

M2 Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schillerstraße 11
09366 Stollberg/Sachsen

Telefon +49 (3 72 96) 1 68-0
E-Mail: info@m2-group.de
www.m2-group.de

Stollberg, 10.06.2022
nm - sd
30744-2021

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH
Zwönitz
Zwönitz

Bericht
über die
Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ANLAGENVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	7
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter	7
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	16
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrags	17
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	17
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	18
G. SCHLUSSBEMERKUNG	22

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen
Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung bei der Bezeichnung von Organstellungen o.ä. grundsätzlich verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und sind regelmäßig feststehende Rechtsbegriffe.

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021
2. Bilanz zum 31. Dezember 2021
3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021
4. Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021
5. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
6. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
7. Rechtliche Verhältnisse
8. Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS 350 n.F.	IDW Prüfungsstandard: "Prüfung des Lageberichts im Rahmen der Abschlussprüfung" (Stand: 12. Dezember 2017)
IDW PS 400 n. F.	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze für die ordnungsmäßige Erteilung von Bestätigungsvermerken bei Abschlussprüfungen" (Stand: 30. November 2017)
IDW PS 405	IDW Prüfungsstandard: "Modifizierungen des Prüfungsurteils im Bestätigungsvermerk" (Stand: 30. November 2017)
IDW PS 406	IDW Prüfungsstandard: "Hinweise im Bestätigungsvermerk" (Stand: 30. November 2017)
IDW PS 450 n. F.	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze für die ordnungsmäßige Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (Stand: 15. September 2017)
IDW RS	IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung
IKS	Internes Kontrollsystem
JA	Jahresabschluss
SächsEigBVO	Sächsische Eigenbetriebsverordnung
SächsGemO	Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen
SächsLKrO	Sächsische Landkreisordnung
TEUR	Tausend Euro
Tz.	Textziffer
UR-Nr.	Urkundenrollen-Nummer
WPH	WP Handbuch, Wirtschaftsprüfung und Rechnungslegung, 16. Auflage, IDW-Verlag, Düsseldorf

A. PRÜFUNGSauftrag

Die Gesellschafterversammlung der

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz,

Zwönitz

- im Folgenden auch Gesellschaft genannt - wählte uns zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Daraufhin beauftragte uns der Aufsichtsratsvorsitzende, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 2 bis 4) unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) nach berufssüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Dezember 2021 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 5. Januar 2022 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und somit gemäß § 316 Abs. 1 HGB nicht prüfungspflichtig. Gemäß § 96a Abs. 1 Nr. 8 SächsGemO finden jedoch die Prüfungsvorschriften gemäß §§ 316 ff. HGB analoge Anwendung und wurden demnach beachtet.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten. Über die vorgenannte Prüfung wird in Abschnitt E. sowie in Anlage 8 jeweils gesondert berichtet.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F. wiedergegeben.

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

Eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist in Anlage 6 dargestellt.

Die rechtlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 7 tabellarisch dargestellt.

Der Durchführung des Auftrags und unserer Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 9 beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde.

Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die geprüfte Gesellschaft.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter**

Der gesetzliche Vertreter hat im Lagebericht (Anlage 1) und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 2 bis 4), insbesondere im Anhang, und in weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2022 die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lageder Gesellschaft ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

Die Gesellschaft bewirtschaftete ab April 2021 828 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten. Dies ist ein Zuwachs von 20 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit gegenüber 2020, generiert im Gebäude „Betreutes Wohnen“ Franz-Schubert-Straße 9/11. Zum 31. Dezember 2021 waren im Unternehmen, trotz Bestandserhöhung Anfang 2021 um 20 Wohnungen, nur 41 Wohnungen (Vorjahr 42) unvermietet, was einer Leerstandquote von 4,95 % (Vorjahr 5,2 %) entspricht. Alle Gewerbeeinheiten waren vermietet. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin provisionsfrei vermietet. Eine Neuvermietung erfolgte im Regelfall nach Hinterlegung einer Kautions von zwei Monatskaltmieten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden nach Angaben des gesetzlichen Vertreters 68 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 90) und 62 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 53). Die Hauptkündigungsgründe sind nach wie vor die Änderung des Arbeitsortes sowie die Altersstruktur der Mieter.

Laut des gesetzlichen Vertreters konnte die Gesellschaft, als einer der beiden großen Wohnungsanbieter in Zwönitz, ihre positive Marktposition auch im Jahr 2021 weiter sichern.

Bauvorhaben, wie der Umbau bzw. die Modernisierung des ehemaligen Industriegebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11, das die Gesellschaft 2015 erwarb, konnte im Geschäftsjahr 2021 weitestgehend abgeschlossen werden. Damit standen ab April 2021 alle 60 barrierearmen Wohnungen zur Vermietung bereit.

Der als Bauland erschlossene hintere Teil des Grundstücks Annaberger Straße 28 (Adresse: Buchenweg 4) befindet sich weiterhin in der Vermarktung.

Im Jahr 2021 wurden TEUR 383 (Vorjahr TEUR 249) für Instandhaltungsleistungen und TEUR 392 (Vorjahr TEUR 2.694) für Investitionen in das Anlagevermögen aufgewendet. Schwerpunkt im Bereich der Investitionen waren Restleistungen des Umbaus bzw. die Modernisierung des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft neben dem Geschäftsführer zwölf Mitarbeiter, davon zwei Person teilzeitbeschäftigt und vier geringfügig Beschäftigte. Die Arbeitsproduktivität (Umsatzerlöse/Personalaufwand) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,46 Prozentpunkte auf 685,8 %. Dies ist auf gestiegene Personalkosten gemäß Tarifvertrag zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das Betriebsergebnis (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und geschäfts- sowie periodenfremden Erträgen und Aufwendungen) gegenüber dem Vorjahr (TEUR 726) um TEUR 123 auf TEUR 603 verringert. Dies resultiert insbesondere aus der Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um TEUR 189, aus der Erhöhung der Abschreibungen um TEUR 15, Kosten der Ausstattung für „Betreutes Wohnen“ um TEUR 10 und einer gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 geringeren Bestandsminderung sowie einer Zunahme der Personalaufwendungen um TEUR 35, denen eine Zunahme der Umsatzerlöse von TEUR 151 gegenüberstehen.

Das Zinsergebnis hat sich laut Aussage des gesetzlichen Vertreters gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6,8 verschlechtert, was durch die Kreditaufnahme für den Umbau bzw. die Modernisierung des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 im Jahr 2020 in Höhe von TEUR 2.200 und im Jahr 2021 in Höhe von TEUR 290 begründet ist.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 wird mit TEUR 395 ausgewiesen, dies bedeutet eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 127.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Anlage 6 durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nachfolgende Kernaussagen zur künftigen Entwicklung und zu den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft sind hervorzuheben:

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden Erlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) in Höhe von TEUR 2.288 geplant, gegenüber dem Plan 2021 ein Anstieg um TEUR 3.

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sind nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters auch in Bestandsobjekten erforderlich, die ab den Jahren 1992 saniert wurden, besonders im Bereich der Haustechnik. Eine längerfristige Aufgabe stellt die angekündigte Sanierung der Versorgungsschächte zwischen Bad und Küche in den 8 Plattenbauten Typ IW 73 dar. Dabei erfordert die Warmwasserinstallation nach über 20-jähriger Nutzung besondere Aufmerksamkeit. In den kommenden Jahren, nach Fertigstellung des Objektes Franz-Schubert-Straße 9/11, sollen diese Warmwassersysteme modernisiert werden.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 119 erwartet. Gegenüber dem geplanten Unternehmensergebnis 2021 ist dies eine Verringerung um TEUR 317, im Vergleich zum Ist 2021 (TEUR 395) eine Verringerung um TEUR 276. Der Rückgang des geplanten Jahresergebnisses 2022 gegenüber dem Ist 2021 resultiert insbesondere aus höheren planmäßigen Abschreibungen sowie planmäßig höheren Zinsaufwendungen.

Risiken sieht der gesetzliche Vertreter im Wohnungsleerstand, der Kreditbelastung, der Wohnungsnachfrage sowie den Erlösschmälerungen. Quantifizierbar sind diese Risiken jedoch nicht.

Aus der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwönitz lassen sich auch Aussagen zur langfristigen Vermietungssituation im Unternehmen ableiten. Den aktuell geringen Bevölkerungsrückgang durch den demografischen Wandel langfristig aufzuhalten oder gar umzukehren, bleibt die zukünftige Hauptaufgabe der Gesellschaft. Trotz stabiler Geburtenentwicklung und auch Zuzug von außen wirken die Überalterung der Bevölkerung und die ausbildungs- und auch arbeitsbedingte Fluktuation negativ auf die Zwönitzer Bevölkerungsbilanz.

Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich laut Aussage des gesetzlichen Vertreters aus dem aktuellen und dem „grünen“ Trend der Zeit. Hohe Tarifabschlüsse, steigende Energiekosten und die zusätzliche CO₂ – Umlage auf Heizenergie treibt die Kosten nicht nur für unsere Mieter. So mussten bzw. müssen nun die für uns tätigen Firmen ihre Kostenstruktur entsprechend anpassen, d.h. die Preise erhöhen.

Chancen für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens liegen in der konsequenten Ausrichtung des Wohnungsangebots an den Bedürfnissen der Kunden, so der gesetzliche Vertreter. Daher liegt neben der Modernisierung der einzelnen Wohnungen das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt der Wohnqualität in den Wohnungen und einer entsprechenden Wohnumfeldgestaltung. Auch der barrierearme Umbau des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 wird dazu beitragen.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 2 bis 4) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wurde der Gegenstand der Prüfung um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG erweitert.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht, die dazu eingerichteten Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von dem gesetzlichen Vertreter vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – in der Zeit vom 31. März 2022 bis zum 10. Juni 2022 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Zwönitz und in unserem Büro in Stollberg durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 13. August 2021 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 sowie der von der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen und die Belege sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem gesetzlichen Vertreter und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns der gesetzliche Vertreter in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 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 wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen. Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem gesetzlichen Vertreter und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds der Gesellschaft, der Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher 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 Prüfungsstrategie unseres geschäftsrisikoorientierten Prüfungsansatzes hat zu folgenden Schwerpunkten unseres Prüfungsprogramms geführt:

- Anlagevermögen
- Vorratsvermögen
- Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung und aus anderen Lieferungen und Leistungen
- flüssige Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in Anhang und Lagebericht

Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir im Hinblick auf diese Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.

Insbesondere wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Im Bereich des Anlagevermögens wurden die Zu- und Abgänge stichprobenweise anhand von Belegen geprüft. Die Abschreibungen wurden auf ihre Plausibilität hin überprüft. Die Sonderposten wurden in diesem Zusammenhang auf ihre Tatbestandsvoraussetzungen sowie deren Entwicklung geprüft.

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Wohngebäude wurden unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden einer separaten Bewertung entsprechend der IDW-Stellungnahme IDW RS IFA 2 unterzogen. Im Zusammenhang mit dieser Bewertung wurden zweckmäßige Gruppen gebildet (nach Baujahr, Sanierungsgrad und zum Teil nach Wohngebiet), für welche Ertragswertberechnungen vorgenommen wurden.

Im Bereich der Vorräte wurden die Vollständigkeit der noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie die vorgenommenen Abschläge aufgrund Leerstands überprüft.

Saldenbestätigungen zur Überprüfung der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden im Wege der bewussten Auswahl zum Bilanzstichtag eingeholt. Darüber hinaus wurden bei den Forderungen aus Vermietung und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen alternative Prüfungshandlungen (Durchsicht von Summen- und Saldenlisten, Offene-Posten-Listen, vertiefende Belegprüfungen usw.) vorgenommen. Die Werthaltigkeit der Forderungen haben wir anhand einer Analyse der Altersstruktur geprüft.

Bankenbestätigungen haben wir von den Kreditinstituten eingeholt. Darüber hinaus wurden die Kontenstände mittels Kontoauszügen, Zinsbescheinigungen und Darlehensverträgen geprüft.

Einzelfallprüfungen wurden in dem Bereich der Erträge und Aufwendungen schwerpunktartig aufgrund analytischer Prüfungshandlungen sowie vertiefender Belegprüfungen durchgeführt.

Wir haben innerhalb des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems die Prüfung des bereichsübergreifenden internen Kontrollsystems (prozessübergreifende Kontrollen) durchgeführt und darüber hinaus Aufbau- und Funktionsprüfungen insbesondere im Bereich der Betriebskostenabrechnung durchgeführt.

Wir haben der Prüfung gemäß § 53 HGrG den IDW Prüfungsstandard „Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ zugrunde gelegt.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung****1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde gemäß § 96a Abs. 1 Nr. 8 SächsGemO nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 2) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 3) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend den Gliederungsvorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2015) ergänzt.

Die Ausübung von Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten sowie die Gliederung des Anhangs erfolgt unverändert zum Vorjahresabschluss. Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB wurde beachtet.

Im Jahresabschluss sind alle größenabhängigen, wirtschaftszweigspezifischen und rechtsformgebundenen Regelungen sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 4) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angaben zur Vergütung der Geschäftsführung im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht. Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und unseren im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (IDW PS 350 n.F., DRS 20).

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und in seiner Gesamtaussage, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Anlage 6.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Wir verweisen auf die Angaben des gesetzlichen Vertreters im Anhang der Gesellschaft (Anlage 4). Die folgenden wesentlichen Bewertungsgrundlagen, die im Geschäftsjahr ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte, die folgenden wesentlichen wertbestimmenden Faktoren (Einfluss von wertbestimmenden Parametern auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie die Annahmen und Ausübung von Ermessensentscheidungen durch den gesetzlichen Vertreter) sind im Hinblick auf die Beurteilung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses besonders zu erwähnen:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten wurden unter den unfertigen Leistungen unter Berücksichtigung eines Abschlags für aufgrund Leerstands nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 60 ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2021 TEUR 3 und wurden in Höhe von TEUR 0 einzelwertberichtigt sowie in Höhe von TEUR 0 pauschalwertberichtigt.

Die Sonderposten für Investitionszulagen wurden zum Nennwert angesetzt und entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Anlagegegenstände planmäßig linear aufgelöst.

Die langfristigen Rückstellungen aus Verpflichtungen für die Aufbewahrung der Geschäftunterlagen wurden mit laufzeitindividuellen Zinssätzen gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung werden in Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas und der FormblattVO als gesonderter Bilanzposten (§ 265 Abs. 5 HGB) ausgewiesen und beinhalten Überzahlungen von Mietern für Mieten und Betriebskosten.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 4).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Im Berichtsjahr waren keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses zu verzeichnen.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSAUFGTRAGS

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 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 handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 8 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Aufgrund unserer Prüfung gemäß § 53 HGrG stellen wir fest, dass die Geschäftsführung der Gesellschaft ordnungsgemäß ist und die nach § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG erforderlichen Angaben durch den gesetzlichen Vertreter erläutert und in unserem Bericht als Anlage 8 dargestellt sind.

Die Gesellschaft hat gemäß den Bestimmungen des § 96a Abs. 1 Nr. 8 SächsGemO im Grundsatz die für große Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 3 HGB) geltenden Anforderungen an den Jahresabschluss analog erfüllt und damit auch im Anhang jene Angaben gemacht, die unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage notwendig sind.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Anlagen 2 bis 4) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1) der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, unter dem Datum vom 10. Juni 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

G. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Stollberg, 10. Juni 2022

M2 Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Böckmann
Wirtschaftsprüfer

Matthias Neumann
Wirtschaftsprüfer

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

I. Grundlagen der Gesellschaft

1. Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft leitet sich aus § 2 des Gesellschaftsvertrages ab und besteht vorrangig darin, eine Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Stadt Zwönitz ist alleinige Gesellschafterin der „Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz“ (nachfolgend SWG-Z) und hält somit 100 % des Stammkapitals in Höhe von TEUR 1.023.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Als Teil der sächsischen Wirtschaftsregion Chemnitz/Zwickau und als sechstgrößte Stadt im Erzgebirgskreis (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.11.2021) hat sich Zwönitz als „Alte Bergstadt mit Zukunft“ und mit der Teilnahme am Bundes-Modellprojekt „Smart Cities“ das Ziel gesetzt, den traditionellen Wirtschaftsstandort weiter zu einem attraktiven und lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Die Stadt Zwönitz, als mittelständig geprägter Wirtschaftsstandort mit stabilem Branchenmix, bestehend aus Zulieferindustrie für den Fahrzeugbau, Betrieben im Bereich Maschinenbau, Medizin-, Bau- und Elektroindustrie sowie der Galvanotechnik, stemmt sich zunehmend erfolgreicher gegen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. In den letzten Jahren sank diese Kennzahl kontinuierlich. (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen). Damit hebt sie sich vom Trend der Region deutlich ab.

2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft bewirtschaftete ab April 2021 des Berichtsjahres 828 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten. Dies ist ein Zuwachs von 20 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit gegenüber 2020, generiert im Gebäude „Betreutes Wohnen“ Franz-Schubert-Straße 9/11. Zum 31. Dezember 2021 waren im Unternehmen, trotz Bestandserhöhung Anfang 2021 um 20 Wohnungen, nur 41 Wohnungen (Vorjahr 42) unvermietet, was einer Leerstandquote von 4,95 % (Vorjahr 5,2 %) entspricht. Alle Gewerbeeinheiten waren vermietet.

Der Wohnungsbestand wurde weiterhin provisionsfrei vermietet. Eine Neuvermietung erfolgte im Regelfall nach Hinterlegung einer Kautions von zwei Monatskaltmieten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 68 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 90) und 62 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 53). Die Hauptkündigungsgründe sind nach wie vor die Änderung des Arbeitsortes sowie die Altersstruktur unserer Mieter.

Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmieten für Wohnraum um EUR 0,08 auf EUR 4,27 pro m² resultiert aus Anpassungen nach Komplettrenovierung bei Neuvertragsmieten und durch Modernisierungsumlagen, sowie Neuvermietung im „Betreuten Wohnen“ Franz-Schubert-Straße 9/11.

2.1 Wesentliche Ereignisse

Das Unternehmen, als einer der beiden großen Wohnungsanbieter in Zwönitz, konnte seine positive Marktposition auch im Jahr 2021 weiter sichern.

Das Bauvorhaben Umbau bzw. Modernisierung des ehemaligen Industriegebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11, das die Gesellschaft 2015 erwarb, konnte im Geschäftsjahr 2021 weitestgehend abgeschlossen werden. Damit standen ab April 2021 alle 60 barrierearme Wohnungen zur Vermietung bereit.

Der als Bauland erschlossene hintere Teil des Grundstücks Annaberger Straße 28 (Adresse: Buchenweg 4) befindet sich weiterhin in der Vermarktung.

2.2 Investitionen und Instandhaltung

Im Jahr 2021 wurden TEUR 383 (Vorjahr TEUR 249) für Instandhaltungsleistungen und TEUR 392 (Vorjahr TEUR 2.694) für Investitionen in das Anlagevermögen aufgewendet.

Schwerpunkt im Bereich der Investitionen waren Restleistungen des Umbaus bzw. die Modernisierung des Gebäudes Franz- Schubert-Straße 9/11.

Im Rahmen der Instandhaltung wurden im Wesentlichen Klein- und Kleinstreparaturen sowie Wartungsarbeiten durchgeführt und die Fassade des Gebäudes Brückenstraße 9 neu gestrichen.

Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand betrug pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2021 EUR 8,00 (Vorjahr EUR 5,57). Orientierungswert ist dabei die Angabe in der II. Berechnungsverordnung von höchstens EUR 11,50 pro m² Nutzfläche für Gebäude, älter 32 Jahre.

Der Instandhaltungsaufwand pro modernisierter Wohnung betrug bis zu TEUR 16. Die Kosten resultieren aus einem hochwertigen Ausbau und den Preis- / Lohnerhöhungen der letzten Jahre. So wurden oftmals die Türen ausgetauscht sowie Wand- und Bodenbeläge, Elektroinstallation, Sanitärinstallation mit Einrichtungsgegenständen und die Fliesen erneuert.

In den Instandhaltungskosten sind auch die Wartungskosten enthalten. Nachdem ein Großteil der Anlagen und Bauteile der Gebäude seit der Firmengründung 1992 ausgetauscht und erneuert wurden, gilt es jetzt, diese zu erhalten. 2010-2012 wurde ein Wartungssystem entwickelt, das eine regelmäßige Wartung aller Wohnungen und aller anderen Gebäudeteile nebst Außenanlagen sichert. Damit werden außerdem unsere Arbeiten im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht dokumentiert.

Auch das Baumkataster aus dem Jahr 2018, für unsere etwa 300 Bäume, wird weiter gepflegt, die jeweiligen Kontrollintervalle eingehalten und die, in der resultierenden Maßnahmenübersicht enthaltenen, Aufgaben ausgeführt.

2.3 Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte das Unternehmen neben dem Geschäftsführer zwölf Mitarbeiter, davon zwei Person teilzeitbeschäftigt und drei geringfügig Beschäftigte.

Die Arbeitsproduktivität (Umsatzerlöse/Personalaufwand) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,46 Prozentpunkte auf 685,8 %. Dies ist auf gestiegene Personalkosten gemäß Tarifvertrag zurückzuführen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage zum 31. Dezember 2021 sowie die Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 werden insgesamt als geordnet eingeschätzt.

3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das Betriebsergebnis (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und geschäfts- sowie periodenfremden Erträgen und Aufwendungen) gegenüber dem Vorjahr (TEUR 726) um TEUR 123 auf TEUR 603 verringert. Dies resultiert insbesondere aus der Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um TEUR 189, aus der Erhöhung der Abschreibungen um TEUR 15, Kosten der Ausstattung für „Betreutes Wohnen“ TEUR 10 und einer gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 geringeren Bestandsminderung, sowie eine Zunahme der Personalaufwendungen um TEUR 35, denen eine Zunahme der Umsatzerlöse von TEUR 151 gegenüberstehen.

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6,8 verschlechtert, was durch die Kreditaufnahme für den Umbau bzw. die Modernisierung des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 im Jahr 2020 in Höhe von TEUR 2.200 und im Jahr 2021 in Höhe von TEUR 290 begründet ist.

Das neutrale Ergebnis aus geschäfts- und periodenfremden Erträgen und Aufwendungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr TEUR 22) wird 2021 durch die Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 6, Zuschüsse zur Lohnfortzahlung in Höhe von TEUR 11, Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen, Versicherungsentschädigungen und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 sowie geleisteten Spenden in Höhe von TEUR 2 bestimmt.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 wird mit TEUR 395 ausgewiesen, dies bedeutet eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 127.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war 2021 jederzeit gegeben. Ein unbefristeter Dispositionskredit steht dem Unternehmen in Höhe von TEUR 300 zur Verfügung, der im Jahr 2021 zu keiner Zeit in Anspruch genommen werden musste.

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2021 Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 913 erzielt werden; dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um TEUR 176. Den Mittelabflüssen aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 392 stehen Mittelzuflüsse

aus Finanzierung in Höhe von TEUR 290 gegenüber. Die Investitionen 2021 wurden zu 26 % aus Abschreibungen finanziert.

Der Bestand an flüssigen Mitteln zum Stichtag 31. Dezember 2021 betrug TEUR 211 (Vorjahresstichtag TEUR 221).

3.3 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2021 betrug das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) TEUR 21.349 (Vorjahresstichtag TEUR 21.650), es hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 300 verringert.

Im Anlagevermögen wurden durch Neu- und Umbaumaßnahmen Aktivierungen in Höhe von TEUR 392 vorgenommen, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 717 gegenüberstehen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,21 % leicht verringert und beträgt 93,57 % (Vorjahresstichtag 93,78 %).

Die Erhöhung des Umlaufvermögens um TEUR 24 resultiert aus der Erhöhung der Unfertigen Leistungen um TEUR 36 und der Verringerung der flüssigen Mittel um TEUR 10.

Zum 31. Dezember 2021 ist die Gesellschaft mit Eigenkapital in Höhe von TEUR 10.638 ausgestattet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um TEUR 395. Die Eigenkapitalquote beträgt 50,32 % (Vorjahresstichtag 47,82 %). Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von TEUR 395 (Vorjahr TEUR 522).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem 31.12.2021 um TEUR 395 auf TEUR 8.784 verringert (Vorjahresstichtag TEUR 9.179). Den Bankverbindlichkeiten liegen langfristige Darlehensverträge mit verschiedenen Geschäftsbanken zugrunde. Die Kredittilgungen resultieren aus planmäßigen Tilgungen. Der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital betrug zum 31. Dezember 2021 49,68 % (Vorjahresstichtag 52,18 %).

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 48 auf TEUR 1.283 in Folge der höheren Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten erhöht.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung der Gesellschaft im 3-Jahres-Vergleich stellt sich wie folgt dar:

		2019	2020	2021
Vermögenssituation				
<u>Investitionsdeckung</u>				
(Verhältnis planmäßige Abschreibungen zu Neuinvestitionen)	%	9,43	26,06	182,91
<u>Vermögensstruktur</u>				
(Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtkapital)	%	98,55	93,78	93,57
<u>Fremdfinanzierung</u>				
(Verhältnis von Fremdkapital zum Gesamtkapital)	%	47,05	52,18	49,68
Kapitalstruktur				
<u>Eigenkapitalquote</u>				
(Verhältnis von Eigenkapital und Sonderposten zum Gesamtkapital)	%	52,95	47,82	50,32
Liquidität				
<u>Effektivverschuldung</u>				
(Verhältnis Verbindlichkeiten zu Umlaufvermögen)	%	3.328,65	841,93	776,05
<u>kurzfristige Liquidität¹</u>				
(Verhältnis Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten)	%	15,18	17,26	5,07
Rentabilität				
<u>Eigenkapitalrendite</u>				
(Verhältnis von Jahresüberschuss zum Eigenkapital)	%	5,64	5,10	3,71
<u>Gesamtkapitalrendite</u>				
(Verhältnis Jahresüberschuss+ Fremdkapitalzinsen zum Gesamtkapital)	%	3,54	3,01	2,49
Geschäftserfolg				
<u>Pro-Kopf-Umsatz</u>				
(Umsatz je Vollbeschäftigteneinheit)	T€	333	338	373
<u>Arbeitsproduktivität</u>				
(Verhältnis von Umsatz zu Personalkosten)	%	657,39	704,26	683,99

3.5 Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen sind durch liquide Mittel gedeckt.

¹ Bei der Ermittlung der Kennzahl „kurzfristige Liquidität“ wurden die unfertigen Leistungen mindernd berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der stabilen Lage der Gesellschaft sehen wir uns für die Bewältigung künftiger Risiken gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden Erlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) in Höhe von TEUR 2.288 geplant, gegenüber dem Plan 2021 ein Anstieg um TEUR 3.

Nach wie vor besteht das Angebot an unsere Mieter, ihren Balkon verglasen zu lassen. Hier umfasst das Antragsformular immer bereits die Zustimmung zur entsprechenden Modernisierungsumlage. Bei mehr als der Hälfte der Balkone ist dies bereits erfolgt.

Im Jahr 2022 werden die Instandhaltungen und Modernisierungen, wie geplant, durchgeführt.

Die turnusmäßigen Wohnungswartungen werden weiter durchgeführt. Bei einem 4-Jahres-Rhythmus betrifft dies etwa 200 Wohnungen im Jahr.

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sind auch in Bestandsobjekten erforderlich, die ab den Jahren 1992 saniert wurden, besonders im Bereich der Haustechnik. Eine längerfristige Aufgabe stellt die angekündigte Sanierung der Versorgungsschächte zwischen Bad und Küche in den 8 Plattenbauten Typ IW 73 dar. Dabei erfordert die Warmwasserinstallation nach über 20-jähriger Nutzung besondere Aufmerksamkeit. In den kommenden Jahren, nach Fertigstellung des Objektes Franz-Schubert-Straße 9/11, sollen diese Warmwassersysteme modernisiert werden.

Im Bereich der Investitionen wurde das Bauvorhaben Umbau bzw. Modernisierung des ehemaligen Industriegebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 im Jahr 2021 planmäßig abgeschlossen. Nach Vorlage aller erforderlichen Fachbereichsabnahmen konnte der dritte Bauabschnitt, die dritte Wohnetage, ab April 2021 zur Vermietung freigegeben werden. Der Abschluss der Arbeiten im Außengelände erfolgt nach und nach.

Des Weiteren ist die Einhausung des Müllplatzes in der Goethestraße 19-27 geplant.

Die Sicherung der Liquidität im Unternehmen ist Voraussetzung für die Realisierung von Instandhaltungen und Investitionen in den Folgejahren. Diesbezüglich wird die Bildung einer Liquiditätsreserve in Höhe der Einnahmen von etwa zwei Monatsmieten angestrebt.

Mit gezielten Marketingaktionen wird die Präsenz des Unternehmens in der Stadt und der Region weiter gestärkt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 119 erwartet. Gegenüber dem geplanten Unternehmensergebnis 2021 ist dies eine Verringerung um TEUR 317, im Vergleich zum Ist 2021 (TEUR 395) eine Verringerung um TEUR 276. Der Rückgang des geplanten Jahresergebnisses 2022 gegenüber dem Ist 2021 resultiert insbesondere aus höheren planmäßigen Abschreibungen sowie planmäßig höheren Zinsaufwendungen.

IV. Chancen und Risiken

Das in der SWG-Z etablierte Risikomanagementsystem wird halbjährlich fortgeschrieben und zur Aufsichtsratssitzung vorgelegt. Im Rahmen der durchgeführten Risikoanalysen identifiziert die Gesellschaft nachfolgende Risikoschwerpunkte:

1. Wohnungsleerstand
2. Kreditbelastung
3. Wohnungsnachfrage
4. Erlösschmälerungen

Aus der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwönitz lassen sich auch Aussagen zur langfristigen Vermietungssituation im Unternehmen ableiten. Den aktuell geringen Bevölkerungsrückgang durch den demografischen Wandel langfristig aufzuhalten oder gar umzukehren, bleibt die Hauptaufgabe für die Zukunft, an der wir nach besten Kräften mitwirken wollen. Trotz stabiler Geburtenentwicklung und auch Zuzug von außen wirken die Überalterung der Bevölkerung und die ausbildungs- und auch arbeitsbedingte Fluktuation negativ auf die Zwönitzer Bevölkerungsbilanz.

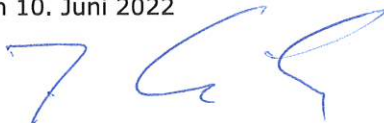
Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich aus dem aktuellen und dem „grünen“ Trend der Zeit. Hohe Tarifabschlüsse, steigende Energiekosten und die zusätzliche CO₂ – Umlage auf Heizenergie treibt die Kosten nicht nur für unsere Mieter. So mussten bzw. müssen nun die für uns tätigen Firmen ihre Kostenstruktur entsprechend anpassen d.h. die Preise erhöhen.

Ob auch die Wohnungswirtschaft diese Anpassung vornehmen muss, wird die Zukunft zeigen.

Chancen für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens liegen in der konsequenten Ausrichtung des Wohnungsangebots an den Bedürfnissen unserer Kunden. Daher liegt neben der Modernisierung der einzelnen Wohnungen das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt der Wohnqualität in den Wohnungen und einer entsprechenden Wohnumfeldgestaltung. Auch der barrierearme Umbau des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 wird seinen Beitrag dazu leisten.

Zwönitz, den 10. Juni 2022

Killian
Geschäftsführer



Angaben nach § 99 Abs. 2 und 3 SächsGemO

Organe des Unternehmens

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Zwönitz.

Im Jahr 2021 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden, sieben Mitgliedern:

Herr Wolfgang Triebert, Bürgermeister der Stadt Zwönitz (Vorsitzender)
Herr Andy Kehrer, Beigeordneter der Stadt Zwönitz (stellvertretender Vorsitzender)
Frau Ute Hahn, Stadtverwaltung Zwönitz (ab 28.01.2021, Stadtratsbeschluss 007/2021)
Frau Annelie Weißflog, Finanzberaterin Postbank AG Annaberg-Buchholz, Stadtrat
Herr Joachim Mitzka, Rentner
Frau Erika Schnerrer, Stadtrat
Herr Marco Baumann, Informatiker

Herr Bernd Neukirchner, Stadtverwaltung Zwönitz (bis 27.01.2021)

Zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Ing. (FH) Jens Killian bestellt.

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz im Geschäftsjahr 2021

4 Angestellte
5 gewerbliche Hausmeister und
3 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

Zum Prüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr wurde die M2audit GmbH, Stollberg, bestellt und dementsprechend beauftragt.

Plan-Ist-Vergleich für das Geschäftsjahr 2021Wirtschaftsplanabrechnung 2021

	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
Mieteinnahmen ¹	2.285	2.234	- 51
Sonstige betriebliche Erträge	<u>18</u>	<u>36</u>	<u>+ 18</u>
	<u>2.303</u>	<u>2.270</u>	<u>- 33</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ¹	- 395	- 382	- 13
Personalaufwand ¹	- 440	- 491	+ 51
Abschreibungen	- 703	- 717	+ 14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>- 88</u>	<u>- 71</u>	<u>- 17</u>
	<u>- 1.626</u>	<u>- 1.661</u>	<u>+35</u>
	<u>677</u>	<u>609</u>	<u>- 68</u>
 Zinsergebnis	 <u>- 122</u>	 <u>- 119</u>	 <u>- 3</u>
 Geschäftsergebnis	 555	 484	 -71
Steuern	<u>- 88</u>	<u>- 89</u>	<u>+ 1</u>
Jahresüberschuss	<u>467</u>	<u>395</u>	<u>-72</u>

¹ jeweils ohne Betriebskosten

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A

	31.12.2021 EUR		31.12.2020 EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.198,50		2.039,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.725.761,84		20.013.987,34	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	156.065,18		191.127,18	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.679,06		4.679,06	
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.022,00		83.805,00	
5. Bauvorbereitungskosten	<u>6.992,90</u>	19.975.520,98	<u>6.417,90</u>	20.300.016,48
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. unfertige Leistungen	1.100.000,00		1.063.200,00	
2. andere Vorräte	<u>5.773,46</u>	1.105.773,46	<u>5.773,46</u>	1.068.973,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	3.070,60		6.240,47	
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>44.297,60</u>	47.368,20	<u>43.334,47</u>	49.574,94
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		210.724,31		220.637,69
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>8.111,02</u>		<u>8.343,64</u>
	<u>21.348.696,47</u>		<u>21.649.585,71</u>	

P A S S I V A

	31.12.2021 EUR		31.12.2020 EUR	
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital	1.023.000,00		1.023.000,00	
II. Kapitalrücklage	2.772.799,41		2.772.799,41	
III. Gewinnrücklagen				
andere Gewinnrücklagen	<u>6.842.535,46</u>	6.842.535,46	<u>6.447.401,32</u>	6.447.401,32
IV. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
	10.638.334,87		10.243.200,73	
B. SONDERPOSTEN AUS INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		104.932,00		110.604,00
C. RÜCKSTELLUNGEN				
sonstige Rückstellungen		17.900,00		16.200,00
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.784.746,14		9.179.380,89	
2. erhaltene Anzahlungen	1.282.958,54		1.234.213,00	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.060,00		25.485,71	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.531,48		835.848,38	
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	10.584.296,16	<u>63,00</u>	11.274.990,98
- davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 63,00)				
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.233,44		4.590,00
		<u>21.348.696,47</u>		<u>21.649.585,71</u>

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021 EUR		2020 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.352.448,32		3.210.531,34
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.065,00</u>	3.362.513,32	<u>0,00</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		36.800,00	45.800,00
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>20.282,59</u>	<u>45.367,64</u>
		3.419.595,91	3.301.698,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.497.575,43		-1.310.600,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-19.803,24</u>	-1.517.378,67	<u>-17.353,48</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-409.900,37		-375.252,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-81.691,57</u>	-491.591,94	<u>-80.619,55</u>
- davon für Altersvorsorge: EUR 3.084,00 (Vorjahr: EUR 3.000,04)			
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-717.273,85	-702.080,51
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-72.817,20	-67.177,45
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-136.190,30	-129.376,40
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-88.771,81</u>	<u>-96.677,72</u>
- davon aus latenten Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		395.572,14	522.561,48
11. sonstige Steuern		<u>-438,00</u>	<u>-438,00</u>
12. Jahresüberschuss		395.134,14	522.123,48
13. Gewinnvortrag		0,00	240.733,24
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in andere Gewinnrücklagen		<u>-395.134,14</u>	<u>-762.856,72</u>
15. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz (im Folgenden „SWG Zwönitz“) hat ihren Sitz in Zwönitz und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Chemnitz (HR B 6602).

II. ALLGEMEINE ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG). Bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt worden.

Von den handelsrechtlichen Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 266 Abs. 1 Satz 3, 274a, 288 Abs. 1 und 326 Abs. 1 HGB) wird für Zwecke der Offenlegung des Jahresabschlusses Gebrauch gemacht (verkürzte Fassung).

Im Berichtsjahr wurde das Prinzip der Darstellungsstetigkeit beachtet.

Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurde beachtet.

III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die für den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden - soweit nachfolgend nichts anderes beschrieben ist - unverändert beibehalten.

Im Einzelnen wurden bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Vermögensgegenstände und Schulden werden grundsätzlich einzeln bewertet.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden die Werte der D-Markeroffnungsbilanz vom 01. Juli 1990 bzw. nach diesem Zeitpunkt die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB zugrunde gelegt.

Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen werden über den Zeitraum ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzung (drei Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige lineare und unabhängig von ihrer Abnutzbarkeit ggf. außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen von **Wohnbauten** werden über 50 Jahre und bei Plattenbauten sowie vor 1925 errichteten Bauten über 40 Jahre vorgenommen.

Die als **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** ausgewiesenen Einzelgaragen werden mit einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von zehn Jahren und ein Garagenkomplex über 50 Jahre planmäßig abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung der **anderen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgt über die entsprechenden betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern (4 bis 20 Jahre).

Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten sind mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über € 150,00 und unter € 1.000,00 wurden bis 2017 in einem Sammelposten erfasst, der einheitlich, d. h. unabhängig vom tatsächlichen Verschleiß und Vorhandensein, im Zugangsjahr und den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst wird. Die GWG 2021 werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten (gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB) unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips (niedrigerer beizulegender Wert). Die enthaltenen **unfertigen Leistungen** werden in Höhe der verauslagten noch nicht abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten sowie der anderen umlegbaren Betriebskosten der zurückliegenden Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung angemessener Abschläge für Eigennutzung und Leerstand aktiviert.

Die in der zurückliegenden Abrechnungsperiode vereinnahmten Betriebskostenvorauszahlungen werden unter den **Erhaltenen Anzahlungen** passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie **liquide Mittel** werden mit ihrem Nennwert bewertet.

Das als **gezeichnetes Kapital** ausgewiesene Stammkapital laut Gesellschaftsvertrag sowie die **Kapitalrücklage** werden zum Nennwert bilanziert.

Der **Sonderposten aus Investitionszulagen zum Anlagevermögen** wird gemäß § 265 Abs. 5 HGB gesondert ausgewiesen und betrifft die in den Jahren 1999 bis 2003 für (Modernisierungs-) Investitionen erhaltenen Investitionszulagen. Der Sonderposten wird entsprechend dem Abschreibungsverlauf der geförderten Sachanlagen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge linear aufgelöst.

Die **Rückstellungen** werden entsprechend vernünftiger und vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag passiviert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** werden in Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas und der FormblattVO als gesonderter Bilanzposten (§ 265 Abs. 5 HGB) ausgewiesen. Sie beinhalten Überzahlungen von Mietern für Mieten und Betriebskosten.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag werden, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, unter den **aktiven** bzw. **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz ermittelt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge ermittelt, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Die gesamten ermittelten aktiven und passiven latenten Steuern werden sodann saldiert. Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Grundsteuern werden als umlagefähige Betriebskosten abweichend zur gesetzlichen Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB („Sonstige Steuern“) unverändert zum Vorjahresabschluss in die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** einbezogen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der Bilanzposten **Immaterielle Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** im Geschäftsjahr ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt € 717.273,85 (Vorjahr: € 702.080,51).

Die **Anlagen im Bau** weisen zum 31.12.2021 einen Wert von € 0 aus. Die Kosten wurden zum einen aufgrund der Aktivierung des Gebäudes Franz-Schubert-Straße 9/11 per 01.01.2021 in die Grundstücke mit Wohnbauten und zum anderen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung umgebucht.

Die Position **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** beinhaltet die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten der Vermietungsobjekte.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen Gesellschafter von € 74,46 (31. Dezember 2020 € 75,75) enthalten.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft geleistete Vorauszahlungen für das Jahr 2022.

Das Treuhandvermögen betrifft ausschließlich Kautionen. Die Kautionskonten werden bei verschiedenen Kreditinstituten geführt und weisen zum 31.12.2021 einen Betrag in Höhe von € 174.486,37 aus.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE		AKTIVIERTE FK-ZINSEN IM GE- SCHÄFTS- JAHR
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2021 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.923,08	0,00	0,00	20.923,08	18.883,58	841,00	0,00	19.724,58	1.198,50	2.039,50	0,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.273.405,84	366.327,45	0,00	29.639.733,29	9.259.418,50	654.552,95	0,00	9.913.971,45	19.725.761,84	20.013.987,34	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	416.464,39	0,00	0,00	416.464,39	225.337,21	35.062,00	0,00	260.399,21	156.065,18	191.127,18	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.679,06	0,00	0,00	4.679,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.679,06	4.679,06	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.822,06	25.037,90	-9.559,97	261.299,99	162.017,06	26.817,90	-9.556,97	179.277,99	82.022,00	83.805,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.417,90	575,00	0,00	6.992,90	0,00	0,00	0,00	0,00	6.992,90	6.417,90	0,00
	<u>29.946.789,25</u>	<u>391.940,35</u>	<u>-9.559,97</u>	<u>30.329.169,63</u>	<u>9.646.772,77</u>	<u>716.432,85</u>	<u>-9.556,97</u>	<u>10.353.648,65</u>	<u>19.975.520,98</u>	<u>20.300.016,48</u>	
	<u>29.967.712,33</u>	<u>391.940,35</u>	<u>-9.559,97</u>	<u>30.350.092,71</u>	<u>9.665.656,35</u>	<u>717.273,85</u>	<u>-9.556,97</u>	<u>10.373.373,23</u>	<u>19.976.719,48</u>	<u>20.302.055,98</u>	

Entsprechend des Gewinnverwendungsbeschlusses des Gesellschafters wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 522.123,48 und des Gewinnvortrags von € 240.733,24 vollständig in die **anderen Gewinnrücklagen** eingestellt.

Die Auflösung des **Sonderpostens aus Investitionszulagen** zum Anlagevermögen beträgt im Geschäftsjahr 2021 T€ 6 und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten:

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	2021 EUR
Kosten des Jahresabschlusses	12.200,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	4.500,00
Urlaubsrückstellungen	1.200,00
	17.900,00

Die Restlaufzeiten und Angaben zur Besicherung der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter von € 5.454,10 (31. Dezember 2020 € 1.603,66) enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft erhaltene Mietvorauszahlungen für das Jahr 2022.

Aus den aktiven und passiven temporären Differenzen zwischen den Handels- und steuerlichen Bilanzansätzen resultieren am 31. Dezember 2021 per Saldo ein Überhang aktiver latenter Steuern, der in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht bilanziert wird. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beträgt 29,48%.

Verbindlichkeitspiegel 2021

	Gesamtbetrag 31.12.2021 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	von mehr als 5 Jahren EUR	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte EUR	Art	Gesamtbetrag 31.12.2020 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.784.746,14	638.478,42	2.040.512,03	6.105.755,69	8.784.746,14	Grundschild, Kommunalbürgschaften, Abtretung von Mieteinnahmen	9.179.380,89
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.060,00	35.060,00	0,00	0,00			25.485,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.531,48	481.531,48	0,00	0,00			835.848,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			<u>63,00</u>
	9.301.337,62	1.155.069,90	2.040.512,03	6.105.755,69			10.040.777,98

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen**

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse in Höhe von € 3.362.513,32 resultieren ausnahmslos aus der Hausbewirtschaftung.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Zuschüssen von T€ 11 sowie aus der Auflösung des Sonderpostens zum Anlagevermögen von T€ 6 erfasst.

E. SONSTIGE ANGABEN**1. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer nach Gruppen**

Angestellte (ohne Geschäftsführung)	4
Gewerbliche Angestellte	5
Geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	3
Mitarbeiter	12
	===

2. Gesellschaftsorgane**2.1 Geschäftsführung**

Geschäftsführer der Gesellschaft war im Berichtsjahr:

Herr Ing. (FH) Jens Killian, Zwönitz.

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

2.2 Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Vorsitz:

Herr Wolfgang Triebert, Bürgermeister der Stadt Zwönitz

Stellvertretender Vorsitz:

Herr Andy Kehrer, Fachbereichsleiter Finanzen der Stadt Zwönitz

Mitglieder:

Herr Bernd Neukirchner, Fachbereichsleiter Bau der Stadt Zwönitz (bis 28.01.2021)
Frau Ute Hahn, Stadtverwaltung Zwönitz (ab 28.01.2021)
Frau Annelie Weißflog, Finanzberaterin in Annaberg-Buchholz
Herr Joachim Mitzka, Rentner
Frau Erika Schnerrer, Stadtrat
Herr Marco Baumann, Informatiker

2.3 Gesamtbezüge der Organmitglieder

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde gemäß § 268 Abs. 4 HGB verzichtet.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers im Geschäftsjahr 2021 gliedert sich wie folgt:

Abschlussprüfungsleistungen TEUR 6,5

4. Nachtragsbericht

Geschäftsvorfälle oder Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 haben, sind nach dem Ende des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

5. Verwendungsvorschlag

Es wird die vollständige Zuführung des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 395.134,14 in die „anderen Gewinnrücklagen“ vorgeschlagen.

F. UNTERSCHRIFT GEMÄß § 245 HGB

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz

Zwönitz

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Zwönitz, 10. Juni 2022



Herr Jens Killian
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

Stollberg, 10. Juni 2022

M2 Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Böckmann
Wirtschaftsprüfer

Matthias Neumann
Wirtschaftsprüfer

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt (vgl. Anlage 2).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2021 und 2020:

Vermögensstruktur

	2021		2020		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	0,0	2,1	0,0	-0,9	-42,9
Sachanlagen	<u>19.975,5</u>	<u>98,7</u>	<u>20.300,0</u>	<u>98,7</u>	<u>-324,5</u>	<u>-1,6</u>
langfristig gebundenes Vermögen	<u>19.976,7</u>	<u>98,7</u>	<u>20.302,1</u>	<u>98,7</u>	<u>-325,4</u>	<u>-1,6</u>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.105,8	5,5	1.069,0	5,2	36,8	3,4
erhaltene Anzahlungen	-1.100,0	-5,4	-1.063,2	-5,2	-36,8	-3,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,1	0,0	6,2	0,0	-3,1	-50,0
sonstige Vermögensgegenstände	44,3	0,2	43,3	0,2	1,0	2,3
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>8,1</u>	<u>0,0</u>	<u>8,4</u>	<u>0,0</u>	<u>-0,3</u>	<u>-3,6</u>
kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>61,3</u>	<u>0,3</u>	<u>63,7</u>	<u>0,2</u>	<u>-2,4</u>	<u>-3,8</u>
liquide Mittel	<u>210,7</u>	<u>1,0</u>	<u>220,6</u>	<u>1,1</u>	<u>-9,9</u>	<u>-4,5</u>
	<u><u>20.248,7</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>20.586,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-337,7</u></u>	<u><u>-1,6</u></u>

Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden abweichend zum Bilanzausweis bis zur Höhe der noch nicht abgerechneten Betriebskosten von den Vorräten abgesetzt.

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 338 (= 1,6 %) auf TEUR 20.249 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung des langfristig gebundenen Vermögens um TEUR 325 (= 1,6 %).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen ist mit 98,7 % gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Kapitalstruktur

	2021		2020		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	1.023,0	5,1	1.023,0	5,0	0,0	0,0
Rücklagen	9.615,3	47,5	9.220,2	44,8	395,1	4,3
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eigenkapital	10.638,3	52,6	10.243,2	49,8	395,1	3,9
Sonderposten	104,9	0,5	110,6	0,5	-5,7	-5,2
langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.105,8	30,2	6.267,8	30,5	-162,0	-2,6
langfristiges Fremdkapital	6.210,7	30,7	6.378,4	31,0	-167,7	-2,6
mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.040,5	10,1	2.350,0	11,4	-309,5	-13,2
mittelfristiges Fremdkapital	2.040,5	10,1	2.350,0	11,4	-309,5	-13,2
kurzfristige sonstige Rückstellungen	17,9	0,1	16,2	0,1	1,7	10,5
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638,5	3,2	561,6	2,7	76,9	13,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481,5	2,2	835,8	4,1	-354,3	-42,4
erhaltene Anzahlungen	183,0	0,9	171,0	0,8	12,0	7,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35,1	0,2	25,5	0,1	9,6	37,6
übrige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1	-100,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,2	0,0	4,6	0,0	-1,4	-30,4
kurzfristiges Fremdkapital	1.359,2	6,6	1.614,8	7,8	-255,6	-15,8
	20.248,7	100,0	20.586,4	100,0	-337,7	-1,6

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um TEUR 395 (= 3,9 %) auf TEUR 10.638 angestiegen. Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 (TEUR 395).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 52,6 % (Vorjahr: 49,8 %) des insgesamt verringerten Gesamtkapitals.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sachanlagenintensität in %	98,7	98,6	98,6	97,5	92,8
$\frac{\text{Sachanlagen} \cdot 100}{\text{Gesamtkapital}}$					
Umschlagshäufigkeit der Vorräte	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Vorratsbestände}}$					
Umschlagshäufigkeit der Forderungen	1.095,1	514,5	567,1	1.070,5	782,0
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Forderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen}}$					
Kapitalumschlagshäufigkeit	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtkapital}}$					
Working Capital in TEUR	-1.087,2	-1.330,4	-1.459,6	-642,7	11,6
kurzfr. gebundenes Vermögen + liquide Mittel ./. kurzfristiges Fremdkapital					
Deckungsgrad B in %	84,3	81,9	82,2	81,4	86,9
$\frac{\text{bilanzanalyt. EK} + \text{langfristiges FK}}{\text{Anlagevermögen}}$					
Liquidität 2. Grades in %	19,0	16,7	14,8	34,2	99,8
$\frac{\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$					

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

TEUR	2021	Vorjahr	Veränderung
1. Periodenergebnis	395	522	-127
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	717	702	15
3. Zunahme der Rückstellungen	2	6	-4
4. sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-6	-6	0
5. Zunahme der Vorräte	-37	-45	8
6. Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	-1	4
7. Abnahme/Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände	28	-11	39
8. Zunahme/Abnahme der sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	0	-1	1
9. Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung	-345	-238	-107
10. Zunahme der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	49	38	11
11. Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-1	0	-1
12. Zinsaufwendungen/-erträge	136	129	7
13. Ertragsteueraufwand/-ertrag	89	97	-8
14. Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-117	-103	-14
15. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	913	1.089	-176
16. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2	2
17. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-392	-2.692	2.300
18. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-392	-2.694	2.302

19. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	290	2.200	-1.910
20. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-685	-468	-217
21. gezahlte Zinsen	-136	-129	-7
22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-531	1.603	-2.134
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10	-2	-8
24. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	221	223	-2
25. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	211	221	-10

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Zusammenfassung und Mehrjahresübersicht

TEUR	2021	2020	2019	2018	2017
Betriebsleistung	3.399,3	3.256,3	3.119,8	3.109,2	3.159,2
Betriebsaufwand	-2.797,5	-2.551,2	-2.380,1	-2.412,6	-2.364,2
sonstige betriebliche Erträge	1,5	21,2	5,7	1,4	1,0
Betriebsergebnis	603,3	726,3	745,4	698,0	796,0
Finanzergebnis	-136,2	-129,4	-109,2	-76,3	-88,9
neutrales Ergebnis	16,8	21,9	11,8	11,2	50,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	483,9	618,8	648,0	632,9	758,0
Ertragsteuern	-88,8	-96,7	-99,3	-94,1	-118,9
Jahresergebnis	395,1	522,1	548,7	538,8	639,1

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 3) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	TEUR	2021 %	TEUR	2020 %	TEUR	+/- %
Umsatzerlöse	3.362,5		3.210,5		152,0	
Bestandsveränderung	<u>36,8</u>		<u>45,8</u>		<u>-9,0</u>	
Betriebsleistung	<u>3.399,3</u>	<u>100,0</u>	<u>3.256,3</u>	<u>100,0</u>	<u>143,0</u>	4,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.517,4	-44,6	-1.328,0	-40,8	-189,4	-14,3
Personalaufwand	-491,6	-14,5	-455,9	-14,0	-35,7	-7,8
Abschreibungen	-717,3	-21,1	-702,1	-21,6	-15,2	-2,2
Verwaltungsaufwand	-34,5	-1,0	-39,2	-1,2	4,7	12,0
Vertriebsaufwand	-6,1	-0,2	-5,4	-0,2	-0,7	-13,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-30,2	-0,9	-20,2	-0,6	-10,0	-49,5
sonstige Steuern	<u>-0,4</u>	<u>0,0</u>	<u>-0,4</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	0,0
Betriebsaufwand	<u>-2.797,5</u>	<u>-82,3</u>	<u>-2.551,2</u>	<u>-78,4</u>	<u>-246,3</u>	-9,7
sonstige betriebliche Erträge	<u>1,5</u>	<u>0,0</u>	<u>21,2</u>	<u>0,7</u>	<u>-19,7</u>	-92,9
Betriebsergebnis	603,3	17,7	726,3	22,3	-123,0	-16,9
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-136,2		-129,4		-6,8	
neutrales Ergebnis	<u>16,8</u>		<u>21,9</u>		<u>-5,1</u>	
Ergebnis vor Ertragsteuern	483,9		618,8		-134,9	
Ertragsteuern	<u>-88,8</u>		<u>-96,7</u>		<u>7,9</u>	
Jahresergebnis	<u>395,1</u>		<u>522,1</u>		<u>-127,0</u>	

Das **Finanzergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Zinsen aus Bankdarlehen	-133,7	-127,9	-5,8
übrige	-2,5	-1,5	-1,0
Aufwendungen im Finanzergebnis	-136,2	-129,4	-6,8
Finanzergebnis	-136,2	-129,4	-6,8

Das **neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

neutrales Ergebnis	2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	5,7	5,7	0,0
Erstattungen AufwendungsausgleichsG	11,5	14,1	-2,6
Erträge aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Forderungen	0,6	0,0	0,6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,7	0,0	0,7
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	0,3	0,0	0,3
übrige periodenfremde Erträge	0,0	4,4	-4,4
neutrale Erträge	18,8	24,2	-5,4
Spenden und andere Zuwendungen	-2,0	-1,4	-0,6
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	0,0	-0,9	0,9
neutrale Aufwendungen	-2,0	-2,3	0,3
neutrales Ergebnis	16,8	21,9	-5,1

Die Ergebnisstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	2021	2020	2019	2018	2017
Umsatzrentabilität in %	18,4	23,3	24,2	22,7	26,5
$\frac{\text{EBIT} * 100}{\text{Umsatzerlöse}}$					
Eigenkapitalrentabilität in %	3,7	5,1	5,6	5,9	7,4
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} * 100}{\text{Eigenkapital}}$					
Materialintensität in %	44,6	40,8	44,1	45,9	45,1
$\frac{\text{Materialaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$					
Personalintensität in %	14,5	14,0	15,2	15,1	14,1
$\frac{\text{Personalaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$					
Finanzergebnisquote in %	-28,1	-20,9	-16,9	-12,1	-11,7
$\frac{\text{Finanzergebnis} * 100}{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern}}$					
EBIT	620,1	748,2	757,1	709,3	846,9
Ergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis					
EBDIT	1.337,4	1.450,3	1.225,5	1.165,4	1.284,8
Ergebnis vor Abschreibungen, Ertragsteuern und Finanzergebnis					

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

- | | |
|-------------------------------|--|
| – Firma | Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz |
| – Gründung | durch notariellen Vertrag vom 24. April 1992 |
| – Sitz | Zwönitz |
| – Handelsregister-Eintragung | Amtsgericht Chemnitz

HRB 6602; Handelsregisterauszug vom 5. April 2022 mit letzter Eintragung vom 12. Februar 2020 |
| – Gesellschaftsvertrag | gültig in der Fassung vom 18. Mai 2018 |
| – Geschäftsjahr | Kalenderjahr |
| – Gegenstand des Unternehmens | <p>Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig die Wohnversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.</p> <p>Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.</p> |
| – Stammkapital | <p>EUR 1.023.000,00</p> <p>Wir haben keine Feststellungen getroffen, welche dagegen sprechen, dass das Stammkapital als vollständig erbracht gilt.</p> |
| – Gesellschafter/-in | Stadt Zwönitz (100%) |
| – Geschäftsführung | – Herr Jens Killian, Zwönitz, alleinvertretungsberechtigt |
| – Aufsichtsrat | Die Gesellschaft hat gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages einen Aufsichtsrat. Die Mitglieder sind mit Namen, Wohnort und Berufsbezeichnung im Anhang angegeben. |

- wichtige Gesellschafter-
versammlungen/
Gesellschafterbeschlüsse
 - **28. Januar 2021**
 - Abberufung von Herrn Bernd Neukirchner als Aufsichts-
ratsmitglied
 - Berufung von Frau Ute Hahn zum Aufsichtsratsmitglied
 - **20. Dezember 2021**
 - Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft
zum 31. Dezember 2020
 - Beschluss Gewinnverwendung (Dotierung Gewinnrück-
lage inkl. des bestehenden Gewinnvortrags)
 - Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrats
für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020
 - Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2021
 - Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Geschäfts-
jahr 2022
- wichtige Aufsichtsrats-
versammlungen/-beschlüsse
 - **13. September 2021**
 - Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember
2020
 - Informationen zum Bericht des Aufsichtsrates
 - Empfehlung zur Ergebnisverwendung (Dotierung Ge-
winnrücklage inkl. des bestehenden Gewinnvortrags)
 - Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für den
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
 - **15. November 2021**
 - Billigung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr
2022
 - Bericht zur Risikofrüherkennung

Wesentliche Veränderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag liegen nicht vor.

8. PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

Wir haben diese Prüfung auf Grundlage des IDW Prüfungsstandards: Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, durchgeführt.

Nachfolgend stellen wir das Ergebnis unserer Prüfung dar. Entsprechend der Empfehlung des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, stellen wir unseren Feststellungen die einzelnen Fragen und Unterfragen des Kataloges voran. Soweit wir in unserer Berichtserstattung nach § 53 HGrG im Einzelfall Verweise auf andere Ausführungen im Prüfungsbericht zum Jahresabschluss vornehmen, geschieht dies unter konkreter Angabe der Bezugsstelle.

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?

Die Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Die Aufgaben der einzelnen Organe sind im Gesellschaftsvertrag und für den Aufsichtsrat in der Geschäftsordnung geregelt.

Die nach dem Gesellschaftsvertrag vorgesehene Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat galt im Geschäftsjahr 2021 unverändert in der Fassung vom 26. Mai 2008.

Da die Geschäftsführung der Gesellschaft nur einem Geschäftsführer obliegt, liegt ein Geschäftsverteilungsplan für die Gesellschaft nicht vor.

Die Aufgaben des Geschäftsführers werden im Gesellschaftsvertrag sowie im Anstellungsvertrag des Geschäftsführers geregelt. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Die Frage ist in Bezug auf den Konzern nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr zu zwei ordentlichen Sitzungen zusammen, für die jeweils ein Protokoll angefertigt wurde.

An der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 13. September 2021 hat der Abschlussprüfer teilgenommen.

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

Der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Jens Killian, ist auskunftsgemäß in keinen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien 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?

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsleitung im Anhang wurde verzichtet. Es wurde diesbezüglich auf die Befreiungsvorschrift gem. § 286 Abs. 4 HGB zurückgegriffen, wonach diese Angabe unterbleiben kann, wenn es sich nicht um eine börsennotierte Gesellschaft handelt und sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitglieds dieser Organe feststellen lassen würden.

Für die Mitglieder der Überwachungsorgane ist keine eigenständige Vergütung vorgesehen.

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?

Ein aktueller Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sowie die Weisungsbefugnisse klar ersichtlich sind, ist nicht vorhanden.

Es gibt eine Festlegung des Geschäftsführers vom 21. Juni 2002, welche die Vertretungsbefugnisse und Handlungsermächtigungen der Mitarbeiter definiert. Auch finden sich dort organisatorische Regelungen zur Urlaubsplanung und Dienstfahrzeugnutzung.

Nach unseren Feststellungen wird nach diesen Festlegungen verfahren.

Aussagegemäß erfolgt keine regelmäßige Überprüfung der Organisationsstruktur, sondern nur bei Bedarf Anpassungen.

Wesentliche Entscheidungsprozesse obliegen auf Grund der Größe der Gesellschaft dem Geschäftsführer der Weisungen erteilt. Die Organisationsstruktur entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Nach unseren Feststellungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach den organisatorischen Vorgaben verfahren wird.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden im Rahmen von Dienstanweisungen "Compliance" und einem "Verhaltenskodex" seit 2011 geregelt.

Soweit die Geschäftsabläufe dies zulassen, werden relevante Geschäftsvorfälle nach dem Vier-Augen-Prinzip bearbeitet und Funktionentrennungen implementiert.

Die Vorkehrungen zur Korruptionsbekämpfung sind nach unseren Erkenntnissen angemessen und auch hinreichend dokumentiert.

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

Im Gesellschaftsvertrag sind die einzelnen Kompetenzbereiche definiert.

Wesentliche Entscheidungsprozesse obliegen auf Grund der Größe der Gesellschaft dem Geschäftsführer, der bedarfsweise Weisungen erteilt. Wesentliche Entscheidungsprozesse werden nach Abstimmung mit dem Gesellschafter regelmäßig im Aufsichtsrat zur Abstimmung gebracht.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Abweichungen von den vorliegenden Richtlinien festgestellt. Nach unseren Feststellungen sind die Richtlinien geeignet und angemessen.

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

Die Dokumentation von Verträgen erfolgt zentral. Für den Bereich Wohnungswirtschaft werden Hausakten geführt. Die Mietverträge werden in den Mieterakten abgelegt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass keine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen vorliegt.

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?

Von der Gesellschaft wird gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages jährlich ein Wirtschaftsplan mit einem Erfolgs- und einem Finanzplan erstellt. Neben den Planungen für das aktuelle und nächste Jahr werden auch Planungen für die nächsten vier Jahre aufgenommen. Damit wird den geforderten 5 Planjahren Rechnung getragen.

Nach unseren Feststellungen entspricht der Detaillierungsgrad sowie der Planungshorizont den Anforderungen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Im Rahmen der monatlichen Auswertungen werden grds. Soll-Ist-Vergleiche durchgeführt. Es erfolgt somit eine regelmäßige Überwachung der Einhaltung des Wirtschaftsplanes durch die Überprüfung der aktuellen Auswertungen und Zahlungsflüsse. Da der Vermietungsspiegel unmittelbare Auswirkung auf die Beurteilung der Mieteinnahmen hat, ergibt sich durch dessen regelmäßige und zeitnahe Beachtung mittelbar auch eine hinreichende Überwachung der Planeinhaltung.

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

Nach den Erkenntnissen unserer Prüfung gewährleisten der angewendete Kontenplan und die Abläufe im Bereich Rechnungswesen eine ordnungsgemäße und zeitnahe Erfassung der Geschäftsvorfälle.

Nach unseren Feststellungen erfüllt das Rechnungswesen durch eine ausreichende Untergliederung des Kontenplans auch die Anforderungen aus dem Sonderkontenrahmen für die Wohnungswirtschaft.

Die Gesellschaft nutzt derzeit eine Kostenstellenrechnung, welche die Mietobjekte sachgerecht abbildet und u.a. Grundlage für die Betriebskostenabrechnung ist..

Die Gesellschaft bewahrt alle Unterlagen gemäß den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen auf. Die Archivierung erfolgt in den eigenen Räumlichkeiten am Geschäftssitz.

Es haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass die Software die Rechnungslegung nicht sachgerecht gewährleistet.

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

Nach unseren Feststellungen werden die Zahlungen und die Kontostände zeitnah angeglichen. Längerfristig feststehende Aus- und Einzahlungen werden frühzeitig mit eingeplant. Zusätzliche Liquidität wird auf bedarfsgerecht kündbaren Festgeldkonten angelegt. Die Kreditüberwachung erfolgt manuell und EDV-gestützt.

Es haben sich keine Hinweise dahingehend ergeben, dass die maßgebliche Nutzung des Finanzstatus und die darin getroffene Fristeneinteilung zur Liquiditätsüberwachung nicht ausreichend wäre.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen besteht kein zentrales Cash-Management.

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

Es wird angestrebt, mit den Vertragspartnern Bankeinzugsverfahren zu vereinbaren, wodurch gewährleistet ist (bei ausreichender Deckung), dass die laufenden Zahlungen vollständig und zeitnah vereinnahmt werden.

Es erfolgt eine vollständige und zeitnahe Fakturierung der Entgelte sowie im Regelfall der Einzug durch das Lastschriftverfahren.

Neben dem allgemeinen außergerichtlichen Mahnverfahren wird bei Bedarf das gerichtliche Verfahren eingeleitet und ggf. Vollstreckungsmaßnahmen veranlasst.

Nach unseren Feststellungen gewährleistet das bestehende Mahnwesen, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden.

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

Das Controlling wird vom Geschäftsführer der Gesellschaft sowie den kaufmännischen Mitarbeitern wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Bereiche der Gesellschaft.

Die Frage ist bezüglich des Konzerncontrollings nicht einschlägig, da keine Tochterunternehmen bzw. Beteiligungen vorhanden sind.

Diese Vorgehensweise entspricht den Anforderungen und der Größe der Gesellschaft.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da keine Tochterunternehmen bzw. wesentlichen Beteiligungen im Geschäftsjahr vorhanden sind.

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 und organisiertes Risikofrüherkennungssystem entsprechend IDW PS 340 ist grundsätzlich formal eingerichtet und wird derzeit organisatorisch umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden Verantwortlichkeiten festgelegt und eine Risikoinventur durchgeführt. Es wurden Risikoklassen definiert und entsprechende Gegenmaßnahmen dokumentiert.

Bedarfsweise erfolgt eine Erörterung kritischer Sachverhalte im Aufsichtsrat/ Stadtrat.

Die getroffenen Maßnahmen sind nach unseren Erkenntnissen geeignet, bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen, und entsprechen den Anforderungen der Gesellschaft.

Die Frage ist in Bezug auf eine Konzerngeschäftsführung nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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

Nach den Feststellungen im Rahmen der Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht ausreichend oder nicht geeignet sind, ihren Zweck zu erfüllen.

Die Maßnahmen entsprechen der Größe der Gesellschaft und sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Durch die Kontrolle der Einhaltung des Wirtschaftsplanes sowie die Überwachung der Leerstandsentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird sichergestellt, dass bestandsgefährdende Risiken frühzeitig erkannt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind in der Gesellschaft ausreichend dokumentiert. Die Beachtung und Durchführung in der Unternehmenspraxis ist sichergestellt.

Ein dokumentiertes und organisiertes Risikofrüherkennungssystem ist in der Gesellschaft mittels eines Risikohandbuches implementiert worden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung konnten wir keine Erkenntnisse gewinnen, dass die Maßnahmen aktuellen Entwicklungen nicht angepasst worden wären.

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)?

siehe f)

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

siehe f)

- 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?

siehe f)

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

siehe f)

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

siehe f)

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

Zu a) - f) Eine Festlegung, Arbeitsanweisungen und ein Instrumentarium zum Einsatz von Finanzinstrumenten besteht nicht. Es werden in der Gesellschaft keine Derivate eingesetzt. Aktiv eingesetzt werden bei der Gesellschaft nach unseren Feststellungen nur Festgeldanlagen in Form von Termingeldkonten.

Die Frage ist in Bezug auf eine Konzerngeschäftsführung nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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?

siehe f)

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

siehe f)

- 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?

siehe f)

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

siehe f)

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

siehe f)

- 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?

zu a - f) Auf Grund der Größe der Gesellschaft besteht die interne Revision nicht als eigenständige Stelle. Die Funktion der internen Revision wird vom Geschäftsführer der Gesellschaft wahrgenommen.

Die Fragen sind in Bezug auf eine Konzernrevision nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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?

Uns sind im Rahmen unserer Prüfung keine Sachverhalte bekannt geworden, dass die vorherige Zustimmung eines Überwachungsorgans (Aufsichtsrat) zu zustimmungspflichtigen Geschäften und Maßnahmen bei den in der Satzung festgelegten Geschäften nicht eingeholt worden ist.

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

Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans (Aufsichtsrat) haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.

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

Zu beachten ist, dass die Feststellung des Jahresabschlusses gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages (n.F.) bis spätestens 30. Juni des Folgejahres ("innerhalb der ersten sechs Monate") erfolgen soll. Dies war im Berichtsjahr coronabedingt nicht realisiert, sollte aber künftig eingeplant werden.

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns daneben keine Sachverhalte bekannt geworden, die nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

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 Planung erfolgt in Form eines Investitionsplans im Rahmen des jährlichen bzw. mehrjährigen Wirtschaftsplanes. In diesem Zusammenhang werden auch entsprechende Kalkulationen und Wirtschaftlichkeitsprüfungen durchgeführt.

Investitionen erfolgten im Berichtszeitraum im Wesentlichen im Bereich des Objektes Franz-Schubert-Str. 9/11. Daneben wurden u.a. Wohnungsmodernisierungen realisiert.

- 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)?

Nach unseren Feststellungen haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Unterlagen für die Preisermittlung nicht ausreichend gewesen wären.

Bei Investitionen sollen grundsätzlich mindestens drei Kostenvoranschläge zur Ermittlung der Angemessenheit des Preises eingeholt werden.

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

Durch den Geschäftsführer der Gesellschaft werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen laufend überwacht. Dazu wurde im Bedarfsfall jeweils ein sachverständiger Dritter (Ingenieurbüro) zur fachlichen Begleitung und Freigabemitteilung bei Baumaßnahmen herangezogen. Zeitliche und wertmäßige Änderungen werden erfasst, analysiert und bei Bedarf korrigiert.

Wir haben keine Feststellungen getroffen, dass die getroffenen Maßnahmen nicht sachgerecht wären.

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

Investitionen erfolgten im Berichtszeitraum im Wesentlichen im Bereich des Objektes Franz-Schubert-Str. 9/11. Im Rahmen von Kostensteigerungen ergab sich hierbei u.a. eine Finanzierungslücke von TEUR 500, welche im Wirtschaftsplan 2021 eingearbeitet wurde.

Bei abgeschlossenen Investitionen sind uns daneben im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Überschreitungen bekannt geworden.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

9. Vergaberegelungen

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass gegen Vergaberegelungen offenkundig verstossen wurde.

Die Frage ist in Bezug auf Vergaberegeln im Konzern nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen werden Konkurrenzangebote eingeholt.

Die Frage ist in Bezug auf Konkurrenzangebote im Konzern nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Dem Überwachungsorgan (Aufsichtsrat) wird im Rahmen seiner Sitzungen Bericht erstattet.

Die Einholung der Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgt bedarfsweise bei zustimmungsbedürftigen Geschäften.

Der Geschäftsführer hat im Berichtsjahr entsprechend der Geschäftsordnung und satzungsgemäß bei zwei ordentlichen Sitzungen dem Aufsichtsrat berichtet.

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

Die Berichte an den Aufsichtsrat gewähren einen zutreffenden Einblick in die aktuelle Lage bzw. Einsichtnahme in die aktuellen Probleme der Gesellschaft.

Die Frage ist in Bezug auf eine Konzernberichterstattung nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

Über die Sitzungsprotokollierung hinaus liegen keine schriftlichen Berichte vor, welche beurteilt werden könnten. Neben den ordentlichen Aufsichtsratsitzungen wird dem Aufsichtsratsvorsitzenden durch den Geschäftsführer regelmäßig bedarfsweise mündlich Bericht erstattet.

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, dass die Berichterstattung nicht zutreffend gewesen wäre.

- 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?

Bei unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen, risikoreichen, nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle, erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt.

Wir haben keine Feststellungen dahingehend getroffen, dass im Berichtsjahr über wesentliche Vorgänge nicht angemessen und zeitnah an den Aufsichtsrat berichtet wurde.

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

Neben den Sachverhalten, über welche die Geschäftsleitung den Aufsichtsrat satzungsgemäß bzw. freiwillig informierte, sind uns keine weiteren bekannt geworden, über welche auf besonderen Wunsch des Aufsichtsrats berichtet wurde.

Die Frage ist in Bezug auf eine Konzernberichterstattung nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Berichterstattung im Berichtsjahr nicht in allen Fällen ausreichend war.

- 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 ist bereits vor der laufenden Berichtsperiode zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder und der Geschäftsführung abgeschlossen worden und war aus-
sagegemäß vorab Thema im Aufsichtsrat (12. November 2007). Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart.

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

Uns sind keine Interessenskonflikte bekannt geworden, über welche der Aufsichtsrat hätte informiert werden müssen und bei denen dies unterblieben ist.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Vermögensgegenstände sind für den laufenden Geschäftsbetrieb erforderlich.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nach unseren Feststellungen bestehen keine auffälligen Bestände.

- 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?

Feststellungen zu stillen Reserven oder zu stillen Lasten wurden nicht getroffen.

Zu berücksichtigen sind die Einschränkungen in der Marktgängigkeit der Immobilien. Der tatsächliche Wert kann wegen der Abhängigkeit von der Marktlage deutlich vom Buchwert sowohl nach oben als auch nach unten abweichen.

12. Finanzierung

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

Längerfristig gebundene Vermögenswerte sind in ausreichendem Umfang langfristig finanziert. Wir verweisen auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021.

Die interne Finanzierung der Gesellschaft ist maßgeblich durch den laufenden Cash-Flow gegeben. Die Außenfinanzierung erfolgt über Banken.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

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

Die Frage ist in Bezug auf die Finanzlage des Konzerns nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

- 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?

Die für die laufenden Geschäftsprozesse aufgewendeten Mittel erwirtschaftet die Gesellschaft aus eigener Kraft.

Es sind demnach auch keine einschlägigen Auflagen zu beachten.

Anhaltspunkte dafür, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 52,5 % (Vorjahr: 49,8 %).

Die Gesellschaft weist ein angemessenes Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 aus. Die Eigenkapitalausstattung ist ausreichend, so dass sich daraus aktuell keine Finanzierungsprobleme ergeben.

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

Die Geschäftsführung wird dem Gesellschafter vorschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn vollständig in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung/Vermietung.

Die Frage ist in Bezug auf die Zusammensetzung des Betriebsergebnisses innerhalb des Konzerns nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

Ein nach Segmenten getrenntes Betriebsergebnis wird nicht ermittelt.

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Im Rahmen unserer Prüfungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

Die Frage ist in Bezug auf Leistungsbeziehungen innerhalb des Konzerns nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da keine Konzessionsabgabe vorliegt.

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 Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein positives Jahresergebnis. Es gab keine verlustbringenden Geschäfte von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage.

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

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein positives Jahresergebnis.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein positives Jahresergebnis.

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

Zur mittel- und langfristigen Sicherung der Ertragslage ist es weiterhin angestrebt, alle Möglichkeiten zur Aufwandssenkung auszuschöpfen.

Daneben wird bei Neuvermietungen der Modernisierungsaufwand je nach Marktlage umgelegt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. 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.

Anlage 1 - Bericht zum Jahresabschluss und Lagebericht 2021 SWG-Z

(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.