

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, 28.05.2026
nm - bö
30744-2025

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH
Zwönitz
Zwönitz

Bericht
über die
Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

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	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrags	16
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	16
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	17
G. SCHLUSSBEMERKUNG	20

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 2025
2. Bilanz zum 31. Dezember 2025
3. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025
4. Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025
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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegegesetz
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IDW PS	IDW Prüfungsstandard
IDW PS 350 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: „Prüfung des Lageberichts im Rahmen der Abschlussprüfung“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 400 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: „Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 401 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: „Mitteilung besonders wichtiger Prüfungssachverhalte im Bestätigungsvermerk“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 405 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: „Modifizierungen des Prüfungsurteils im Bestätigungsvermerk“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 406 n. F. (03.2025)	IDW Prüfungsstandard: „Hinweise im Bestätigungsvermerk“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 450 n. F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (Stand: 12. März 2025)
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (Stand: 9. September 2010)
IDW RS	IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung
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 Unternehmensberichterstattung, 19. Auflage, Düsseldorf 2025

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 2025.

Daraufhin beauftragte uns der Aufsichtsratsvorsitzende, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlagen 2 bis 4) unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (Anlage 1) nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18. November 2025 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 18. November 2025 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 beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024“ zugrunde. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten.

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 2025 (Anlagen 2 bis 4), insbesondere im Anhang, und in weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2026, 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 Lage der Gesellschaft ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Jahr 2025 830 Wohnungen, von denen 8 Wohnungen behindertengerecht und 67 behindertene geeignet ausgebaut sind, sowie 16 Gewerbeeinheiten. Zum 31. Dezember 2025 waren im Unternehmen 55 Wohnungen (Vorjahr 45) sowie 2 Gewerbeeinheiten unvermietet, was einer Leerstandquote von 6,74 % (Vorjahr 5,56 %) entspricht. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 54 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 65) und 68 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 54). Die Hauptkündigungsgründe sind aussagegemäß 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 2025 weiter sichern.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Betriebsergebnis (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und geschäfts- sowie periodenfremden Erträgen und Aufwendungen) gegenüber dem Vorjahr (TEUR 819,4) um TEUR 285,8 auf TEUR 533,6 vermindert. Dies resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um TEUR 552,5.

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verbessert, was durch die planmäßige Tilgung der Kredite im Jahr 2025 begründet ist.

Im Jahr 2025 wurden TEUR 883 (Vorjahr TEUR 475) für Instandhaltungsleistungen und TEUR 328 (Vorjahr TEUR 274) für Investitionen in das Anlagevermögen aufgewendet. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand betrug pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2025 EUR 17,86 (Vorjahr EUR 9,60). Orientierungswert sind dabei die zum 1. Januar 2023 gemäß Verbraucherpreisindex angepassten Höchstwerte der II. Berechnungsverordnung von höchstens EUR 17,18 pro m² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre und maximal EUR 13,45 für Gebäude älter 22 Jahre.

Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen bildete die Vorbereitung der Strangsanierungen in diversen Objekten der Gesellschaft, eine Maßnahme, die sich noch über mehrere Jahre insgesamt erstrecken wird.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft neben dem Geschäftsführer 13 Mitarbeiter, davon drei Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt und zwei geringfügig Beschäftigte. Die Arbeitsproduktivität (Umsatzerlöse/Personalaufwand) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 61,2 Prozentpunkte (691,5 %).

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 wird mit TEUR 376 ausgewiesen, dies bedeutet eine Verminderung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 230.

Der Bestand an flüssigen Mitteln zum Stichtag 31. Dezember 2025 betrug TEUR 986 (Vorjahresstichtag TEUR 695).

Die oben angeführten Hervorhebungen werden 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 2026 wurden Erlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) in Höhe von TEUR 2.751 geplant, gegenüber dem Plan 2025 ein Anstieg um TEUR 150.

Im Jahr 2026 werden die Instandhaltungen und Modernisierungen, wie geplant, durchgeführt. Die turnusmäßigen Wohnungswartungen werden weiter durchgeführt. Bei einem 4-Jahres-Rhythmus betrifft dies laut Aussage des gesetzlichen Vertreters 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 Sanitärinstallation in den Großwohnanlagen (ab 24 Wohnungen) dar. Nach teilweise 30-jähriger Nutzung erfordert die Warmwasserinstallation besondere Aufmerksamkeit. Im Jahr 2024 wurde blockweise mit dem Austausch der Kunststoff-Kellerleitungen gegen Edelstahlleitungen begonnen. Der nächste Schritt ist nun der Tausch der Leitungssysteme in den Versorgungsschächten zwischen Bad und Küche.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss, gemäß der bisherigen Planung, in Höhe von TEUR 104 erwartet. Gegenüber dem geplanten Unternehmensergebnis 2025 ist dies eine Reduzierung um TEUR 85, im Vergleich zum Ist 2025 (TEUR 376) eine Reduzierung um TEUR 272. Die Minderung des geplanten Jahresergebnisses 2026 gegenüber dem Ist 2025 resultiert insbesondere aus der geplanten Sanierung der Steigstränge sowie dem Austausch der Kellerleitungen.

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 Hauptaufgabe für die Zukunft, an der die Gesellschaft nach besten Kräften mitwirken will.

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 die Mieter. So mussten bzw. müssen auch die für die Gesellschaft 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 2025 (Anlagen 2 bis 4) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (Anlage 1) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild 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 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 26. März 2026 bis zum 28. Mai 2026 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 5. Juni 2025 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 sowie der von der Gesellschaft aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025.

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 berufssüblichen 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 der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen 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 sowie 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 der internen Kontrollen 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 und Sonderposten
- Vorratsvermögen
- flüssige Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in Anhang und Lagebericht (insbesondere prognostische Angaben)

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 Zugänge 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.

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 die Prüfung der bereichsübergreifenden rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen (prozessübergreifende Kontrollen) durchgeführt und darüber hinaus Aufbau- und Funktionsprüfungen insbesondere im Bereich der Gebäudebewertung 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.

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

Die von der Gesellschaft eingerichteten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen sehen 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 die rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen 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 2025 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 14. Juni 2023) 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 des gesetzlichen Vertreters 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 31. Dezember 2025 (Anlage 1) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.

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 75 (Vorjahr: TEUR 69) ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2025 TEUR 8 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 Geschäftsunterlagen 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 PRÜFUNGSAUFGABES**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 2025 (Anlagen 2 bis 4) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (Anlage 1) der **Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**, unter dem Datum vom 28. Mai 2026 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

G. SCHLUSSBEMERKUNG

Wir erstatten diesen Prüfungsbericht in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

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, 28. Mai 2026

M2 Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Matthias Neumann
Wirtschaftsprüfer

Thomas Böckmann
Wirtschaftsprüfer

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 30.06.2025) 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 weiter gegen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs.

2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Jahr 2025 830 Wohnungen, von denen 8 Wohnungen behindertengerecht und 67 behindertengeeignet ausgebaut sind, sowie 16 Gewerbeeinheiten. Zwei Gewerbeeinheiten, im in Jahr 2023 erworbenen Gebäude Löbnitzer Straße 1 befindlich, waren unvermietet und sind ab Januar 2026 vermietet.

Zum 31. Dezember 2025 waren im Unternehmen 55 Wohnungen (Vorjahr 45) und 2 Gewerbeeinheiten von insgesamt 16 Gewerbeeinheiten unvermietet, was einer Leerstandquote, über alle Einheiten, von 6,74 % (Vorjahr 5,56 %) entspricht.

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 54 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 65) und 68 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 54). Differenzen entstehen aus den Kündigungsfristen. Die Hauptkündigungsgründe sind nach wie vor die Änderung des Arbeitsortes sowie die Altersstruktur unserer Mieter.

Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmieten für Wohnraum um EUR 0,07 auf EUR 4,96 pro m² (Vorjahr EUR 0,54 auf EUR 4,89 pro m²) resultiert aus Mietanpassungen bei Neuvertragsmieten nach Komplettrenovierung und durch vereinzelte Modernisierungsumlagen. Der höhere Wert aus dem Vorjahr resultiert aus einer allgemeinen Mieterhöhung um bis zu 15 %. Wenn die Art der Modernisierung dies erlaubt, unterbreiten wir unseren Mieter Modernisierungsangebote mit Angabe der daraus folgenden nominalen Mieterhöhung und setzen diese nach schriftlicher Zustimmung auf Mieterwunsch um.

2.1 Wesentliche Ereignisse

Das Unternehmen, als einer der beiden großen Wohnungsanbieter in Zwönitz, konnte seine Marktposition auch im Jahr 2025 weiter sichern.

2.2 Investitionen und Instandhaltung

Im Jahr 2025 wurden TEUR 883 (Vorjahr TEUR 475) für Instandhaltungsleistungen und TEUR 328 (Vorjahr TEUR 274) für Investitionen in das Anlagevermögen aufgewendet.

Im Rahmen der Instandhaltung wurden die Giebelseite der Fassaden der Wohnblocks Goethestraße 48 und 79 abgedichtet und renoviert. In der Kühnhaider Straße 16 wurde die Dachschalung und die Fassade renoviert. In Vorbereitung der Steigstrangsanierungen wurde in den Wohngebäuden Goethestraße 71-79, Neue Straße 7-13, 15-21 und Bahnhofstraße 46-50, 52-56 die sanitären Kellerleitungen für die Medien Kaltwasser / Warmwasser / Zirkulation durch Edelstahlleitungen ersetzt.

Darüber hinaus wurden Klein- und Kleinstreparaturen sowie Wartungsarbeiten durchgeführt.

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 durchgeführt und dokumentiert.

Auch das Baumkataster aus dem Jahr 2018, für unsere aktuell etwa 270 markierten Bäume, wird weiter gepflegt, die jeweiligen Kontrollintervalle eingehalten und die in der resultierenden Maßnahmenübersicht enthaltenen Aufgaben ausgeführt.

Der weitere Instandhaltungsaufwand betrifft überwiegend die Modernisierung der Wohnungen vor Neuvermietung. Für umfassend modernisierte Wohnungen betrug der Kostenaufwand bis zu TEUR 30. Dies resultieren aus einem hochwertigen Ausbau und den Preis- / Lohnerhöhungen der letzten Jahre. So wurden oftmals die Innentüren ausgetauscht sowie Wand- und Bodenbeläge, Elektroinstallation, Sanitärinstallation mit Einrichtungsgegenständen und die Fliesen erneuert.

Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand betrug pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2025 EUR 17,86 (Vorjahr EUR 9,60). Orientierungswert sind dabei die, zum 01.01.2023 gemäß Verbraucherpreisindex, angepassten Höchstwerte der in II. Berechnungsverordnung von EUR 17,18 pro m² Wohnfläche für Gebäude, älter 32 Jahre und EUR 13,45 pro m² für Gebäude älter 22 Jahre. Der Höchstwert für innerhalb der letzten 22 Jahre bezugsfertig gewordenen Wohnungen beträgt höchstens EUR 10,61 pro m².

Schwerpunkt im Bereich der Investitionen war 2025 der Balkonanbau und Ergänzung von 2 PKW-Parkflächen in der von-Otto-Straße 12 und die Erweiterung der PKW-Parkfläche um weitere 4 Stellplätze am Gebäude Bahnhofstraße 64.

2.3 Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte das Unternehmen neben dem Geschäftsführer dreizehn Mitarbeiter, davon drei Personen teilzeitbeschäftigt und zwei geringfügig Beschäftigte. Die, im Jahresverlauf, frei gewordenen Planstellen konnten 2026 neu besetzt werden, sodass zukünftig wieder 13 Mitarbeiter, neben dem Geschäftsführer beschäftigt sein werden. Ein neuer Mitarbeiter befindet sich ab 01.07.2026 in der Probezeit.

Die Arbeitsproduktivität (Umsatzerlöse/Personalaufwand) erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 61,2 Prozentpunkte auf 691,5 %.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage zum 31. Dezember 2025 sowie die Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2025 werden insgesamt als geordnet eingeschätzt.

3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Betriebsergebnis (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und geschäfts- sowie periodenfremden Erträgen und Aufwendungen) gegenüber dem Vorjahr (TEUR 819,4) um TEUR 285,8 auf TEUR 533,6 verringert. Dies resultiert insbesondere aus der Bestandsveränderung um TEUR 32, die Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um TEUR 552,5, der Verringerung des Verwaltungsaufwandes um TEUR 6,7 und aus der Erhöhung der Umsatzerlöse um TEUR 228,1.

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9 verbessert, was durch die planmäßige Tilgung der Kredite Jahr 2025 begründet ist.

Das neutrale Ergebnis aus geschäfts- und periodenfremden Erträgen und Aufwendungen in Höhe von TEUR 18,8 (Vorjahr TEUR 15) wird 2025 durch die Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 6, Zuschüsse zur Lohnfortzahlung in Höhe von TEUR 9, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 8,5, sowie geleisteten Spenden in Höhe von TEUR 2,7 und Forderungsverluste in Höhe von TEUR 1,7 bestimmt.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 wird mit TEUR 376 ausgewiesen, dies bedeutet eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 230.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war 2025 jederzeit gegeben. Ein unbefristeter Dispositionskredit steht dem Unternehmen in Höhe von TEUR 100 zur Verfügung, der im Jahr 2025 zu keiner Zeit in Anspruch genommen werden musste.

Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2025 Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.240 erzielt werden; dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um TEUR 460. Den Mittelabflüssen aus Investitionstätigkeit 2025 in Höhe von TEUR 328 wurden zu 100 % aus Abschreibungen finanziert.

Der Bestand an flüssigen Mitteln zum Stichtag 31. Dezember 2025 betrug TEUR 986 (Vorjahresstichtag TEUR 695).

3.3 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2025 betrug das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) TEUR 21.177 (Vorjahresstichtag TEUR 21.150), es hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 27 erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten und der flüssigen Mittel bei einer Verringerung des langfristig gebundenen Vermögens.

Im Anlagevermögen wurden Neuaktivierungen in Höhe von TEUR 328 vorgenommen, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 719 gegenüberstehen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,96 Prozentpunkte verringert und beträgt 88,17 % (Vorjahresstichtag 90,13 %).

Die Veränderung des Umlaufvermögens um TEUR 421 resultiert aus der Erhöhung der Unfertigen Leistungen um TEUR 122, Erhöhung der Vorräte um TEUR 39, Erhöhung des Finanzmittelbestandes um TEUR 291 und der Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 31.

Zum 31. Dezember 2025 ist die Gesellschaft mit Eigenkapital in Höhe von TEUR 12.334 ausgestattet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um TEUR 376. Die Eigenkapitalquote beträgt 58,2 % (Vorjahresstichtag 56,5 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von TEUR 376 (Vorjahr TEUR 607).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem 31.12.2024 zum 31.12.2025 um TEUR 515 auf TEUR 6.867 verringert (Vorjahresstichtag TEUR 7.382). 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 2025 41,8 % (Vorjahresstichtag 43,5 %).

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 78 auf TEUR 1.544 in Folge der Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten erhöht.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2023	2024	2025
Vermögenssituation				
<u>Investitionsdeckung</u>				
(Verhältnis planmäßige Abschreibungen zu Neuinvestitionen)	%	79,14	270,33	218,96
<u>Vermögensstruktur</u>				
(Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtkapital)	%	90,67	90,13	88,17
<u>Fremdfinanzierung</u>				
(Verhältnis von Fremdkapital zum Gesamtkapital)	%	47,63	39,74	37,55
Kapitalstruktur				
<u>Eigenkapitalquote</u>				
(Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital)	%	62,45	60,26	62,45
Liquidität				
<u>Effektivverschuldung</u>				
(Verhältnis Verbindlichkeiten zu Umlaufvermögen)	%	507,41	436,97	349,25
<u>kurzfristige Liquidität¹</u>				
(Verhältnis Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten)	%	51,21	83,97	125,68
Rentabilität				
<u>Eigenkapitalrendite</u>				
(Verhältnis von Jahresüberschuss zum Eigenkapital)	%	1,85	5,07	3,05
<u>Gesamtkapitalrendite</u>				
(Verhältnis Jahresüberschuss+ Fremdkapitalzinsen zum Gesamtkapital)	%	1,50	3,64	2,26
Geschäftserfolg				
<u>Pro-Kopf-Umsatz</u>				
(Umsatz je Vollbeschäftigteneinheit)	T€	349	353	374
<u>Arbeitsproduktivität</u>				
(Verhältnis von Umsatz zu Personalkosten)	%	630,59	630,35	691,57

Zur besseren Darstellung der Vermögenslage wurden die erhaltenen Betriebskosten-vorauszahlungen abweichend zum Bilanzausweis bis zur Höhe der noch nicht abgerechneten Betriebskosten von den Vorräten abgesetzt.

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

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.

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 2026 wurden Erlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) in Höhe von TEUR 2.751 geplant, gegenüber dem Plan 2025 ein Anstieg um TEUR 150.

Nach wie vor besteht zusätzlich 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 diese Schiebeverglasung bereits montiert.

Im Jahr 2026 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 Sanitärinstallation in unseren Wohnanlagen dar. Nach teilweise 30-jähriger Nutzung erfordert die Warmwasserinstallation besondere Aufmerksamkeit. Im Jahr 2024 wurde blockweise mit dem Austausch der Kunststoff-Kellerleitungen gegen Edelstahlleitungen begonnen. Der nächste Schritt ist nun der Tausch der Leitungssysteme in den Versorgungsschächten zwischen Bad und Küche. Diese Aufgabe wird uns noch einige Jahre begleiten.

Der für 2026 geplante Bau weiterer Parkplätze am Gebäude Am Gaswerk 8/10 wurde bereits umgesetzt.

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. Neue Kreditaufnahmen sind für Instandhaltung und Modernisierung nicht geplant.

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

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss, gemäß der bisherigen Planung, in Höhe von TEUR 104 erwartet. Gegenüber dem geplanten Unternehmensergebnis 2025 ist dies eine Reduzierung um TEUR 85, im Vergleich zum Ist 2025 (TEUR 376) eine Reduzierung um TEUR 272. Die Minderung des geplanten Jahresergebnisses 2026 gegenüber dem Ist 2025 resultiert insbesondere aus der geplanten Sanierung der Steigstränge sowie dem Austausch der Kellerleitungen.

IV. Chancen und Risiken

Das in der SWG-Z etablierte Risikomanagementsystem wird halbjährlich fortgeschrieben und zu den Aufsichtsratssitzungen 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.

Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich aus dem aktuellen und dem „grünen“ Trend der Zeit. Hohe Tarifaabschlüsse, steigende Energiekosten und die zusätzliche CO₂ – Umlage auf Heizenergie treibt die Kosten nicht nur für unsere Mieter. So mussten bzw. müssen 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 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 leistet dazu seinen wichtigen Beitrag.

Zwönitz, den 28. Mai 2026

gez. Killian
Geschäftsführer

Angaben nach § 99 Abs. 2 und 3 SächsGemO**Organe des Unternehmens**

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Zwönitz.

Im Jahr 2025 bestand der Aufsichtsrat bis zum 29.09.2025 aus folgenden sieben Mitgliedern:

Herr Andy Kehrer, Beigeordneter der Stadt Zwönitz
Frau Ute Hahn, Stadtverwaltung Zwönitz
Frau Franziska Schönfelder, Stadtverwaltung Zwönitz
Herr Marco Baumann, Informatiker
Frau Romy Günther, Angestellte
Frau Erika Schnerrer, Rentner
Herr Daniel Schauer, Angestellter

In der Stadtratssitzung vom 30.09.2025 wurden folgende Personen zu Mitgliedern im Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH bestellt:

Herr Andy Kehrer, Beigeordneter der Stadt Zwönitz
Frau Ute Hahn, Stadtverwaltung Zwönitz
Frau Franziska Schönfelder, Stadtverwaltung Zwönitz
Herr Marco Baumann, Informatiker
Frau Romy Günther, Angestellte
Herr Denny Seidel, Unternehmer
Herr Daniel Schauer, Angestellter

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

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz im Geschäftsjahr 2025

5 Angestellte (davon 2 in Teilzeit)
6 gewerbliche Hauswarte (davon 1 in Teilzeit) und
2 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

Zum Prüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr wurde die M2audit GmbH, Stollberg, bestellt und dementsprechend beauftragt.

Plan-Ist-Vergleich für das Geschäftsjahr 2025Wirtschaftsplanabrechnung 2025

	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
Mieteinnahmen ¹	3.768	4.155	387
Sonstige betriebliche Erträge	15	49	34
Bestandsveränderung		<u>122</u>	<u>122</u>
	<u>3.783</u>	<u>4.326</u>	<u>543</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ¹	- 1.911	-2.387	-476
Personalaufwand ¹	- 713	- 601	112
Investzulage ertragswirksam	6	6	0
Abschreibungen	- 732	- 719	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>- 96</u>	<u>- 73</u>	<u>23</u>
	<u>- 3.446</u>	<u>- 3.774</u>	<u>-328</u>
	<u>337</u>	<u>552</u>	<u>215</u>
 Zinsergebnis	 <u>- 112</u>	 <u>- 105</u>	 <u>7</u>
 Geschäftsergebnis	 225	 447	 222
Steuern	<u>- 36</u>	<u>-71</u>	<u>- 35</u>
Jahresüberschuss	<u>189</u>	<u>376</u>	<u>187</u>

¹ jeweils mit Betriebskosten

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025 EUR		2024 EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.155.441,62		3.927.288,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	122.000,00		154.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge	<u>54.457,23</u>		<u>25.511,49</u>
	4.331.898,85		4.106.799,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.354.802,25		-1.803.986,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-31.929,41</u>	-2.386.731,66	<u>-30.235,37</u>
			-1.834.222,07
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-497.632,65		-522.177,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-103.238,67</u>	-600.871,32	<u>-100.853,89</u>
- davon für Altersvorsorge: EUR 3.000,00 (Vorjahr: EUR 3.000,00)			-623.031,16
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-718.916,44		-739.643,07
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-72.655,76		-75.235,72
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.389,56		1.227,29
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-105.867,24		-114.682,72
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-71.592,53</u>		<u>-114.120,77</u>
- davon aus latenten Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	376.653,46		607.091,47
12. sonstige Steuern	<u>-387,94</u>		<u>-163,34</u>
13. Jahresüberschuss	376.265,52		606.928,13
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in andere Gewinnrücklagen	<u>-376.265,52</u>		<u>-606.928,13</u>
15. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz, Zwönitz**Anhang für das Geschäftsjahr 2025****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 Darstellungstetigkeit 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-Markeröffnungsbilanz vom 1. 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).

Geringwertige Vermögensgegenstände (GWG) mit Anschaffungskosten über € 150,00 und unter € 1.000,00 wurden im Geschäftsjahr 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 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 € 93,63 (31. Dezember 2024 € 70,17) enthalten.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft geleistete Vorauszahlungen für das Jahr 2026.

Das Treuhandvermögen betrifft ausschließlich Kautionen. Die Kautionskonten werden bei verschiedenen Kreditinstituten geführt und weisen zum 31.12.2025 einen Betrag in Höhe von € 311.658,76 aus.

Entsprechend des Gewinnverwendungsbeschlusses des Gesellschafters wurde der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 606.928,13 vollständig in die **anderen Gewinnrücklagen** eingestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE		AKTIVIERTE FK-ZINSEN IM GE- SCHÄFTS- JAHR
	1. Jan. 2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31. Dez. 2025	1. Jan. 2025	Zugänge	Abgänge	31. Dez. 2025	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	0,00	20.923,08	20.920,58	0,00	0,00	20.920,58	2,50	2,50	0,00
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.598.651,13	301.094,27	78.094,30	0,00	30.977.839,70	11.910.790,90	676.527,12	0,00	12.587.318,02	18.390.521,68	18.687.860,23	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	564.778,78	0,00	0,00	0,00	564.778,78	366.340,60	19.833,00	0,00	386.173,60	178.605,18	198.438,18	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.679,06	0,00	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	375.984,25	27.244,32	0,00	0,00	403.228,57	281.926,75	22.556,32	0,00	304.483,07	98.745,50	94.057,50	0,00
Anlagen im Bau	70.457,85	0,00	-70.457,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.457,85	0,00
Bauvorbereitungskosten	7.636,45	0,00	-7.636,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.636,45	0,00
	<u>31.622.187,52</u>	<u>328.338,59</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>31.950.526,11</u>	<u>12.559.058,25</u>	<u>718.916,44</u>	<u>0,00</u>	<u>13.277.974,69</u>	<u>18.672.551,42</u>	<u>19.063.129,27</u>	
	<u>31.643.110,60</u>	<u>328.338,59</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>31.971.449,19</u>	<u>12.579.978,83</u>	<u>718.916,44</u>	<u>0,00</u>	<u>13.298.895,27</u>	<u>18.672.553,92</u>	<u>19.063.131,77</u>	

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten:

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	2025 EUR

Kosten des Jahresabschlusses	10.800,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	4.500,00

	15.300,00

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 € 5.791,84 (31. Dezember 2024 € 6.736,76) enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft erhaltene Mietvorauszahlungen für das Jahr 2026.

Aus den aktiven und passiven temporären Differenzen zwischen den Handels- und steuerlichen Bilanzansätzen resultieren am 31. Dezember 2025 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 2025

	Gesamtbe- trag 31.12.2025 EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit ei- ner Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	von mehr als 5 Jahren EUR	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte EUR	Art	Gesamtbetrag 31.12.2024 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.867.069,20	391.112,28	5.667.294,53	808.662,39	6.867.069,20	Grundschild, Kommu- nalbürgschaften, Ab- tretung von Mietein- nahmen	7.382.356,27
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.838,89	6.838,89	0,00	0,00			3.224,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>278.706,43</u>	<u>278.706,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			<u>188.834,93</u>
	7.152.614,52	676.657,60	5.667.294,53	808.662,39			7.574.415,25

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

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse in Höhe von € 4.155.441,62 resultieren ausnahmslos aus der Hausbewirtschaftung.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Zinsen von T€ 1, aus Versicherungsentschädigungen T€ 8, Erstattungen nach dem Lohnausgleichgesetz T€ 9 und 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)	5
Gewerbliche Angestellte	6
Geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	2
Mitarbeiter	13
	==

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 Andy Kehrer, Fachbereichsleiter Finanzen der Stadt Zwönitz

Stellvertretender Vorsitz:

Frau Ute Hahn, Stadtverwaltung Zwönitz

Mitglieder:

Frau Franziska Schönfelder, Stadtverwaltung Zwönitz

Herr Marco Baumann

Frau Romy Günther

Frau Erika Schnerrer (bis 29. September 2025)

Herr Denny Seidel (ab 30. September 2025)

Herr Daniel Schauer

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 2025 gliedert sich wie folgt:

Abschlussprüfungsleistungen T€ 8,0

4. Nachtragsbericht

Geschäftsvorfälle oder Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft zum **31. Dezember 2025** haben, sind nach dem Ende des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

5. Verwendungsvorschlag

Es wird die vollständige Zuführung des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von EUR 376.265,52 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 2025

Zwönitz, 28. Mai 2026

gez. 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stollberg, 28. Mai 2026

M2 Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Matthias Neumann
Wirtschaftsprüfer

Thomas Böckmann
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 2025 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2024 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 2025 und 2024:

Vermögensstruktur

	2025		2024		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Sachanlagen	<u>18.672,6</u>	<u>94,5</u>	<u>19.063,1</u>	<u>96,1</u>	<u>-390,5</u>	<u>-2,0</u>
langfristig gebundenes Vermögen	<u>18.672,6</u>	<u>94,5</u>	<u>19.063,1</u>	<u>96,1</u>	<u>-390,5</u>	<u>-2,0</u>
Zum Verkauf bestimmte						
Grundstücke und andere Vorräte	1.480,4	7,5	1.319,4	6,6	161,0	12,2
erhaltene Anzahlungen	-1.426,0	-7,2	-1.304,0	-6,6	-122,0	-9,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,4	0,0	6,2	0,0	2,2	35,5
sonstige Vermögensgegenstände	14,8	0,1	48,0	0,3	-33,2	-69,2
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>14,5</u>	<u>0,1</u>	<u>17,8</u>	<u>0,1</u>	<u>-3,3</u>	<u>-18,5</u>
kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>92,1</u>	<u>0,5</u>	<u>87,4</u>	<u>0,4</u>	<u>4,7</u>	<u>5,4</u>
liquide Mittel	<u>986,6</u>	<u>5,0</u>	<u>695,3</u>	<u>3,5</u>	<u>291,3</u>	<u>41,9</u>
	<u>19.751,3</u>	<u>100,0</u>	<u>19.845,8</u>	<u>100,0</u>	<u>-94,5</u>	<u>-0,5</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 95 (= 0,5 %) auf TEUR 19.751 geringfügig verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung des langfristig gebundenen Vermögens um TEUR 391 (= 2,0 %), wobei die liquiden Mittel um TEUR 291 auf TEUR 987 (= 41,9%) angestiegen sind.

Kapitalstruktur

	2025		2024		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	1.023,0	5,2	1.023,0	5,2	0,0	0,0
Rücklagen	11.311,8	57,3	10.935,6	55,1	376,2	3,4
Bilanzgewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eigenkapital	12.334,8	62,5	11.958,6	60,3	376,2	3,1
Sonderposten	82,2	0,4	87,9	0,4	-5,7	-6,5
langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	808,7	4,1	5.856,7	29,5	-5.048,0	-86,2
langfristiges Fremdkapital	890,9	4,5	5.944,6	29,9	-5.053,7	-85,0
mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.667,3	28,7	1.010,5	5,1	4.656,8	>100,0
mittelfristiges Fremdkapital	5.667,3	28,7	1.010,5	5,1	4.656,8	>100,0
Steuerrückstellungen	38,2	0,2	38,2	0,2	0,0	0,0
kurzfristige sonstige Rückstellungen	15,3	0,1	16,4	0,1	-1,1	-6,7
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391,1	2,0	515,2	2,6	-124,1	-24,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	278,7	1,4	188,8	1,0	89,9	47,6
erhaltene Anzahlungen	118,7	0,6	162,0	0,8	-43,3	-26,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6,9	0,0	3,2	0,0	3,7	>100,0
Rechnungsabgrenzungsposten	9,4	0,0	8,3	0,0	1,1	13,3
kurzfristiges Fremdkapital	858,3	4,3	932,1	4,7	-73,8	-7,9
	19.751,3	100,0	19.845,8	100,0	-94,5	-0,5

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um TEUR 376 (= 3,1 %) auf TEUR 12.335 angestiegen. Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 (TEUR 376).

Die betriebswirtschaftliche Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt damit zum Abschlussstichtag 62,5 % (Vorjahr: 60,3 %) des insgesamt leicht verringerten Gesamtkapitals.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sachanlagenintensität in %	94,5	96,1	95,7	96,3	98,7
$\frac{\text{Sachanlagen} \cdot 100}{\text{Gesamtkapital}}$					
Umschlagshäufigkeit der Vorräte	2,8	3,0	3,0	3,4	3,0
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Vorratsbestände}}$					
Umschlagshäufigkeit der Forderungen	494,2	633,2	345,6	481,8	1.095,1
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Forderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen}}$					
Kapitalumschlagshäufigkeit	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
$\frac{\text{Umsatzerlöse}}{\text{Gesamtkapital}}$					
Eigenkapitalquote in %	62,5	60,3	55,3	55,1	52,5
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$					
Working Capital in TEUR	220,5	-149,5	-824,1	-700,5	-1.087,2
kurzfr. gebundenes Vermögen + liquide Mittel ./. kurzfristiges Fremdkapital					
Deckungsgrad B in %	70,8	93,9	88,7	87,6	84,3
$\frac{\text{bilanzanalyt. EK} + \text{langfristiges FK}}{\text{Anlagevermögen}}$					
Liquidität 2. Grades in %	117,7	80,4	49,9	50,6	20,0
$\frac{\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$					

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	2025	Vorjahr	Veränderung
1. Periodenergebnis	376	607	-231
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	719	740	-21
3. Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-1	2	-3
4. sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-6	-6	0
5. Zunahme der Vorräte	-161	-154	-7
6. Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2	4	-6
7. Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände	-5	0	-5
8. Abnahme/Zunahme der sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	3	-6	9
9. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung	94	-203	297
10. Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	79	-356	435
11. Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	1	1	0
12. Zinsaufwendungen/-erträge	104	113	-9
13. Ertragsteueraufwand/-ertrag	72	114	-42
14. Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-33	-76	43
15. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.240	780	460
16. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	2	-2
17. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-328	-153	-175
18. erhaltene Zinsen	1	1	0
19. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-327	-150	-177

20. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-515	-609	94
21. gezahlte Zinsen	-106	-114	8
22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-621	-723	102
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	292	-93	385
24. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	695	788	-93
25. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	987	695	292

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Zusammenfassung und Mehrjahresübersicht

TEUR	2025	2024	2023	2022	2021
Betriebsleistung	4.277,4	4.081,3	3.599,4	3.503,9	3.399,3
Betriebsaufwand	-3.775,0	-3.269,9	-3.267,8	-2.874,3	-2.797,5
sonstige betriebliche Erträge	31,2	8,0	10,6	8,1	1,5
Betriebsergebnis	533,6	819,4	342,2	637,7	603,3
Finanzergebnis	-104,5	-113,5	-117,2	-117,6	-136,2
neutrales Ergebnis	18,8	15,1	24,3	60,7	16,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	447,9	721,0	249,3	580,8	483,9
Ertragsteuern	-71,6	-114,1	-38,8	-78,0	-88,8
Jahresergebnis	376,3	606,9	210,5	502,8	395,1

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 3) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2025 und 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	TEUR	2025 %	TEUR	2024 %	TEUR	+/- %
Umsatzerlöse	4.155,4		3.927,3		228,1	
Bestandsveränderung	<u>122,0</u>		<u>154,0</u>		<u>-32,0</u>	
Betriebsleistung	<u>4.277,4</u>	<u>100,0</u>	<u>4.081,3</u>	<u>100,0</u>	<u>196,1</u>	4,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.386,7	-55,8	-1.834,2	-44,9	-552,5	-30,1
Personalaufwand	-600,9	-14,0	-623,0	-15,3	22,1	3,5
Abschreibungen	-718,9	-16,8	-739,6	-18,1	20,7	2,8
Verwaltungsaufwand	-38,9	-0,9	-45,6	-1,1	6,7	14,7
Vertriebsaufwand	-6,9	-0,2	-6,3	-0,2	-0,6	-9,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,3	-0,5	-21,0	-0,5	-1,3	-6,2
sonstige Steuern	<u>-0,4</u>	<u>0,0</u>	<u>-0,2</u>	<u>0,0</u>	<u>-0,2</u>	-100,0
Betriebsaufwand	<u>-3.775,0</u>	<u>-88,2</u>	<u>-3.269,9</u>	<u>-80,1</u>	<u>-505,1</u>	-15,4
sonstige betriebliche Erträge	<u>31,2</u>	<u>0,7</u>	<u>8,0</u>	<u>0,2</u>	<u>23,2</u>	>100,0
Betriebsergebnis	533,6	12,5	819,4	20,1	-285,8	-34,9
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-104,5		-113,5		9,0	
neutrales Ergebnis	<u>18,8</u>		<u>15,1</u>		<u>3,7</u>	
Ergebnis vor Ertragsteuern	447,9		721,0		-273,1	
Ertragsteuern	<u>-71,6</u>		<u>-114,1</u>		<u>42,5</u>	
Jahresergebnis	<u>376,3</u>		<u>606,9</u>		<u>-230,6</u>	

Die Betriebsleistung der Gesellschaft hat sich gegenüber 2024 um TEUR 196 (= 4,8 %) auf TEUR 4.277 erhöht. Die Entwicklung ist maßgeblich auf den Anstieg der Umsatzerlöse zurückzuführen, zurückzuführen auf höhere Nettomieterlöse sowie höhere Erlöse aus Betriebskosten.

Der Materialaufwand in Höhe von TEUR 2.387 hat einen Anteil von 55,8 % an der Betriebsleistung und besteht im Wesentlichen aus umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um TEUR 137 gestiegen, die nicht umlagefähigen Betriebskosten sind um TEUR 414 gestiegen, insbesondere aufgrund höherer Instandhaltungsleistungen (u.a. Strangsanierungen).

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

Finanzergebnis	2025 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,4	1,2	0,2
Erträge im Finanzergebnis	1,4	1,2	0,2
Zinsen aus Bankdarlehen	-103,4	-112,2	8,8
übrige	-2,5	-2,5	0,0
Aufwendungen im Finanzergebnis	-105,9	-114,7	8,8
Finanzergebnis	-104,5	-113,5	9,0

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

neutrales Ergebnis	2025 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	5,7	5,7	0,0
Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	9,0	8,9	0,1
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	8,5	2,7	5,8
Buchgewinnen aus Anlageabgängen	0,0	0,1	-0,1
Erträge aus Zahlungseingängen auf ausgebuchte Forderungen	0,0	0,1	-0,1
neutrale Erträge	23,2	17,5	5,7
Spenden und andere Zuwendungen	-2,7	-2,0	-0,7
Forderungsverluste	-1,7	-0,4	-1,3
neutrale Aufwendungen	-4,4	-2,4	-2,0
neutrales Ergebnis	18,8	15,1	3,7

Die Ergebnisstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Umsatzrentabilität in %	13,3	21,2	10,5	19,6	18,4
$\frac{\text{EBIT} * 100}{\text{Umsatzerlöse}}$					
Eigenkapitalrentabilität in %	3,1	5,1	1,9	4,5	3,7
$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} * 100}{\text{Eigenkapital}}$					
Materialintensität in %	55,8	44,9	52,0	44,8	44,6
$\frac{\text{Materialaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$					
Personalintensität in %	14,0	15,3	15,4	14,3	14,5
$\frac{\text{Personalaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$					
Finanzergebnisquote in %	-23,3	-15,7	-47,0	-20,2	-28,1
$\frac{\text{Finanzergebnis} * 100}{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern}}$					
EBIT	552,3	834,5	366,5	698,4	620,1
Ergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis					
EBDIT	1.271,3	1.574,1	1.121,6	1.432,3	1.337,4
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 29. April 2026 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 Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und ver-waltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, dar-unter Eigenheime und Eigentumswohnungen.</p> <p>Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städ-tebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur an-fallende Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kultu-relle Einrichtungen bereitstellen.</p> |
| – Stammkapital | <p>EUR 1.023.000,00</p> <p>Wir haben keine Feststellungen getroffen, welche dage-gen sprechen, dass das Stammkapital als vollständig er-bracht gilt.</p> |
| – Gesellschafter/-in | Stadt Zwönitz (100%) |
| – Geschäftsführung | – Herr Jens Killian, Zwönitz, alleinvertretungsberechtigt |
| – Aufsichtsrat | Die Gesellschaft hat gemäß § 9 des Gesellschaftsvertra-ges einen Aufsichtsrat. Die Mitglieder sind mit Namen, Wohnort und Berufsbezeichnung im Anhang angegeben. |

- wichtige Gesellschafter-
versammlungen/
Gesellschafterbeschlüsse

- **18. November 2025**

- Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024
- Beschluss Gewinnverwendung (Dotierung Gewinnrücklage)
- Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrats für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024
- Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
- Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2026

- wichtige Aufsichtsrats-
versammlungen/-beschlüsse

- **24. Juni 2025**

- Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- Empfehlung zur Ergebnisverwendung (Dotierung Gewinnrücklage)
- Empfehlung zur Entlastung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2024
- Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
- Informationen bezüglich des Risikofrüherkennungssystems

- **9. September 2025**

- Billigung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2026
- 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 Berichterstattung 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 Geschäftsleitung. 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 2025 unverändert in der Fassung vom 26. Mai 2008.

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

Mit Wirkung vom 06. März 2026 ist eine Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung in Kraft gesetzt worden, welche die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsleitung präzisiert. Die Aufgaben des Geschäftsführers werden daneben 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 24. Juni 2025 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. Ergänzt wurden die Regelungen in 2023 durch eine Unterschriftenregelung, welche das 4-Augen-Prinzip reglementiert.

Nach unseren Feststellungen wird nach diesen Festlegungen verfahren.

Aussagegemäß erfolgt keine regelmäßige Überprüfung der Organisationsstruktur. Bei Bedarf werden Anpassungen vorgenommen.

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 Risikohandbuchs 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?

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns 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 für Balkonanbau und Ergänzung von 2 PKW-Parkflächen in der von-Otto-Straße 12 und die Erweiterung der PKW-Parkfläche um weitere 4 Stellplätze am Gebäude Bahnhofstraße 64.

- 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. Bedarfsweise wird ein externes Planungsbüro zur Angebotswürdigung hinzugezogen.

- 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 gab es im Bereich Sanierungen/Modernisierungen Wohnbauten (maßgeblich Balkone), Geschäftsausstattung und Sonstiges, welche einen Umfang von ca. TEUR 328 (Plan TEUR 325) hatten.

Bei abgeschlossenen Investitionen sind uns im Geschäftsjahr 2025 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. Vergaberegeln

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass gegen Vergaberegeln 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 grds. Konkurrenzangebote eingeholt und/bzw. die Angebotspreise regelmäßig von hinzugezogenen Planungsbüros auf Marktüblichkeit geprüft.

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 mindestens zwei ordentlichen Sitzungen (es waren auch zwei Sitzungen im Berichtsjahr) dem Aufsichtsrat berichtet.

Daneben erfolgte außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratsitzungen eine Information durch die Geschäftsführung (Kosten Steigstrangsanierung) in Form eines Informationsschreibens.

- 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 (bis auf ein Informationsschreiben) 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 2025.

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.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 62,5 % (Vorjahr: 60,3 %).

Die Gesellschaft weist ein angemessenes Eigenkapital zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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.

Eine weitere Verbesserung der Ertragslage kann dadurch erreicht werden, dass grds. bzw. im Zusammenhang von weiteren Investitionen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes Mietanpassungen vorgenommen werden.

Daneben wird bei Neuvermietungen der Modernisierungsaufwand je nach Marktlage umgelegt.

Der Leerstand soll auf niedrigem Niveau stabilisiert werden.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- 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 Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

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

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