</u>
Vorjahr	€	1.544.900,00

Unfertige Leistungen	€	<u>1.610.100,00</u>
Vorjahr	€	1.544.900,00

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Den Unfertigen Leistungen stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von € 2.082.362,47 (Vorjahr: € 1.783.674,46) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	<u>19.869,07</u>
Vorjahr	€	20.156,18

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen	36.769,07	47.156,18
Wertberichtigungen	<u>-16.900,00</u>	<u>-27.000,00</u>
	<u>19.869,07</u>	<u>20.156,18</u>

Der Posten betrifft fällige Mieten, Gebühren und Umlagen aus bestehenden und ehemaligen Mietverhältnissen. Die Wertberichtigungen betragen je nach Ausfallrisiko zwischen 30 % und 100 %.

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen in Höhe von € 32.561,10 (Vorjahr: € 16.785,44) vorgenommen. Die Wertberichtigungen wurden in Höhe von € 10.100,00 (Vorjahr: € 0,00) ertragswirksam aufgelöst.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>16.064,52</u>
---	---	------------------

	Vorjahr €	18.346,58
	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen	18.840,52	21.466,58
Wertberichtigungen	-2.776,00	-3.120,00
	<u>16.064,52</u>	<u>18.346,58</u>

Der Posten betrifft insbesondere Forderungen gegenüber gekündigten Mietern für die Herrichtung der Wohnung nach Auszug.

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen in Höhe von € 4.723,94 (Vorjahr: € 100,00) vorgenommen. Die Wertberichtigungen wurden in Höhe von € 344,00 ertragswirksam aufgelöst.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>33.049,69</u>
	Vorjahr €	86.838,26

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen aus Steuern	5.533,26	396,30
Jahresabrechnungen von Versorgern	1.725,14	57.394,28
Sonstige Anlässe	25.791,29	29.047,68
	<u>33.049,69</u>	<u>86.838,26</u>

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	<u>3.075.676,90</u>
	Vorjahr €	2.438.971,15

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Kassenbestand	1.173,26	1.098,38
Guthaben bei Kreditinstituten		
Giroguthaben	37.004,40	587.843,33
Tages-/Festgeldguthaben	3.017.159,79	1.426.521,10
Sparguthaben	20.339,45	423.508,34
	<u>3.075.676,90</u>	<u>2.438.971,15</u>

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>1.812,05</u>
	Vorjahr €	1.749,58

Passivseite

Eigenkapital	€	<u>13.855.594,65</u>
Vorjahr	€	13.375.601,95

Gezeichnetes Kapital	€	<u>2.557.000,00</u>
Vorjahr	€	2.557.000,00

Kapitalrücklage	€	<u>339.319,05</u>
Vorjahr	€	339.319,05

Gewinnrücklagen	€	<u>10.479.282,90</u>
Vorjahr	€	10.051.344,33

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	3.099.054,90	3.099.054,90
Andere Gewinnrücklagen	<u>7.380.228,00</u>	<u>6.952.289,43</u>
	<u>10.479.282,90</u>	<u>10.051.344,33</u>

Gemäß Beschluss der Gesellschaftversammlung vom 30. November 2023 wurde der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 427.938,57 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€	<u>479.992,70</u>
Vorjahr	€	427.938,57

Rückstellungen	€	<u>180.840,00</u>
Vorjahr	€	104.431,00

Sonstige Rückstellungen	€	<u>180.840,00</u>
Vorjahr	€	104.431,00

	Stand 01.01.2023 €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2023 €
Betriebskosten	11.800,00	10.579,58	1.220,42	81.150,00	81.150,00
Prüfung und Beratung	19.350,00	18.899,70	350,30	17.750,00	17.850,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen (Archivierung)	20.300,00	0,00	0,00	0,00	20.300,00
Urlaubsrückstände	20.086,00	20.086,00	0,00	24.390,00	24.390,00
Unterlassene Instandhaltung	32.895,00	32.448,87	446,13	25.100,00	25.100,00
Rechtsstreitigkeiten	0,00	0,00	0,00	1.900,00	1.900,00
Übrige Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.150,00</u>	<u>10.150,00</u>
	<u>104.431,00</u>	<u>82.014,15</u>	<u>2.016,85</u>	<u>160.440,00</u>	<u>180.840,00</u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	<u>9.710.243,25</u>
Vorjahr	€	11.024.286,70

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	€
<u>Stand 1. Januar 2023</u>	11.024.286,70
Tilgung	
Planmäßige Tilgung	<u>-1.314.043,45</u>
<u>Stand 31. Dezember 2023</u>	<u>9.710.243,25</u>

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>2.082.362,47</u>
Vorjahr	€	1.783.674,46

Der Posten betrifft Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>26.339,59</u>
Vorjahr	€	23.158,16

Der Posten betrifft Verbindlichkeiten aus Mieten, Umlagen und Gebühren.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>215.474,62</u>
Vorjahr	€	133.659,54

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Verbindlichkeiten		
Bau- und Instandhaltungsleistungen	34.817,70	11.849,69
Betriebskosten	162.242,25	112.475,97
Sächliche Verwaltungskosten	17.609,75	5.974,16
Übrige	<u>804,92</u>	<u>3.359,72</u>
	<u><u>215.474,62</u></u>	<u><u>133.659,54</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten		€	<u>30.449,18</u>
		Vorjahr €	32.753,38
davon aus Steuern:	€	<u>3.511,18</u>	
Vorjahr:	€	7.962,76	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€	<u>1.729,23</u>	
Vorjahr:	€	0,00	
		31.12.2023	31.12.2022
		€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern			
Lohn- und Kirchensteuer		3.511,18	7.962,76
Umsatzsteuer		<u>675,66</u>	<u>0,00</u>
		4.186,84	7.962,76
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit		1.729,23	0,00
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten		<u>24.533,11</u>	<u>24.790,62</u>
		<u><u>30.449,18</u></u>	<u><u>32.753,38</u></u>
Rechnungsabgrenzungsposten		€	<u>73.692,08</u>
		Vorjahr €	62.619,99

Der Posten betrifft im Voraus vereinnahmte Mietzahlungen für Januar des Folgejahres.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		€	<u>4.574.100,84</u>
	Vorjahr	€	4.542.167,14
	2023	2022	Veränderungen
	€	€	€
Sollmieten			
Sollmieten für Wohnungen	3.215.860,00	3.184.021,75	31.838,25
Sollmieten für gewerbliche Einheiten	7.800,00	7.800,00	0,00
Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	27.622,10	27.460,43	161,67
Erlösschmälerungen			
Wohnungen	-189.884,37	-295.112,72	105.228,35
Garagen und Stellplätze	-2.569,67	-3.058,00	488,33
	<u>-192.454,04</u>	<u>-298.170,72</u>	105.716,68
	<u>3.058.828,06</u>	<u>2.921.111,46</u>	137.716,60
Umlagen			
Umlagen für Heiz-/Betriebskosten	1.644.424,32	1.809.404,24	-164.979,92
Erlösschmälerungen	-129.564,42	-188.761,43	59.197,01
	<u>1.514.859,90</u>	<u>1.620.642,81</u>	-105.782,91
Pachterlöse	<u>412,88</u>	<u>412,87</u>	0,01
	<u>4.574.100,84</u>	<u>4.542.167,14</u>	31.933,70
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		€	<u>33.087,84</u>
	Vorjahr	€	27.417,84
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		€	<u>32.171,15</u>
	Vorjahr	€	36.573,92

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

€ 65.200,00
Vorjahr € -34.100,00

	<u>2023</u> €	<u>2022</u> €	Veränderungen €
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	1.610.100,00	1.544.900,00	65.200,00
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-1.544.900,00</u>	<u>-1.579.000,00</u>	34.100,00
	<u><u>65.200,00</u></u>	<u><u>-34.100,00</u></u>	99.300,00

Sonstige betriebliche Erträge

€ 54.962,62
Vorjahr € 58.041,44

	<u>2023</u> €	<u>2022</u> €	Veränderungen €
Erträge aus früheren Jahren	20.819,53	21.913,43	-1.093,90
Versicherungserstattungen	1.353,24	11.586,14	-10.232,90
Auflösung Rückstellungen	2.016,85	1.020,87	995,98
Erstattung von Lohnfortzahlung im Krankheitsfall	4.854,17	14.229,57	-9.375,40
Kostenerstattungen	1.630,89	1.255,30	375,59
Herabsetzung Wertberichtigung abgeschriebenen Forderungen	10.444,00	0,00	10.444,00
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.932,94	2.732,69	200,25
Ausbuchung	5.343,00	400,00	4.943,00
Verbindlichkeiten	8,10	0,00	8,10
sonstigen Gründen	<u>5.559,90</u>	<u>4.903,44</u>	656,46
	<u><u>54.962,62</u></u>	<u><u>58.041,44</u></u>	-3.078,82

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 2.172.949,11
Vorjahr € 2.058.450,59

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Betriebs- und Heizkosten			
Heizung und Warmwasser	773.254,10	742.994,30	30.259,80
Müllabfuhr, Straßen- reinigung	119.096,70	118.547,49	549,21
Versicherungen	51.987,63	51.299,73	687,90
Wasser und Abwasser	361.118,39	355.767,34	5.351,05
Hausreinigung/Winterdienst	197.316,61	182.622,71	14.693,90
Rauchwarnmelder	14.273,67	27.959,67	-13.686,00
Beleuchtung	29.362,12	28.873,51	488,61
Schornsteinreinigung	5.809,45	8.170,54	-2.361,09
Trinkwasseruntersuchung	0,00	64,39	-64,39
Miete Kalt- und Warm- wasserzähler	28.480,17	27.742,56	737,61
Nicht umlagefähige Kosten	22.549,00	5.973,17	16.575,83
Wartungskosten	11.938,46	7.944,42	3.994,04
Hauswartkosten	15,01	2.726,03	-2.711,02
Übrige	-921,71	0,00	-921,71
	<u>1.614.279,60</u>	<u>1.560.685,86</u>	53.593,74
Kosten für Instandhaltungs- maßnahmen			
Fremdleistungen	504.415,00	442.970,98	61.444,02
Eigenleistungen	<u>30.645,46</u>	<u>29.757,42</u>	888,04
	<u>535.060,46</u>	<u>472.728,40</u>	62.332,06
Übrige Aufwendungen	<u>23.609,05</u>	<u>25.036,33</u>	-1.427,28
	<u><u>2.172.949,11</u></u>	<u><u>2.058.450,59</u></u>	114.498,52

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

€ 25.489,64
Vorjahr € 27.842,36

Personalaufwand € 592.942,38
Vorjahr € 564.744,84

Löhne und Gehälter € 486.113,35
Vorjahr € 464.636,90

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Kaufmännische Abteilung	344.812,60	342.567,47	2.245,13
Technische Abteilung	49.383,00	49.609,00	-226,00
Hausmeister	90.239,26	72.289,95	17.949,31
Übrige	<u>1.678,49</u>	<u>170,48</u>	1.508,01
	<u><u>486.113,35</u></u>	<u><u>464.636,90</u></u>	21.476,45

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

€ 106.829,03
Vorjahr € 100.107,94

davon für Altersversorgung: € 1.104,32
Vorjahr: € 1.075,92

	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Kaufmännische Abteilung	72.061,60	70.012,39	2.049,21
Technische Abteilung	11.131,13	10.973,78	157,35
Hausmeister	20.375,30	16.206,31	4.168,99
Berufsgenossenschaft	2.093,68	1.839,54	254,14
Altersversorgung	1.104,32	1.075,92	28,40
Künstlersozialabgabe	<u>63,00</u>	<u>0,00</u>	63,00
	<u><u>106.829,03</u></u>	<u><u>100.107,94</u></u>	6.721,09

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

		€	<u>1.025.387,30</u>
		Vorjahr €	1.073.741,64
	2023	2022	Veränderungen
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.587,86	11.647,19	-5.059,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	993.155,12	1.036.245,57	-43.090,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.863,24	13.844,66	18,58
Technische Anlagen und Maschinen	2.897,45	2.897,45	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>8.883,63</u>	<u>9.106,77</u>	-223,14
	<u><u>1.025.387,30</u></u>	<u><u>1.073.741,64</u></u>	-48.354,34

Sonstige betriebliche Aufwendungen		€	211.770,42
		Vorjahr €	178.701,83
	2023 €	2022 €	Veränderungen €
Sächliche Aufwendungen			
Unternehmenswerbung und Repräsentation	20.356,46	3.324,26	17.032,20
Raumkosten für Geschäftsräume	20.291,85	23.952,38	-3.660,53
Prüfungs- und Beratungskosten	18.004,66	16.600,00	1.404,66
Geschäftsbesorgung durch Dritte	16.906,60	20.091,25	-3.184,65
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	16.123,90	14.681,78	1.442,12
Sachversicherungen	10.973,45	10.994,90	-21,45
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	9.152,80	8.830,90	321,90
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	9.072,09	6.813,42	2.258,67
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	5.973,11	5.785,98	187,13
Post- und Fernsprechkosten	5.203,76	5.162,23	41,53
Verbands- und andere Beiträge	5.012,75	5.497,01	-484,26
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.193,26	2.510,67	682,59
Werbegeschenke bis € 40,00	2.510,32	210,86	2.299,46
Aus- und Weiterbildung	2.331,50	1.501,00	830,50
Erstellung Lohn- und Gehaltsabrechnung	2.028,36	1.773,70	254,66
Sachzuwendungen Arbeitnehmer	1.567,49	309,35	1.258,14
Werbegeschenke über € 40,00	1.045,46	303,34	742,12
Bewirtungskosten	79,89	1.799,38	-1.719,49
Archivierung	0,00	200,00	-200,00
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	20,00	1.917,06	-1.897,06
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>18.263,46</u>	<u>6.075,17</u>	<u>12.188,29</u>
	168.111,17	138.334,64	29.776,53
Freiwillige soziale Aufwendungen	373,80	380,82	-7,02
Abschreibungen			
Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände	37.285,04	31.795,44	5.489,60
Abrisskosten	2.341,41	5.190,93	-2.849,52
Spenden	<u>3.659,00</u>	<u>3.000,00</u>	<u>659,00</u>
	<u>211.770,42</u>	<u>178.701,83</u>	<u>33.068,59</u>

Erträge aus Genossenschaftsanteilen	€	<u>73,53</u>
Vorjahr	€	19,50

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>25.077,41</u>
Vorjahr	€	398,60

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	€	€	€
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten	24.968,14	232,50	24.735,64
Übrige	<u>109,27</u>	<u>166,10</u>	-56,83
	<u><u>25.077,41</u></u>	<u><u>398,60</u></u>	24.678,81

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>191.389,67</u>
Vorjahr	€	214.254,06

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	€	€	€
Darlehenszinsen	<u><u>191.389,67</u></u>	<u><u>214.254,06</u></u>	-22.864,39

Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	<u>564.744,87</u>
Vorjahr	€	512.783,12

Sonstige Steuern	€	<u>84.752,17</u>
Vorjahr	€	84.844,55

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderungen</u>
	€	€	€
Grundsteuer für bebaute Grundstücke (umlagefähig)	83.062,18	83.133,62	-71,44
bebaute Grundstücke (nicht umlagefähig)	39,48	39,48	0,00
unbebaute Grundstücke	<u>1.057,51</u>	<u>1.078,45</u>	-20,94
	84.159,17	84.251,55	-92,38
Kraftfahrzeugsteuer	<u>593,00</u>	<u>593,00</u>	0,00
	<u><u>84.752,17</u></u>	<u><u>84.844,55</u></u>	-92,38

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€	<u>479.992,70</u>
Vorjahr	€	427.938,57

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH

Sitz: Genthin

Gründung: 1. Juli 1991

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal unter der Nr. HRB 615

Gesellschaftsvertrag:

Es gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. Juni 2015.

Gegenstand:

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft folgenden Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Einrichtungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder derartige Unternehmen oder Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten. Die Gesellschaft kann, insbesondere für das Betreiben von Gemeinschaftsunterkünften, Mitarbeiter beschäftigen, insbesondere Sozialarbeiter, die die sich insbesondere aus dem Betreiben der konkreten Gemeinschaftsunterkunft ergebenden Besonderheiten als Arbeitsaufgabe haben. Die Gesellschaft darf Wärme erzeugungsanlagen bauen und betreiben, einschließlich des Verkaufes der unter Umständen in diesem Zusammenhang erzeugten Energien.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das gezeichnete Stammkapital beträgt am Bilanzstichtag € 2.557.000,00; alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Genthin.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung:

Geschäftsführer ist Herr Michael Weber.

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag (§ 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages) mit acht Mitgliedern besetzt.

Vorsitzender des Aufsichtsrates ist bzw. war

- Herr Rüdiger Feuerherdt, Betriebsleiter

Zur Besetzung des Aufsichtsrates verweisen wir im Übrigen auf den Anhang (vgl. Anlage I).

Im Geschäftsjahr 2023 fanden fünf Sitzungen statt, an denen die Geschäftsführung auch teilgenommen hat.

Gesellschafterversammlung:

Die Rechte, die der Gesellschafterin nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag zustehen, werden durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2023 fand eine Gesellschafterversammlung (30. November 2023) statt.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Feststellung Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit einer Bilanzsumme in Höhe von € 26.540.185,18.
- Einstellung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von € 427.938,57 in die anderen Gewinnrücklagen
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2022
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen 2022 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers fristgemäß eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 2. Januar 2024.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig und wird beim Finanzamt Genthin geführt. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2022 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2022 beträgt laut Bescheid vom 24. Januar 2024 T€ 34.601,9.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2022 beträgt laut Bescheid vom 24. Januar 2024 T€ 41.514,3.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2022 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2023 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Eine Lohnsteuer-Außenprüfung für den Veranlagungszeitraum Januar 2015 bis Dezember 2018 wurde in der Zeit von Januar bis Februar 2019 durchgeführt; der Vorbehalt der Nachprüfung wurde aufgehoben.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Gesellschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohnungen	1.025	57.866,65	1.025	57.866,65
Eigentumswohnungen	4	261,37	4	261,37
Gewerbe	1	654,50	1	654,50
Verwaltungseinheiten	1.030	58.782,52	1.030	58.782,52

Veränderungen der Mietbestände haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2023 sind nach Angaben des Unternehmens 141 Wohnungen (13,7 % des eigenen Wohnungsbestandes) nicht vermietet. Zum Vorjahresstichtag waren 135 Wohnungen (13,1 % des eigenen Wohnungsbestandes) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung von stillgelegten und zum Abriss vorgesehenen Wohneinheiten (insgesamt: 82 Wohneinheiten) beträgt die bereinigte Leerstandsquote 6,2 % (Vorjahr: 6,6 %).

Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Fremdleistungen	504,4	443,0
Eigenleistungen	30,7	29,7
	535,1	472,7
€/m ² Wohn-/Nutzfläche (einschließlich Stilllegung)	9,10	8,04

Der Planansatz der Instandhaltungsaufwendungen für 2023 von T€ 623,0 wurde gegenüber dem Ist-Wert (T€ 535,1) unterschritten.

Der Planansatz der Instandhaltungsaufwendungen für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 liegt in einer Bandbreite von T€ 703,5 bis T€ 788,0 p. a. Auf die Instandhaltungskostenpauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung weisen wir hin.

2. Grundstücksgeschäfte im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück (Einsteinstraße 1-11; Grundstücksfläche 1.328 m²) zu einem Kaufpreis von T€ 37,2 verkauft. Der Buchgewinn beträgt T€ 5,3.

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden Investitionen von T€ 7,3 aktiviert, die Planungsleistungen für Balkonbauten betreffen.

Betriebliche Kennzahlen

	Einheit	J a h r		
		2 0 2 3	2 0 2 2	2 0 2 1
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
- Wohnungseinheiten (inkl. ETW)	WE	1.029	1.029	1.029
Wohnfläche	m² (WFL)	58.128,02	58.128,02	58.128,02
- Durchschnittliche Wohnungsgröße	m² (WFL)	56,49	56,49	56,49
Jahresabschlusszahlen				
Bilanzsumme	T€	26.175,0	26.540,2	27.297,1
Anlagevermögen	T€	21.409,6	22.422,1	23.478,7
Anlageintensität	%	81,8	84,5	86,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	38,2	6,1	6,8
Eigenkapital	T€	13.855,6	13.375,6	12.947,7
Eigenkapitalquote	%	52,9	50,4	47,4
Dauerschulden	T€	9.710,2	11.024,3	12.315,5
Umsatzerlöse	T€	4.639,4	4.606,2	4.443,3
Personalkosten	T€	592,9	564,7	536,4
Jahresergebnis	T€	480,0	427,9	-57,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.126,3	1.790,2	1.444,8
Kapitaldienst				
- Zinsen	T€	191,4	214,3	237,3
- Tilgung (planmäßige Tilgungen)	T€	1.314,0	1.291,2	1.274,1

	Einheit	J a h r		
		2 0 2 3	2 0 2 2	2 0 2 1
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität				
Jahresergebnis <u>vor Fremdkapitalzinsen</u>				
Bilanzsumme	%	2,6	2,4	0,7
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresergebnis				
Eigenkapital	%	3,5	3,2	-0,4
Cashflow Marge				
Cashflow				
Umsatzerlöse	%	45,8	38,9	32,5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Sollmiete Wohnungen	T€	3.215,9	3.184,0	3.198,9
Nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	22,5	6,0	3,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat (ohne stillgelegte Wohnungen)	€/m ² (WFL)	5,04	4,93	4,87
Erlösschmälerungen	T€	192,5	298,2	378,1
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	6,0	9,4	11,8
Instandhaltungskosten (ausgabewirksam)	T€	535,1	472,7	668,6
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	16,6	14,8	20,9
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.025,4	1.073,7	1.074,6
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	31,9	33,7	33,6
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	191,4	214,3	237,3
- in Relation zur Sollmiete Wohnungen	%	6,0	6,7	7,4
Durchschnittliche Buchwerte Wohnbauten	€/m ² (WFL)	348,14	365,18	382,96
Durchschnittliche Verschuldung Kreditinstitute und andere Kreditgeber	€/m ² (WFL)	167,05	189,66	211,87

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)

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 gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Es liegen Geschäftsordnungen und -anweisungen für die Organe Aufsichtsrat und Geschäftsführung vor.

Ein Geschäftsverteilungsplan erübrigt sich, da nur ein Geschäftsführer bestellt ist.

Die Zuständigkeiten und Aufgabenverteilungen ergeben sich aus dem Strukturplan (Organigramm).

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

In 2023 haben eine Gesellschafterversammlung sowie fünf Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Ordnungsgemäße Niederschriften haben uns zur Prüfung vorgelegen.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Der Geschäftsführer ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 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 Aufwandsentschädigung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Anhang der Gesellschaft insgesamt ausgewiesen. Die Bezüge der Geschäftsführung (Festgehalt) sind in zulässiger Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB im Anhang des Jahresabschlusses nicht 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 liegt ein schriftlicher Strukturplan vor, aus dem sich Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse erkennen lassen. Auskunftsgemäß ist eine Überarbeitung beabsichtigt. Darüber hinaus bestehen Stellenbeschreibungen.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

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

Die Geschäftsführung hat mit der Anweisung 33/2009 vom 1. März 2009 eine Antikorruptionsanweisung erlassen, die insbesondere das Verbot der Annahme von Belohnungen und Geschenken betrifft. Die Mitarbeiter der Gesellschaft haben diese Anweisung zur Kenntnis genommen und dies mit ihrer Unterschrift bestätigt.

- 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?**

Regelungen für wesentliche Entscheidungsprozesse ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, den Dienst- und Arbeitsanweisungen und den Stellenbeschreibungen.

Festlegungen zum Ausschreibungsverfahren für Modernisierung und Instandhaltung sind in der Anlage zu § 9 Abs. 2 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung getroffen. Die Kreditaufnahmen werden im Rahmen des Wirtschaftsplans jährlich vom Aufsichtsrat genehmigt.

Die vorgenannten Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und umfassen die wesentlichen Entscheidungsprozesse; die Anpassung an Änderungen in der Unternehmensstruktur ist im Bedarfsfall auskunftsgemäß gewährleistet.

Wir haben keine Sachverhalte festgestellt, die einen Verstoß gegen diese Regelungen darstellen.

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

Die Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert und archiviert.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Die Gesellschaft erstellt jeweils für das Folgejahr einen Wirtschaftsplan bestehend aus dem Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplan. Zudem wird eine mittelfristige Planung für die folgenden vier Jahre erstellt.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 und die mittelfristige Planung bis 2028 wurden am 12. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat genehmigt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Geschäftsleitung ein langfristiges Unternehmenskonzept zu erarbeiten, das den Orientierungsrahmen für die kurz- und mittelfristige Planung bildet. Hierbei ist ergänzend anzumerken, dass auch die Anforderungen an die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes (Klimastrategie) zu berücksichtigen sind.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen zum Wirtschaftsplan des laufenden Geschäftsjahres werden im Rahmen der jährlichen Planfortschreibung sowie in monatlichen Plan-Ist-Vergleichen ausgewertet.

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

Das nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen einschließlich Kostenrechnung entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

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

Es werden laufende Liquiditätskontrollen sowie Kreditüberwachungen durchgeführt.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

- 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 vertraglichen Mietzahlungen sind grundsätzlich jeweils am Monatsanfang fällig; gesonderte Rechnungen hierfür werden nicht gestellt. Weiterberechnungen an Mieter erfolgen zeitnah nach den jeweiligen Reparaturarbeiten.

Die Überwachung ausstehender Beträge erfolgt im Mahn- und Klagewesen.

Die ausstehenden Forderungen werden zeitnah und effektiv eingezogen. Entsprechende Dienst- und Arbeitsanweisungen bestehen.

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

Die Aufgaben des Controllings (Steuerung, Planung und interne Kontrolle) werden von der Geschäftsleitung (Geschäftsführer/Prokuristin) wahrgenommen.

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

Die Gesellschaft besitzt kein Tochterunternehmen; wesentliche Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführung hat auf Grundlage der bestehenden Planungsrechnung Maßnahmen ergriffen und Frühwarnsignale definiert, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

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

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen aus. Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

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

Das Risikofrüherkennungssystem ist gesondert dokumentiert und wurde aktualisiert.

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

Frühwarnsignale und Maßnahmen werden auskunftsgemäß kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Die Geschäftsführung hat den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten nicht schriftlich festgelegt, da entsprechende Instrumente nicht eingesetzt werden.

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

Derivate werden nicht eingesetzt.

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

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

Es bedarf keines entsprechenden Instrumentariums, da entsprechende Geschäfte nicht vorliegen.

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

Der Einsatz von Derivatgeschäften hat nicht stattgefunden.

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

Besondere Arbeitsanweisungen waren nicht notwendig, da der Einsatz von Derivatgeschäften bisher nicht erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen ist.

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

Da der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten und anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten nicht betrieben wird, gibt es keine offenen Posten, über die die Geschäftsführung informiert werden müsste.

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?**

Eine eigene Revisionsabteilung besteht nicht. Die Durchführung von Revisionsaufgaben wird bei Bedarf von der Geschäftsführung wahrgenommen.

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander 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?**

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

- 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?**

Wir verweisen auf unsere Feststellungen zu Frage 6a).

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?**

Die vom Aufsichtsrat zu genehmigenden Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages vom 11. Juni 2015 bzw. in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung aufgeführt. In § 6 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung sind Wertgrenzen für zustimmungspflichtige Geschäfte festgelegt.

Wir haben für das Berichtsjahr keine Kenntnisse erlangt, dass für zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen keine Genehmigung des Aufsichtsrates eingeholt wurde.

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

Es bestehen bzw. bestanden im Berichtsjahr keine Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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 Wirtschaftsplanung vom Aufsichtsrat genehmigt. Für größere durchzuführende Investitionsvorhaben, die ausschließlich die Modernisierung bzw. die Sanierung von Wohngebäuden und Außenanlagen betreffen, werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

- 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)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden auskunftsgemäß laufend durch die Geschäftsleitung überwacht und Abweichungen untersucht.

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

Wesentliche Investitionsüberschreitungen bei abgeschlosseneren Investitionen haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Kreditlinien bestehen nicht.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen sind nicht erkennbar.

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

Es werden grundsätzlich mehrere Angebote eingeholt und berücksichtigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Nach den eingesehenen Unterlagen erstellt die Geschäftsleitung zu den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen schriftliche Berichte über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die u. a. betriebswirtschaftliche Auswertungen sowie Leerstandsanalysen und die Darstellung wesentlicher Geschäftsvorfälle des Berichtszeitraumes umfassen, und ergänzt diese - soweit erforderlich - durch mündliche Ausführungen in den Sitzungen.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche 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?**

Das Überwachungsorgan wird über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet. Insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen liegen nach unseren Feststellungen im Berichtsjahr nicht vor, so dass insoweit keine Berichterstattung erforderlich war.

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

Berichterstattungen im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG wurden im Berichtsjahr vom Überwachungsorgan nicht gewünscht.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nach unseren Feststellungen nicht 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?**

Eine D&O-Versicherung für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurde abgeschlossen. Ein angemessener Selbstbehalt ist vereinbart.

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

Nach den uns erteilten Auskünften lagen derartige Interessenkonflikte im Berichtsjahr nicht vor.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen dürfte insoweit bestehen, als das die Gesellschaft in Vorjahren aufgrund mangelnder Nachfrage (Bevölkerungsrückgang) Etagenstilllegungen vorgenommen hat und aufgrund von Abrisstätigkeit in größerem Umfang über unbebaute Grundstückflächen verfügt, die zum Verkauf stehen. Im Übrigen besteht auskunftsgemäß kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig.

- 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?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

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?**

Die Eigenkapitalquote beträgt 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %) der Bilanzsumme.

An den jeweiligen Bilanzstichtagen sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital, mittel- und langfristiges Fremdkapital) zu 103,8 % (Vorjahr: 102,9 %) gedeckt; die Vermögensfinanzierung im lang- und mittelfristigen Bereich ist als geordnet zu bewerten.

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

Die Gesellschaft ist nicht in einen Konzern eingebunden.

- 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?**

Finanz-/Fördermittel wurden der Gesellschaft im Berichtsjahr nicht gewährt. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Gesellschaft mit Bescheid vom 8. Januar 2024 Städtebauförderungsmittel für die Abrisskosten Lorenzstraße 11-14 in Höhe von T€ 329,7 gewährt werden.

Anhaltspunkte, dass Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet worden sind, wurden nicht festgestellt. Eine Prüfung von Verwendungsnachweisen war nicht Gegenstand des Prüfungsauftrages.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %). Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalquote bestehen nicht. Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Nach der von der Geschäftsführung vorgelegten Planung ist auch für das Geschäftsjahr 2024 die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt, der nach dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung in die Gewinnrücklage eingestellt werden soll. Dieser Vorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft ist nicht segmentiert. Es besteht nur ein Geschäftsfeld. Zur Zusammensetzung des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „D. III. 3. Ertragslage“.

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt. Wir verweisen ergänzend auf unsere Ausführungen unter „D. III. 3. Ertragslage“.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin nicht zu angemessenen Bedingungen abgewickelt werden.

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

Die Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Tätigkeiten nicht konzessionsabgabepflichtig.

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?**

Die Hausbewirtschaftung wird maßgeblich durch Leerstand geprägt. Der Leerstand beträgt für den Gesamtbestand 13,7 % (Vorjahr: 13,1 %). Die (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Betriebskosten betragen insgesamt T€ 322,0 (Vorjahr: T€ 486,9) und belasten die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft (vgl. auch Abschnitt „D. III. 3. Ertragslage“).

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

Die Modernisierung des Kernbestandes wird auskunftsgemäß fortgesetzt. Punktuell und in Abhängigkeit von der Nachfrage und den Finanzierungsmöglichkeiten der SWG werden Instandhaltungsmaßnahmen zur Absicherung nachhaltiger Vermietung durchgeführt.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

Wir weisen ergänzend auf unsere Ausführungen unter „D. III. 3. Ertragslage“ hin.

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

Die Gesellschaft überwacht fortlaufend ihre Kostenstrukturen und beabsichtigt, die Ertragslage durch eine erhöhte Vermietung (marktoptimale Angebote) sowie die Veräußerung unbebauter Grundstücke zu verbessern. Zudem sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsausstattung geplant. Weiterhin wurden die Marketingmaßnahmen ausgeweitet. Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht der Geschäftsführung.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

Prüfungsbericht

**Jahresabschluss
und Lagebericht
31. Dezember 2023**

**Technologie- und Gründerzentrum
Jerichower Land GmbH
Jerichow**

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	2
C. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse	3
I. Wirtschaftliche Grundlagen	3
II. Ertragslage	3
III. Vermögens- und Finanzlage	5
D. Durchführung der Prüfung	7
I. Gegenstand der Prüfung	7
II. Art und Umfang der Prüfung	7
III. Bestätigung der Unabhängigkeit	9
E. Feststellungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	11
2. Zusammenfassende Beurteilung	11
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	12
Erweiterte Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	12
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	13
H. Schlussbemerkung	17

Anlagen

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang
- 4 Lagebericht
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Allgemeine Auftragsbedingungen

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
D&O-Versicherung	Directors-and-Officers-Versicherung, auch Organ- oder Manager-Haftpflichtversicherung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
e. V.	eingetragener Verein
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf IDW PS IDW Prüfungsstandard
IKS	Internes Kontrollsystem
PH	Prüfungshinweis des IDW
PS	Prüfungsstandard des IDW
TEUR	Tausend Euro
Tz	Textziffer
UR-Nr.	Urkundenrollen-Nummer
UStG	Umsatzsteuergesetz
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WPG	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WPO	Wirtschaftsprüferordnung

A. Prüfungsauftrag

Die Geschäftsführung der

Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, Jerichow
(im Folgenden kurz: "Gesellschaft" oder "TGZ")

hat uns aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Gesellschaft zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erweitert.

Dieser Prüfungsbericht wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) erstellt.

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

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

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Im Geschäftsjahr 2023 konnten die erzielten Einnahmen die Ausgaben nicht vollständig decken.
- Die Entwicklung der Einnahmen aus dem Leistungspaket TGZ (Vermietung/Serviceleistung) hat sich aufgrund der Anpassung der laufenden Verträge zur Vermietung und durch Änderung eines Mietvertrages um ca. 18 % gegenüber dem Vorjahr verringert.
- Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der noch fehlenden Richtlinien für die neue Förderperiode konnten keine Zuwendungsbescheide für die Förderanträge von Unternehmen erteilt werden. Die Nachfrage speziell für GRW und Digitalisierungsförderung ist zurückgegangen.
- Im Tätigkeitsfeld Wirtschaftsförderung wurden in 2023 Investitionen in Höhe von EUR 2,5 Mio. in Unternehmen des Landkreises begleitet.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht enthält insbesondere folgende Kernaussagen:

- Aufgrund der aktuellen Situation (sinkendes Wirtschaftswachstum, steigende Energiepreise und die Inflation) ist es notwendig, die regionale Wirtschaft zu stärken, um Arbeitsplätze zu erhalten sowie um die Unternehmen bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu unterstützen.
- Der Fachkräftemangel wird in der Region immer deutlicher spürbar. Zur Überwindung dieser Defizite werden auch durch das TGZ unterstützende Leistungen angeboten, jedoch sind diese nicht kostendeckend.
- Bei einer weiteren Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Region besteht aus Sicht der Geschäftsführung das Risiko der Erlösminderung bei den einzelnen Tätigkeitsfeldern.

- Die Geschäftsführung ging gemäß Wirtschaftsplan 2024 von einem ausgeglichenen Ergebnis aus.

C. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

I. Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im Landkreis Jerichower Land durch Förderung von Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.

II. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen und Verrechnungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, die nachfolgende Ertragsübersicht. Darüber hinaus verweisen wir auf die in Anlage 3 enthaltenen weiteren Aufgliederungen und Erläuterungen ausgewählter Posten des Jahresabschlusses.

	2023		2022		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	285	100,0	412	100,0	-127
Gesamtleistung	285	100,0	412	100,0	-127
Sonstige betriebliche Erträge	42	14,7	46	11,2	-4
Betrieblicher Ertrag	327	114,7	458	111,2	-131
Materialaufwand	-3	-1,1	-39	-9,5	36
Personalaufwand	-219	-76,8	-220	-53,4	1
Abschreibungen	-5	-1,8	-11	-2,6	6
Sonstiger Betriebsaufwand	-157	-55,1	-118	-28,6	-39
Betrieblicher Aufwand	-384	-134,8	-388	-94,1	4
Betriebsergebnis	-57	-20,1	70	17,1	-127
Finanzergebnis	0		0		0
sonstige Steuern	-3		-3		0
Jahresergebnis	-60		67		-127

Der Minderung der **Umsatzerlöse** betrifft im Wesentlichen die Bereiche Erträge aus Leistungsverträgen und öffentlich geförderte Projekte.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** umfassen hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 19; Vj. TEUR 19), Versicherungsentschädigungen (TEUR 8; Vj. TEUR 6) und Erträge aus Sachbezügen (TEUR 8; Vj. TEUR 6).

Die Minderung des **Materialaufwands** resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Umsatzerlöse aus Leistungsverträgen und öffentlich geförderten Projekten.

Der **Personalaufwand** betrifft analog dem Vorjahr 5 Mitarbeiter.

Der sonstige **Betriebsaufwand** betrifft im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen (TEUR 40; Vj. TEUR 2), Aufwendungen für Energie (TEUR 30; Vj. TEUR 22), für den Fuhrpark (TEUR 11; Vj. TEUR 12) und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 16, Vj. TEUR 0).

III. Vermögens- und Finanzlage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre.

Darüber hinaus verweisen wir auf die in Anlage 3 enthaltenen weiteren Aufgliederungen und Erläuterungen ausgewählter Posten des Jahresabschlusses.

	31.12.2023		31.12.2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	2	0,5	-2
Sachanlagen	228	61,0	234	55,5	-6
Anlagevermögen	228	61,0	236	55,9	-8
Forderungen	96	25,6	133	31,5	-37
Flüssige Mittel	43	11,5	45	10,7	-2
übrige Aktiva	7	1,9	8	1,9	-1
	374	100,0	422	100,0	-48
Kapital					
Eigenkapital	216	57,8	276	65,4	-60
Sonderposten	54	14,4	73	17,3	-19
Rückstellungen	27	7,2	29	6,9	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	2,9	10	2,4	1
Übrige Passiva	66	17,7	34	8,0	32
	374	100,0	422	100,0	-48

Die Minderung des **Anlagevermögens** ist im Wesentlichen auf die planmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 5 zurückzuführen.

Zu den **Flüssigen Mitteln** verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung zur "Finanzlage".

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** resultiert aus dem Jahresergebnis 2023.

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerzahlungen für November und Dezember 2023 sowie Jahresabschlusskosten.

Die Steigerung der **übrigen Passiva** betrifft Lohn- und Gehaltszahlungen die in 2024 zur Auszahlung kamen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2023 <u>TEUR</u>	2022 <u>TEUR</u>
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-60	67
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	5	11
Erträge (-) aus der Auflösung von Sonderposten	-19	-19
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-2	11
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	38	-79
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>34</u>	<u>-15</u>
	<u>-4</u>	<u>-24</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Sachanlagevermögen	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>2</u>	<u>0</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	<u>0</u>	<u>-14</u>
	<u>0</u>	<u>-14</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1. - 3.)	-2	-38
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>45</u>	<u>83</u>
	<u>43</u>	<u>45</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>43</u>	<u>45</u>

D. Durchführung der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung sowie der Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und der Lagebericht.

Beurteilungskriterien für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes. Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben sich wie folgt:

- Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Prüfungskriterien für den Lagebericht waren die Vorschriften des § 289 HGB.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erweitert.

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

II. Art und Umfang der Prüfung

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Ausgehend von einer Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken sowie des internen Kontrollsystems haben wir entsprechend unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes eine Prüfungsstrategie erarbeitet.

Unsere Prüfungsstrategie für das Berichtsjahr hat zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms geführt:

- Prüfung der zutreffenden Aktivierung und Abschreibung der im Berichtsjahr getätigten Investitionen;
- Existenz und Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen;
- Ansatz, Bewertung und Vollständigkeit der Rückstellungen;
- Bilanzierung und Bewertung der Verbindlichkeiten;
- Analyse der wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung;
- Beurteilung der richtigen Periodenabgrenzung von Aufwendungen und Erträgen;
- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung;
- Plausibilität der Prämissen und Prognosen im Lagebericht.

Unsere Prüfungsstrategie bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG für das Berichtsjahr hat zu folgendem Schwerpunkt des Prüfungsprogramms geführt:

- Angemessenheit der Planungsprämissen.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des internen Kontrollsystems haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Unsere Prüfungshandlungen umfassen neben einer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Unternehmens sowie des Umfangs der Geschäftsvorfälle haben wir insbesondere analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen vorgenommen.

Dabei haben wir folgende erwähnenswerte Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Von Kreditinstituten haben wir Bankbestätigungen erbeten und erhalten.
- Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten haben wir erbeten und erhalten.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist durch einen bei kleineren Unternehmen üblichen geringeren Grad an Funktionstrennung geprägt. Wir haben uns ausreichende Kenntnisse über den Umgang der Unternehmensleitung mit den Geschäftsrisiken und über die Organisation der Geschäftsprozesse im Unternehmen verschafft, um die Angemessenheit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems zu beurteilen.

Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG erfolgte unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720). Wir haben dazu interne Unterlagen über die Aufbau- und Ablauforganisation durchgesehen, Planungsunterlagen plausibilisiert sowie Befragungen von Mitarbeitern vorgenommen.

Ziel unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war es festzustellen, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Ferner haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

III. Bestätigung der Unabhängigkeit

Bei unserer Abschlussprüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

E. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

2. Jahresabschluss

Der Jahresabschluss und die dafür angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft.

Aufbauend auf der von uns geprüften Vorjahresbilanz ist der Jahresabschluss aus den Zahlen der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen richtig entwickelt worden.

Der Vorjahresabschluss wurde von der Gesellschafterversammlung am 23. Juni 2023 festgestellt und fristgemäß beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt. Die Gesellschafterversammlung am 23. Juni 2023 beschloss, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend. Die gesetzlichen Vertreter haben die Berichterstattung über die Organbezüge im Anhang unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB berechtigterweise eingeschränkt.

3. Lagebericht

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens. Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang erläutert.

2. Zusammenfassende Beurteilung

Im Berichtsjahr ergaben sich aus der Ausübung von Beurteilungsspielräumen, der Inanspruchnahme von gesetzlichen Wahlrechten und der Änderung von Bewertungsgrundlagen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Unter Würdigung der erläuterten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sowie der dargestellten sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung;
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben;
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften;
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen und
- die Beachtung von Regelungen des Gesellschaftsvertrags, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen,

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt G. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Erweiterte Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Wir haben im Rahmen unserer Abschlussprüfung die Vorschriften des § 53 Abs. 1 HGrG und den dazu vom IDW herausgegebenen Prüfungsstandard 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bilanzierungsvorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind. Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in Anlage 6 zu diesem Bericht zusammengestellt.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, Jerichow

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

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 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."

H. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 der Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, Jerichow, und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr sowie über

- die Prüfung gemäß § 53 HGrG

erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, Jerichow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Dresden, 7. März 2025

eureos gmbh
wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Juckel
Wirtschaftsprüfer

Technologie- und Gründerzentrum Jerschower Land GmbH
Bilanz

Anlage 1

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Passiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Aktiva					
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	318.000,00	318.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1.800,00	II. Kapitalrücklage	277.603,83	277.603,83
II. Sachanlagen			III. Verlustvortrag	-319.360,86	-386.085,75
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	212.764,93	217.286,43	IV. Jahresfreibetrags-/überschuss	-60.254,77	66.724,89
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.945,00	16.313,00	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	215.989,20	276.242,97
	227.730,93	233.601,43	C. Rückstellungen	53.883,89	73.191,56
B. Umlaufvermögen			1. Steuerrückstellungen	15.676,77	17.908,51
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	11.507,00	10.940,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82.358,94	90.196,92	D. Verbindlichkeiten	27.186,77	28.848,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	13.722,37	43.067,13	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.421,52	10.133,69
	96.081,31	133.264,05	2. Sonstige Verbindlichkeiten	65.967,84	33.075,44
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			davon aus Steuern EUR 7.227,41 (Vj. EUR 1.179,37)	77.388,36	43.209,13
	43.415,44	45.144,93			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	139.496,75	178.408,98			
	7.228,54	7.681,78			
	<u>374.457,22</u>	<u>421.492,19</u>		<u>374.457,22</u>	<u>421.492,19</u>

Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	285.377,57	412.391,86
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>41.828,62</u>	<u>46.335,57</u>
	327.206,19	458.727,43
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.858,80	39.588,33
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	176.396,48	180.655,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 544,32)	43.260,41	39.999,94
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.223,00	11.270,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>157.110,28</u>	<u>117.728,02</u>
	384.848,97	389.242,15
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>148,40</u>
8. Ergebnis nach Steuern	<u>-57.642,78</u>	<u>69.336,88</u>
9. Sonstige Steuern	<u>2.611,99</u>	<u>2.611,99</u>
10. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-60.254,77</u>	<u>66.724,89</u>

Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH
Jerichow
Anhang für 2023

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, Jerichow, hat ihren Sitz in Jerichow. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 610 eingetragen.

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG, und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft i. S. d. § 267a Abs. 1 HGB. Gemäß kommunalrechtlichen Vorgaben wurde der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz wurde um den Posten "Sonderposten für Investitionszuschüsse" erweitert.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen – soweit abnutzbar – bewertet. Die der Abschreibung zugrunde liegende jeweilige Nutzungsdauer wurde entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Betrag über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurden in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Anlagegüter bis zu einem Betrag von EUR 800,00 sofort abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die geringwertige Anlagegüter mit einem Betrag über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Anlage 3

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Zweifelhafte Forderungen wurden einzelwertberichtigt. Auf den übrigen Netto-Forderungsbestand wurde zur Berücksichtigung des allgemeinen Ausfallrisikos eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nennwerten bewertet.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag bewertet.

Die empfangenen Zuschüsse werden als Sonderposten passiviert und entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen, der Restlaufzeit entsprechenden Zinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von TEUR 10 (Vj. TEUR 16) enthalten. Diese betreffen analog zum Vorjahr Lieferungen und Leistungen.

Sonderposten

Dem Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 19 ertragswirksam innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst. Die Auflösung der Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen erfolgt entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Archivierungsverpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 28 (Vj. TEUR 28) ausgewiesen. Diese betreffen in voller Höhe Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeitenspiegel

	Restlaufzeit			Gesamtbe- trag
	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.421,52	0,00	0,00	11.421,52
(im Vorjahr)	10.133,69	0,00	0,00	10.133,69
2. Sonstige Verbindlichkeiten	37.035,33	560,00	28.372,51	65.967,84
(im Vorjahr)	4.023,37	679,56	28.372,51	30.075,44
Gesamtsumme	48.456,85	560,00	28.372,51	77.389,36
(im Vorjahr)	14.157,06	679,56	28.372,51	43.209,13

Neben branchenüblichen Eigentumsvorbehalten erfolgte keine Besicherung der Verbindlichkeiten.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von TEUR 19 (Vj. TEUR 19) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 40 enthalten. Diese betreffen Entgeltminderungen mit den dazugehörigen Rechenungskorrekturen aus dem Jahr 2022.

D. Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Anlage 3

Frau Elisa Heinke, Betriebswirtin (Master of Science) war im Geschäftsjahr 2023 Geschäftsführerin der Gesellschaft. Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden in Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB nicht ausgewiesen.

Mitarbeiteranzahl

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl beträgt im Geschäftsjahr 2023 5 (Vorjahr 5).

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar beträgt für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 5.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf oder die Lage der Gesellschaft haben.

7. März 2025

Elisa Heinke
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		31.12.2023		1.1.2023		Kumulierte Abschreibungen		31.12.2023		Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.000,00	0,00	0,00	27.000,00	25.200,00	1.799,00	0,00	26.999,00	1,00	1.800,00		
	2.481.459,99	0,00	2.446,50	2.479.013,49	2.264.173,56	2.055,00	0,00	2.266.228,56	212.784,93	217.286,43		
	41.833,87	0,00	0,00	41.833,87	25.518,87	1.369,00	0,00	26.687,87	14.946,00	16.315,00		
	2.523.293,86	0,00	2.446,50	2.520.847,36	2.289.692,43	3.424,00	0,00	2.293.116,43	227.730,93	233.601,43		
	2.550.293,86	0,00	2.446,50	2.547.847,36	2.314.892,43	5.223,00	0,00	2.320.115,43	227.731,93	235.401,43		
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken												
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung												

Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH
Jerichow
Lagebericht 2023

A Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Die Entwicklung der Einnahmen aus dem Leistungspaket TGZ (Vermietung/Serviceleistung) hat sich aufgrund der Anpassung der laufenden Verträge zur Vermietung gegenüber dem Vorjahr und durch Änderung eines Mietvertrages um ca. 18 % gegenüber dem Vorjahr verringert.

2023 wurden ca. 178 Gründungsberatungen vor Ort, telefonisch oder per E-Mail-Kommunikation geführt, bisher wurden 6 Gründungen gemeldet (2 durch Männer, 4 durch Frauen). 58 Personen sprachen im TGZ vor, davon 27 Männer und 31 Frauen. Der Anteil derjenigen, die sich beim Erstgespräch noch in Arbeit befanden, betrug 45 %. Die Gründungen erfolgten im handwerklichen und sonstigen Dienstleistungssektor, als Freiberufler und im Handel/Vertrieb. Die Möglichkeit der Teilnahme an Seminaren gab es nicht aufgrund der fehlenden Fördermöglichkeiten über das Landesprogramm ego.WISSEN.

Umsatz- und Auftragsentwicklung

Der Umsatz ist insgesamt um 31 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Materialaufwand ist um 93 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Umsätze bestehen im Einzelnen aus dem Bereich Vermietung/Serviceleistung, aus Leistungsverträgen, aus öffentlich geförderten Projekten und aus sonstigen Dienstleistungen.

Anlage 4

Die Umsatzentwicklung im Bereich Vermietung/Serviceleistung ist gegenüber dem Vorjahr von 102 T€ auf 84 T€ gesunken durch die Anpassung eines bestehenden Mietvertrages. Der Umsatz im Bereich der Leistungsverträge ist gegenüber dem Vorjahr gesunken von 211 T€ auf 173 T€. Er resultierte aus:

- der Umsetzung von Aufgaben der Wirtschaftsförderung,
- der Übernahme von geschäftsführenden und organisatorischen Aufgaben für Unternehmen, der Begleitung und Beratung von Unternehmen zum Datenschutz, zur Nachfolge und zur Digitalisierung,
- der Unterstützung von Unternehmen bei der Beantragung von Fördermitteln (z.B. GRW, Digitalisierung),
- betriebswirtschaftliche Beratungen und Begleitungen, teilweise auch unter Nutzung der Förderprogramme des Bundes (Bafa)

Die Erlöse aus dem Segment öffentlich geförderte Projekten (ego.WISSEN) sind von 91 T€ auf 11 T€ gesunken. Ein neuer Antrag konnte im August gestellt werden, der Zuwendungsbescheid mit Datum vom 08.12.2023 liegt vor.

Durch die TGZ Jerichower Land GmbH wurden im Jahr 2023 10 Investitionsvorhaben mit einem Volumen von 2.502.000 Euro begleitet.

Damit verbunden war die Sicherung bzw. auch Schaffung von 79 Dauerarbeitsplätzen und 12 Ausbildungsplätzen.

B Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	in T€										
Erlöse aus Leistungspaket TGZ (Vermietung, Serviceleistung)	31	27	16	27	94	94	93	91	98	102	84
Erlöse sonst. Dienstleistungen (Telefon, Kopien, Energie)	7	7	3	3	8	8	8	7	9	8	17
Erlöse aus Leistungsverträgen	236	215	291	363	264	88	91	144	173	211	173
Erlöse aus öffentlich geförderten Projekten	253	226	71	205	174	186	223	184	157	91	11
Summe Umsatzerlöse	527	475	381	598	540	376	415	426	437	412	285

Liquide Mittel stehen zum 31.12.2023 in Höhe von ca. 43 T€ zur Verfügung.

Dem stehen kurzfristig laufende Verbindlichkeiten zum 31.12.2023 von 46 T€ gegenüber.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch Besitz der Immobilie (ca. 225 T€) und den liquiden Mitteln (ca. 43 T€), das Stammkapital beträgt 318 T€.

Dem gegenüber bestehen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gesellschaftern (zinsloses Darlehen in Höhe von 28 T€).

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Im Geschäftsjahr 2023 konnten die erzielten Einnahmen die Ausgaben des Jahres 2023 nicht decken.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der noch fehlenden Richtlinien für die neue Förderperiode konnten keine Zuwendungsbescheide für die Förderanträge von Unternehmen erteilt werden. Die Nachfrage speziell für GRW und Digitalisierungsförderung ist jedoch auch zurückgegangen.

Die bestehenden Wirtschaftsförderungsverträge mit dem Landkreis Jerichower Land und der Stadt Genthin sind deshalb für das TGZ sehr wichtig.

Durch das Engagement des TGZ-Teams und die Unterstützung der Gesellschafter des TGZ's ist es gelungen, die Akzeptanz des Zentrums als Dienstleister für Unternehmen und als Gründerzentrum weiter auszubauen.

C Prognosebericht

Aufgrund der aktuellen Situation (sinkendes Wirtschaftswachstum, steigende Energiepreise und die Inflation) ist es notwendig, die regionale Wirtschaft zu stärken, um Arbeitsplätze zu erhalten sowie um die Unternehmen bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu unterstützen.

In der Unterstützung der regionalen Unternehmen bei diesen Prozessen (Fördermittelbeantragung, betriebswirtschaftliche Problemstellungen und Digitalisierung) sieht das TGZ-Team auch zukünftig ein wichtiges Tätigkeitsfeld.

Anlage 4

Der Fachkräftemangel wird in der Region immer deutlicher spürbar. Zur Überwindung dieser Defizite werden auch durch das TGZ unterstützende Leistungen angeboten, jedoch sind diese nicht kostendeckend. Das Team der TGZ JL GmbH will sich in 2023 weiter mit Projekten/Veranstaltungen diesem Thema widmen. In enger Abstimmung mit den im Landkreis beteiligten Akteuren sollen die Unternehmen/Schulen enger zusammengebracht werden.

Die Vermietungssituation ist noch gut, jedoch läuft der Mietvertrag mit der LFD Holding GmbH zum 31.12.2025 aus.

Es werden alle Möglichkeiten genutzt, die das TGZ-Netzwerk bietet, um in der Region die erforderlichen Verträge zu akquirieren und somit ein ausgeglichenes Ergebnis für das Jahr 2024 zu erreichen. Mittelfristig gilt es, das Leistungspaket (unternehmensnahe) Dienstleistungen weiter auszubauen, um unabhängiger von der Beantragung von Projekten mit Fördermitteln zu werden.

Im Jahr 2024 ließ sich bisher eine positive Entwicklung für die Gesellschaft verzeichnen. Der Start des Projekt ego.Wissen als auch die Übernahme des Auftrages LEADER Management Colbitz Letzlinger Heide bietet dem TGZ eine sichere Auftragslage über 2 bzw. 5 Jahre. Die zum Ende des Jahres gesunden Liquididen Mittel konnten durch die Abrechnung der Projekte wieder angehoben werden. Im Jahr 2024 kann mit einem leichten Gewinn gerechnet werden.

D Risikobericht

Auf mögliche Risiken der künftigen Entwicklung wird wie folgt hingewiesen:

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale werden bei derzeitiger Auftragslage/Stand der Vermietung nicht gesehen. Zur Vermeidung eines Verlustausgleiches werden Einnahmen aus Vermietung/Serviceleistungen und anderen Tätigkeitsfeldern (Dienstleistungen für Unternehmen und wirtschaftsfördernde Tätigkeiten) realisiert. Die Tätigkeitsfelder werden dem Zweck der Gesellschaft entsprechend ausgebaut. Auftretende Verluste werden gemäß bestehenden Gesellschaftervertrag durch die Gesellschafter in Form eines Zuschusses ausgeglichen (Zuschuss, begrenzt auf ein Drittel des Nennbetrages des jeweiligen Kapitalanteils der Gesellschafter).

Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale

Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale werden nicht gesehen.

Sonstige Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Sonstige Risiken werden derzeit nicht gesehen. Bei einer weiteren Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Region (insbesondere durch die steigenden Energiepreise und die Inflation sowie bei weiteren Zahlungsausfällen) ist dies jedoch mit dem Rückgang der Einnahmen aus den einzelnen Tätigkeitsfeldern verbunden.

E Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Im Rahmen des internen QMS bestehen Regelungen zum Controlling und Risikomanagement. Dies betrifft auch die konkrete Vorgehensweise zur Rechnungslegung und den damit verbundenen Prüfungen des Zahlungseinganges und ggf. notwendiger Mahnungsprozesse.

Die Regelungen werden konsequent umgesetzt, bei Abweichungen erfolgt eine sofortige Auswertung und ggf. Präzisierung der getroffenen Festlegungen.

Regelmäßig zu den Gesellschafterversammlungen werden die Gesellschafter über die betriebswirtschaftliche Situation des Unternehmens schriftlich informiert. Den Informationen ist die Liquiditätslage und der Soll/Ist-Vergleich zu entnehmen.

F Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind nicht bekannt.

Roßdorf, den 7. März 2025



Elisa Heinke
Geschäftsführerin

Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH Jerichow Rechtliche Verhältnisse

1. Rechtliche Grundlagen

Die Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH, wird im Handelsregister unter HRB-Nr. 610 des Amtsgerichtes Stendal geführt. Ein Handelsregisterauszug vom 5. März 2025 mit letzter Eintragung vom 16. Januar 2018 lag uns vor.

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 28. Juni 1991, letzte Änderung mit Beschluss vom 2. November 2017.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im Landkreis Jerichower Land durch Förderung von Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital

Gesellschafter sind:

	<u>EUR</u>	<u>%</u>
Landkreis Jerichower Land	154.000,00	48,43
Stadt Genthin	154.000,00	48,43
Wirtschaft im Jerichower Land e.V., Jerichow	<u>10.000,00</u>	<u>3,14</u>
	<u>318.000,00</u>	<u>100,00</u>

Beirat

Die Gesellschaft hat gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrags einen Beirat. Beiratssitzungen fanden im Geschäftsjahr 2023 nicht statt.

Gesellschafterbeschlüsse

Im Berichtsjahr fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Die folgenden wesentlichen Beschlüsse wurden gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2022
- Verwendung des Jahresergebnisses 2022
- Entlastung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Beirats für das Geschäftsjahr 2022

Geschäftsführung

Geschäftsführer im Berichtsjahr war

- Frau Elisa Heinke, Betriebswirtin (Master of Science)

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig.

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

**Technologie- und Gründerzentrum Jerichower Land GmbH
Jerichow
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz**

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge	
<p>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?</p>	<p>Gemäß des § 7 Gesellschaftsvertrag sind die Organe der Gesellschaft die Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung und der Beirat. Die Zuständigkeiten und die Tätigkeiten der Organe ergeben sich grundsätzlich aus dem Gesellschaftsvertrag. Weitere Zuständigkeiten sind in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geregelt. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.</p>
<p>b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?</p>	<p>Im Berichtsjahr fanden 2 Gesellschaftersitzungen statt, über die jeweils Protokolle erstellt wurden. Hierzu wurden Niederschriften erstellt. Der Beirat hat in 2023 nicht getagt. Wesentliche Entscheidungen der Geschäftsführung werden auskunftsgemäß schriftlich dokumentiert.</p>
<p>c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 S. 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?</p>	<p>Nach eigenen Angaben war die Geschäftsführung im Berichtsjahr in keinen Aufsichtsräten bzw. Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes tätig. Gegenteilige Feststellungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht getroffen.</p>
<p>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?</p>	<p>Auf die Angabe der individualisierten Geschäftsführerbezüge gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.</p>

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?	Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/ Weisungsbefugnisse sind aus dem Organisationsplan ersichtlich. Diese werden regelmäßig in Abstimmung durch die Geschäftsführung hinsichtlich Vollständigkeit und Aktualität überprüft.
b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?	Wir haben keine Anhaltspunkte dafür erlangt, dass nicht nach den im Organisationsplan enthaltenen Regelungen verfahren wird.
c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?	Die Geschäftsführung hat grundsätzlich Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen. Diese ergeben sich aus dem Qualitätsmanagementsystem der Gesellschaft. Wir empfehlen analog zum Vorjahr, die bestehenden Regelungen zusammenfassend zu dokumentieren.
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?	Es gibt Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für folgende wesentliche Entscheidungsprozesse: <ul style="list-style-type: none"> • Auftragsvergabe, • Personalwesen sowie • Kreditaufnahme und -gewährung. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden.
e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung und EDV)?	Es besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen.
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?	Die Geschäftsführung erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan - bestehend aus Erfolgs- und Investitionsplan. Dieser wird von der Gesellschafterversammlung genehmigt. Darüber hinaus wird jährlich eine langfristige Planungsrechnung für einen Zeitraum von drei Jahren erstellt. Das Planungswesen entspricht den Anforderungen und den Bedürfnissen der Gesellschaft.

<p>b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?</p>	<p>Die Geschäftsführung untersucht regelmäßig Planabweichungen und berichtet der Gesellschafterversammlung schriftlich und mündlich über die Erfüllung des Investitions- sowie Wirtschafts- und Finanzplans.</p>
<p>c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?</p>	<p>Das Rechnungswesen und die Kostenrechnung entsprechen den Zwecken eines Unternehmens dieser Art und Größe.</p>
<p>d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?</p>	<p>Die laufende Liquiditätskontrolle sowie Kredit- und Zinsbindungsüberwachung werden durch den Geschäftsführer und den kaufmännischen Bereich sichergestellt. Grundlage der Überwachungstätigkeit der Geschäftsleitung ist die aus dem Wirtschaftsplan abgeleitete Liquiditätsplanung.</p>
<p>e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?</p>	<p>Die Einbindung in ein zentrales Cash-Managementsystem besteht nicht und ist nach unserer Auffassung auch nicht notwendig.</p>
<p>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?</p>	<p>Durch die bei der Gesellschaft bestehende Ablauforganisation wird sichergestellt, dass die Entgelte vollständig und zeitnah erfasst werden. Das bestehende Mahnwesen gewährleistet eine zeitnahe und effektive Einziehung von Forderungen.</p>
<p>g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?</p>	<p>Das Controlling entspricht den Anforderungen des Unternehmens und umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.</p>
<p>h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und / oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?</p>	<p>Die Gesellschaft hat weder Tochterunternehmen noch Unternehmen, an denen eine Beteiligung besteht. Die Beantwortung der Frage entfällt daher.</p>

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem	
a) Hat die Geschäfts- / Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?	Ein dokumentiertes Risikofrüherkennungssystem, in dem nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen beschrieben sind, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können existiert nicht. Die Geschäftsleitung führt aber in einem regelmäßigen Prozess angemessene Risikobeurteilungen durch und stellt angemessen sicher, dass bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Wir empfehlen analog dem Vorjahr, eine schriftliche Dokumentation zum Prozess der Risikobeurteilungen und der entsprechenden Maßnahmen vorzunehmen.
b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?	Wir verweisen auf unsere Empfehlung unter a).
c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?	Wir verweisen auf unsere Empfehlung unter a).
d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?	Wir verweisen auf unsere Empfehlung unter a).

Fragenkreis 5:

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Da Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate für die Gesellschaft nicht relevant sind, entfällt die Beantwortung der nachfolgenden Fragen a) bis f).

a)

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

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

b)

Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c)

Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

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

d)

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

e)

Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f)

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

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?	Die Gesellschaft hat aufgrund der Unternehmensgröße keine eigenständige interne Revisionsabteilung eingerichtet. Die Geschäftsführung hat durch regelmäßige Plan-Ist-Analysen kompensatorische Kontrollen implementiert.
b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision / Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).
c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision / Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander 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?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).
d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).
e) Hat die Interne Revision / Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?	Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).

<p>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?</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt a).</p>
<p>Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans</p>	
<p>a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?</p>	<p>Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Geschäften bei den im Gesellschaftsvertrag festgelegten Geschäften nicht eingeholt worden ist.</p>
<p>b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?</p>	<p>Eine derartige Kreditgewährung ist uns während der Prüfung nicht bekannt geworden.</p>
<p>c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?</p>	<p>Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte und Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte und Maßnahmen getätigt bzw. getroffen worden sind.</p>
<p>d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?</p>	<p>Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür gewonnen, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften, dem Gesellschaftsvertrag, den für die Geschäftsführung bestehenden Geschäftsordnung oder den Beschlüssen der Gesellschafterin stehen.</p>

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?	Die Investitionsplanung erfolgt als Teil der Wirtschaftsplanung und bedarf der Zustimmung der Gesellschafter. Dabei werden Investitionsmaßnahmen im Vorfeld angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.
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)?	Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.
c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?	Die Überwachung von Durchführung, Budgetierung, Veränderungen von Investitionen erfolgt durch den Geschäftsführer und wird ggf. mit der Gesellschafterversammlung abgestimmt.
d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?	In 2023 wurden keine Investitionen abgeschlossen.
e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?	Anhaltspunkte dafür, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der gewährten bzw. über die im Wirtschaftsplan genehmigten Zuwendungen hinaus abgeschlossen worden wären, wurden im Rahmen unserer Prüfungshandlungen nicht festgestellt.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen	
a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?	Wir haben keine Vergaben geprüft.
b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?	Auskunftsgemäß werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote eingeholt. Die Gesellschaft ist öffentlicher Auftraggeber. Unsere Empfehlung die bestehenden Regelungen zur Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung hinsichtlich Aktualität und Vollständigkeit zu prüfen, hat die Gesellschaft umgesetzt. Diese sehen u.a. vor, dass für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen mindestens 3 Angebote einzuholen sind.
Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan	
a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?	Der Gesellschafterversammlung wird regelmäßig Bericht erstattet.
b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens / Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/ Konzernbereiche?	Der Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist durch die Berichte unseres Erachtens der Größe des Unternehmens angemessen.
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?	Das Überwachungsorgan wurde über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet. Wir haben keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt.
d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/ Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?	Im Berichtsjahr 2023 erfolgte keine Berichterstattung auf besonderen Wunsch.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?	Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich nicht 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?	Eine D&O-Versicherung wurde im Jahr 2019 abgeschlossen. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung wurden auskunftsgemäß mit dem Überwachungsorgan nicht erörtert.
g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?	Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans bekannt geworden.
Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven	
a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?	Es besteht kein in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.
b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?	Die Gesellschaft verfügt über keine Bestände, die auffallend hoch oder niedrig sind.
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?	Stille Reserven bzw. stille Lasten können in der Bewertung einzelner Grundstücke bestehen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.
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?	Zur Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen verweisen wir auf unsere Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage im Hauptteil dieses Berichts. Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Investitionsverpflichtungen.

<p>b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?</p>	<p>Die Gesellschaft stellt keinen Konzernabschluss auf.</p>
<p>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?</p>	<p>Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine Fördermittel erhalten.</p>
<p>Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung</p>	
<p>a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?</p>	<p>Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung.</p>
<p>b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?</p>	<p>Die Gesellschaft hat in 2023 einen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet.</p>
<p>Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit</p>	
<p>a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/ Konzernunternehmen zusammen?</p>	<p>Zur Zusammensetzung des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage im Hauptteil dieses Berichts.</p>
<p>b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?</p>	<p>Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.</p>
<p>c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?</p>	<p>Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.</p>

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?	Die Gesellschaft ist nicht konzessionsabgabepflichtig.
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?	Es gab keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.
b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?	entfällt
Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage	
a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?	Der Jahresfehlbetrag resultiert insbesondere aus den gesunkenen Umsatzerlösen im Vergleich zum Vorjahr. Ferner verweisen wir auf die Erläuterungen im Lagebericht.
b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?	Hierzu verweisen wir auf den Lagebericht der Gesellschaft.