

Beteiligungsbericht Umland GmbH der Stadt Gröningen

(erarbeitet anhand des vorliegenden Jahresabschlussberichtes per 31.12.2021 der Gesellschaft)

Rechtliche Verhältnisse

Name des Unternehmens:	Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
Rechtsform:	privatrechtlich kleine Kapitalgesellschaft lt. § 267 Abs. 1 HGB
Sitz der Gesellschaft:	39435 Egel Magdeburger Straße 20
Gründung:	01. Januar 1991
Stammkapitalanteil:	63.900 € (7,11 %)
Eintragung im Handelsregister:	Amtsgericht Stendal HRB-Nr. 102647 seit 25.02.1992
Gesellschaftsvertrag:	Der Gesellschaftsvertrag wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. April 2010 (Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung) geändert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. April 2010. Zuletzt wurde der Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafterversammlung sowie notarieller Beurkundung vom 1. September 2021 neu gefasst. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. März 2022.
Gegenstand des Unternehmens:	Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen, Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, Erbbaurechten und sonstigen grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung sowie die Verwaltung von Wohnungen, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für Dritte Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen.
Zulassungen:	Mit Bescheid vom 14. September 1995 wurde der Gesellschaft vom Landkreis Aschersleben-Staßfurt die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung

erteilt.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital :

Das gezeichnete Stammkapital des Unternehmens ist in voller Höhe eingebracht und beträgt entsprechend **898.150 EUR**.

Es wird von folgenden Gesellschaftern gehalten:

Stadt Staßfurt	367.300,00 €
Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00 €
Stadt Egel	97.300,00 €
Gemeinde Bördeau	93.600,00 €
Stadt Hecklingen	84.300,00 €
Stadt Gröningen	63.900,00 €
Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00 €
Stadt Kroppenstedt	28.500,00 €
	<u>898.150,00 €</u>

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer:

Sebastian Alpers,

Magdeburg, ab 01. Februar 2018

Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

(Eintragung im Handelsregister: 12. Februar 2018)

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat ist gemäß § 11 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages mit sechs Mitgliedern besetzt:

Aufsichtsratsvorsitzender:

Sven Wagner,

ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt- Fachberater Prävention
AOK Sachsen-Anhalt

Stellvertretender Vorsitzender:

Reinhard Luckner,

Bürgermeister der der Stadt Egel, Pensionär

Mitglied:

Peter Fries,

Bürgermeister der Gemeinde Bördeau, Rentner

Mitglied:

Dr. Roger Stöcker,

Stadtrat der Stadt Hecklingen, Dozent

Mitglied

Detlef Kasten,

Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel, Rentner

Mitglied

Joachim Willamowski,

Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt, Rentner

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 12.000 EUR. (Vorjahr 12.000 EUR)
Im Geschäftsjahr fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm.

Gesellschafterversammlung:

Die Rechte der Gesellschafter werden gemäß Gesetz und Gesellschaftsvertrag durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Im Geschäftsjahr fanden drei Gesellschafterversammlungen statt.

Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
- Vortrag des Jahresüberschusses 2020 auf neue Rechnung
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2020
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 sowie 2020
- Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024 an die DOMUS AG

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen 2020 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeiger fristgemäß eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse:

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

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2020 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlustrum zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 7.973.500 €

Der körperschaftssteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 16.868.600 €.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2020 und deren Fortschreibung bis zum 31. Dezember 2021 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Die letzte steuerliche Großbetriebsprüfung erfolgte im Geschäftsjahr 2013 und umfasste Veranlagungszeiträume von 2008 bis 2011. Es ergaben sich keine Feststellungen.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich acht Mitarbeiter in Vollzeit, davon fünf kaufmännische Mitarbeiter, drei Handwerker/Hausmeister und fünf Teilzeitbeschäftigte als kaufmännische Mitarbeiter. Im Berichtsjahr war außerdem im Durchschnitt eine Auszubildende angestellt. Weitere fünf Mitarbeiter werden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt.

Lage der Gesellschaft

Der Bestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 1.359 (Vorjahr 1.379) eigene Wohn- und 23 (Vorjahr 23)

Gewerbeinheiten. Darüber hinaus betreut die Gesellschaft im Rahmen ihrer Fremdverwaltungstätigkeit 149 (Vorjahr 210) Wohn- und Gewerbeinheiten. Die Verminderung des eigenen Wohnungsbestandes um zehn Wohneinheiten resultiert aus Verkäufen von drei teilweise leerstehenden Objekten. Die Leerstandsquote in Bezug auf den Gesamtbestand der Wohnungen beträgt zum Bilanzstichtag 31,9% (Vorjahr 31,5%).

Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird unverändert durch hohe Erlösschmälerungen, bedingt durch hohe Wohnungsleerstände im Gesamtbestand (31. Dezember 2021: 31,5 %), beeinträchtigt. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten belaufen sich für das Geschäftsjahr 2021 auf 857.100 € (Vorjahr 866.900 €). Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete beträgt 22,2 % (Vorjahr 22,4 %). Der Leerstand wirkt sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränkt die Durchführung dringend erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Eigenfinanzierung. Aufgrund nicht ausreichender Ertrags- und Innenfinanzierungskraft ist die Gesellschaft bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehenden Kapitalmoratoriums der beteiligten Kreditinstitute und Gesellschafter angewiesen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss somit nach Lageberichterstattung der Geschäftsführung von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.

Bilanz zum 31. Dezember 2021		
AKTIVA	EUR	EUR
	2021	2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	12.357,00	20.951,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.011.428,68	28.892.462,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	407.696,68	415.945,68
3. Grundstücke ohne Bauten	126.318,13	130.954,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	8,00	8,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.959,00	39.536,00
6. Bauvorbereitungskosten	59.462,93	59.291,93
II. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.063,46	52.063,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.006,59	10.331,23
Anlagevermögen insgesamt	28.713.300,47	29.621.543,69

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

1. Grundstücke ohne Bauten	105.089,65	88.517,35
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	76.567,67	76.567,67
3. Unfertige Leistungen	1.531.908,46	1.399.799,91
4. Andere Vorräte	9.812,21	7.451,74

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	43.492,21	37.530,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	8.666,39	48.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.353,97	8.063,54
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.162,67	1.088,97
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.360,96	92.262,27
6. Sonstige Vermögensgegenstände	51.215,77	86.085,32

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	269.740,72	112.066,76
---	------------	------------

Umlaufvermögen gesamt	2.141.370,68	1.957.433,85
------------------------------	---------------------	---------------------

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten	0,00	155,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.580,35	18.313,91
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	18.580,35	18.469,50

BILANZSUMME	<u>30.873.251,50</u>	<u>31.597.447,04</u>
--------------------	-----------------------------	-----------------------------

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	EUR 2021	EUR 2020
A. EIGENKAPITAL		
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>	898.150,00	898.150,00
<u>II. Kapitalrücklage</u>	10.371.862,76	10.371.862,76
<u>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG</u>	11.221.595,51	11.221.595,51
<u>IV. Verlustvortrag</u>	-12.805.311,26	-12.825.345,84

V. <u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-183.616,28	20.034,58
Eigenkapital insgesamt	9.502.680,73	9.686.297,01
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE	138.706,04	144.537,89
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	336.054,52	102.996,45
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.201.226,11	20.096.178,29
2. Erhaltene Anzahlungen	1.370.224,74	1.385.814,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.943,71	12.712,89
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	239.508,48	111.288,28
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	35.720,58	21.550,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	7.411,86
Verbindlichkeiten gesamt	20.862.623,62	21.634.956,89
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	33186,59	28.658,80
BILANZSUMME	<u>30.873.251,50</u>	<u>31.597.447,04</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.Januar bis 31.Dezember 2021		
Bezeichnung	EUR 2021	EUR 2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.464.601,66	4.480.900,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	29.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	78.735,11	91.054,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	669,33	1.507,10
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	132.108,55	-45.503,85

3. Sonstige betriebliche Erträge	268.758,11	264.393,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.407.381,09	2.246.416,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	546,41
5. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>131,87</u>
Rohergebnis	2.537.491,67	2.574.757,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	501.932,59	504.825,19
(abzüglich Zuschüsse der Bundesagentur für Arbeit)		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	128.980,13	124.215,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	973.903,92	1.068.088,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	425.098,96	358.902,81
9. Erträge aus Beteiligungen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	123,88	303,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	421,24	825,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	577.844,79	385.636,54
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,63	-0,98
13. Ergebnis nach Steuern	-69.722,97	134.218,65
14. Sonstige Steuern	113.893,31	114.184,07
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-183.616,28	20.034,58

Ergebnisverwendung:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag mit den bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

**Umland-Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung,
Egeln**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichts
zum 31. Dezember 2021

Auftrags-Nr.: 65/2022

Kenn-Nr.: 74009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
I. Lage der Gesellschaft	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
2. Bestandsgefährdende Tatsachen	9
II. Beachtung von Regelungen des Gesellschaftsvertrages	10
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	15
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
1. Vermögenslage	17
2. Finanzlage	20
3. Ertragslage	22
E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSauftrages	23
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	23
F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	25

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnungen 2021 und 2020 nach Unternehmensbereichen
- VII. Personal- und Sachaufwand 2021/2020
- VIII. Betriebliche Kennzahlen
- IX. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGSauftrag

- 1 Der Geschäftsführer der

**Umland-Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung,
Egeln**

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 im Auftrag des Aufsichtsratsvorsitzenden aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 15. September 2021 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

- 2 Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E und in Anlage IX.
- 3 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.
- 4 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.
- 5 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 6 Unserem Auftrag liegen die als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 7 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.
- 8 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.
- 9 Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin.
- 10 Die Gesellschaft befindet sich über das Jahr 2020 hinaus in der Erstellung bzw. Verhandlung eines Sanierungs-/Restrukturierungskonzeptes, um die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft abzusichern. Die in 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschafterkommunen konnten aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Gesellschaft befindet sich bezüglich der Fortschreibung bzw. Umsetzung der Sanierungsvereinbarung weiter in Gesprächen mit den kreditgebenden Banken und den Gesellschaftern.
- 11 Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit konnte in 2021 für die Jahre 2021 sowie 2022 eine Verlängerung des Kapitaldienstmoratoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012)) mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschaftern vereinbart werden. Das Kapitaldienstmoratorium betrifft seitens der Gläubigerbanken insbesondere die Zinsfreistellung für sechs öffentlich geförderte Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) bis zum 30. Juni 2021 sowie die Tilgungsaussetzung für fünf kommunal verbürgte Darlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 3.643,9) bis zum 31. Dezember 2022.
- 12 Der Bestand der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag 1.359 (Vorjahr: 1.379) eigene Wohn- und 23 (Vorjahr: 23) Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus betreut die Gesellschaft im Rahmen ihrer Fremdverwaltungstätigkeit 149 (Vorjahr: 210) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Verminderung des eigenen Wohnungsbestandes um zehn Wohneinheiten resultiert aus Verkäufen von drei teilweise leerstehenden Objekten.

- 13 Die Leerstandsquote in Bezug auf den Gesamtbestand der Wohnungen beträgt zum Bilanzstichtag 31,9 % (Vorjahr: 31,5 %).
- 14 Für das Berichtsjahr wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 183,6 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 20,0) ausgewiesen, der sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 203,6 vermindert hat. Der Jahresfehlbetrag (T€ 183,6) ist insbesondere durch die Bildung einer Rückstellung für nicht geklärte „gestundete Zinsleistungen“ gegenüber einem Kreditinstitut (T€ 238,5) verursacht, der Erträge aus Zuschreibungen auf ein in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenes Wohngebäude (T€ 100,3) gegenüberstehen.
- 15 Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen exklusive der erhaltenen Anzahlungen bzw. unfertigen Leistungen) beträgt zum Stichtag 32,2 % (Vorjahr: 32,1 %).
- 16 Das Anlagevermögen beträgt 97,3 % des Bilanzvolumens und wird zu 32,9 % (Vorjahr: 32,5 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 99,7 % (Vorjahr: 100,4 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Die Fristenkongruenz der Finanzierung wird nahezu gewahrt.
- 17 Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr 2021 auf T€ 269,7 (Vorjahr: T€ 112,1) erhöht. Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (22. Dezember 2022) aufgrund des bis zum 31. Dezember 2022 vereinbarten Kapitaldienstmoratoriums in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.
- 18 Nach dem Scheitern der Sanierungsvereinbarung (Aufsichtsratssitzung am 13. Oktober 2022 mit Teilnahme der Gesellschaftervertreter) hat die Geschäftsführung eine Planung für den Zeitraum 2023 bis 2027 erstellt, nach der die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der der Planung zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich gewährleistet wird. In der Planung wird - in Abstimmung mit den beteiligten Gläubigerbanken und abweichend von dem bis 30. Juni 2021 geltenden Kapitaldienst - anstatt der Zinsfreistellung für die sechs öffentlich geförderten Baudarlehen von einer Verzinsung von 2,5 % p. a. ausgegangen, während die Tilgungsaussetzung für die fünf kommunal verbürgten Darlehen beibehalten wird. Darüber hinaus werden für Darlehen einer Gläubigerbank individuell vereinbarte Kapitaldienstkonditionen berücksichtigt. Ergänzend merken wir an, dass die schriftliche Bestätigung zu den in der Planung angesetzten Kapitaldienstkonditionen auskunftsgemäß noch aussteht. Der aufgrund der einsetzenden Verzinsung der öffentlich geförderten Baudarlehen erhöhte Kapitaldienst geht zulasten der Instandhaltung und Instandsetzung. Die Liquidität der Gesellschaft bleibt nach der Planungsrechnung unzureichend.

- 19 Hauptaugenmerk des fortzuschreibenden bzw. umzusetzenden Sanierungskonzeptes ist nach Einschätzung der Geschäftsführung die konsequente Steigerung der Sollmieten sowie darüber hinaus der Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung der Bestandsobjekte. Die Maßnahmen umfassen neben zwingend notwendigen Erneuerungen von Heizungsanlagen und Dacheindeckungen auch die ganzheitliche energetische Sanierung der Immobilien im Kernbestand. Die Möglichkeit der Umsetzung dieser Maßnahmen muss nach Einschätzung der Geschäftsführung durch ausreichende verfügbare Mittel gewährleistet werden.
- 20 Risiken der künftigen Entwicklung ergeben sich für die Gesellschaft unverändert aufgrund der demographischen Entwicklung und darüber hinaus insbesondere aus drastischen Preisentwicklungen für Bauleistungen und Energieversorgung sowie verschlechterter Finanzierungsbedingungen.
- 21 Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weiterhin auf eine Fortschreibung des Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung ist von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft auszugehen.
- 22 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt. Auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit, die bedeutsamen Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt, haben wir im Bestätigungsvermerk hingewiesen.

2. Bestandsgefährdende Tatsachen

- 23 Wir haben bei der Durchführung unserer Abschlussprüfung folgende berichtspflichtigen Tatsachen nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB festgestellt, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden können:
- 24 Die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft wird unverändert durch hohe Erlösschmälerungen, bedingt durch hohe Wohnungsleerstände im Gesamtbestand (31. Dezember 2021: 31,9 % Vorjahr: 31,5 %), beeinträchtigt. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten belaufen sich für das Geschäftsjahr 2021 auf T€ 857,1 (Vorjahr: T€ 866,9). Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete beträgt 22,2 % (Vorjahr: 22,4 %). Der Leerstand wirkt sich negativ auf die Ertrags- und Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft aus und beschränkt die Durchführung dringend erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Eigenfinanzierung von Investitionen.
- 25 Auf den gemäß Lagebericht bestehenden hohen Handlungsbedarf im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und Gebäudeausstattungen sowie den einzelnen Wohnungen, der nach dem Bericht der Geschäftsführung zwingend der Möglichkeit der Erhöhung der Instandhaltungsmittel bedarf, weisen wir ausdrücklich hin. Darüber hinaus sind dringend notwendige Investitionen zur Anpassung der Bestandsobjekte an zukünftige Wohnbedürfnisse einzuplanen.
- 26 Aufgrund nicht ausreichender Ertrags- und Innenfinanzierungskraft ist die Gesellschaft bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehenden Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Kreditinstitute und Gesellschafter angewiesen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss somit nach Lageberichterstattung der Geschäftsführung von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden (vgl. Abschnitt „B. I. 1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung“).
- 27 Auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt, haben wir im Bestätigungsvermerk hingewiesen.

II. BEACHTUNG VON REGELUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES

28 Wir haben bei der Durchführung unserer Abschlussprüfung folgende Feststellungen getroffen:

- Gemäß § 19 Nr. 1 Gesellschaftervertrag hat die Geschäftsführung den Jahresabschluss innerhalb der gesetzlichen Fristen (innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres) aufzustellen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 lag im März 2022 bereits vor und wurde aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen zum Sanierungskonzept erst am 8. Dezember 2022 rechtsverbindlich unterschrieben.
- Gemäß § 9 Nr. 5a) Gesellschaftervertrag bedarf der Wirtschafts- und Finanzplan, der rechtzeitig vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres aufzustellen ist, sowie dessen Änderung der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der Wirtschafts- und Finanzplan 2021 lag mit Stand 31. Oktober 2020 vor und wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates am 17. Februar 2021 genehmigt. Aufgrund der nicht erfolgten Umsetzung der Sanierungsvereinbarung wurde der in der Aufsichtsratssitzung vom 13. Oktober 2022 beschlossene Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2022 hinfällig. Eine gesonderte Fortschreibung bzw. Änderung der Planung für 2022 erfolgte nicht, sondern erst für 2023 ff.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 29 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.
- 30 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich grundsätzlich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 31 Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 32 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 11. März bis 22. Dezember 2022 (mit Unterbrechungen) in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie unseren Geschäftsräumen auf Grundlage der uns durch die Gesellschaft im Rahmen des digitalen Datenaustauschs zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichtes erfolgte anschließend in unseren Büroräumen.
- 33 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 22. Dezember 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse, etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.
- 34 Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 35 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 36 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards PS 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

- 37 Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.
- 38 Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft und auf der Berücksichtigung von Feststellungen aus der von uns für das Vorjahr durchgeführten Jahresabschlussprüfung.
- 39 Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir geprüft, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.
- 40 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der aussagebezogenen Prüfungshandlungen entwickelt.
- 41 Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

- 42 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten sowie in Stichproben von Lieferanten und Rechtsanwälten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.
- 43 An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für die Gesellschaft nicht teilgenommen.
- 44 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, bzw. Ergebnisse Dritter, bei denen wir Auftraggeber waren, verwertet.
- 45 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit und den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 46 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software Diamant der Firma Semmerling & Armbrecht GmbH, Bielefeld (Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung), und darüber hinaus für die Mietenbuchhaltung die Software der GAP-Immotion der Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP), Bremen.
- 47 Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird mit Hilfe eines Personalcomputers unter Verwendung der erworbenen Software Quick-Lohn erstellt.
- 48 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.
- 49 Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.
- 50 Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.
- 51 Das Belegwesen ist geordnet.
- 52 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 53 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.
- 54 Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.
- 55 Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Erleichterungsvorschrift bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 288 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

3. Lagebericht

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

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 57 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- 58 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

- 59 Wir weisen darauf hin, dass der Posten „Sonstige Rückstellungen“ „gestundete Zinsleistungen“ von T€ 238,5 (Vorjahr: T€ 0,0) beinhaltet, die der nicht geklärten Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft Rechnung tragen. Die Differenz (T€ 238,5) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) im Geschäftsjahr 2021. Die Geschäftsführung hat zur Klärung des Sachverhalts mit der betreffenden Gläubigerbank bereits Gespräche aufgenommen.

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

- 60 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2021		2020		
	T€	%	T€	%	
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	28.713,3	97,3	29.621,5	98,0	-908,2
Verkaufsgrundstücke	181,7	0,6	165,1	0,5	16,6
Forderungen	20,4	0,0	6,8	0,0	13,6
	<u>28.915,4</u>	<u>97,9</u>	<u>29.793,4</u>	<u>98,5</u>	<u>-878,0</u>
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>					
Andere Vorräte	9,8	0,0	7,5	0,0	2,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	289,5	1,0	280,2	1,0	9,3
Flüssige Mittel	269,7	1,0	112,1	0,4	157,6
Rechnungsabgrenzungsposten	18,6	0,1	18,4	0,1	0,2
	<u>587,6</u>	<u>2,1</u>	<u>418,2</u>	<u>1,5</u>	<u>169,4</u>
Bilanzvolumen	<u>29.503,0</u>	<u>100,0</u>	<u>30.211,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-708,6</u>
Passivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	9.502,7	32,2	9.686,3	32,1	-183,6
Sonderposten für Investitionszuschüsse	138,7	0,5	144,5	0,5	-5,8
Verbindlichkeiten	19.201,2	65,1	20.096,2	66,5	-895,0
	<u>28.842,6</u>	<u>97,8</u>	<u>29.927,0</u>	<u>99,1</u>	<u>-1.084,4</u>
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>					
Rückstellungen	336,0	1,1	103,0	0,3	233,0
Verbindlichkeiten	291,2	1,0	152,9	0,5	138,3
Rechnungsabgrenzungsposten	33,2	0,1	28,7	0,1	4,5
	<u>660,4</u>	<u>2,2</u>	<u>284,6</u>	<u>0,9</u>	<u>375,8</u>
Bilanzvolumen	<u>29.503,0</u>	<u>100,0</u>	<u>30.211,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-708,6</u>

- 61 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31. Dezember	
	2021	2020
	T€	T€
<u>Bilanzsumme</u>	30.873,2	31.597,4
Erhaltene Anzahlungen/unfertige Leistungen	-1.370,2	-1.385,8
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>29.503,0</u>	<u>30.211,6</u>

- 62 Die Verminderung des Anlagevermögens um T€ 908,2 ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen von T€ 973,9 zurückzuführen, denen Zugänge von T€ 35,5 sowie Zuschreibungen auf ein in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenes Wohngebäude von T€ 100,3 gegenüberstehen. Außerdem sind Anlagenabgänge von T€ 168,7 zu verzeichnen, denen Abschreibungen auf Abgänge von T€ 107,3 entgegenwirken. Die Anlagenabgänge betreffen insbesondere Grundstücksverkäufe. Bei Verkaufspreisen von insgesamt T€ 127,5 und Restbuchwerten von T€ 56,2 wurde ein Buchgewinn von T€ 71,3 erzielt. Des Weiteren wurde ein Grundstück aus dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ in den Posten „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 8,7 umgebucht. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderung sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr: T€ 97,3).
- 63 Die Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (Umlaufvermögen) um T€ 16,6 resultiert aus der Umgliederung eines Grundstückes aus dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ (Anlagevermögen) sowie Zugängen im Berichtsjahr.
- 64 Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr auf T€ 269,7 (Vorjahr: T€ 112,1) erhöht.
- 65 Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrages (T€ 183,6) vermindert. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Bilanzvolumen beträgt 32,2 % (Vorjahr: 32,1 %).
- 66 Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (Dauerschulden) betreffen, abweichend von den Fristigkeiten des im Anhang angegebenen Verbindlichkeitspiegels, die Darlehensverbindlichkeiten einschließlich der Tilgungen des Folgejahres. Die Verbindlichkeiten haben sich insbesondere aufgrund planmäßiger Tilgungen (T€ 940,5) vermindert. Gegenläufig wirken um T€ 45,5 höhere ausstehende Zins- und Tilgungsleistungen. Sondertilgungen erfolgten im Berichtsjahr nicht.

- 67 Die Erhöhung der Rückstellungen um T€ 233,0 betrifft insbesondere „gestundete Zinsleistungen“ (T€ 238,5; Vorjahr: T€ 0,0), die der nicht geklärten Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft Rechnung tragen. Die Differenz (T€ 238,5) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) im Geschäftsjahr 2021. Wir empfehlen der Geschäftsführung dringend eine Klärung des Sachverhalts mit der betreffenden Gläubigerbank.
- 68 Die Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um T€ 138,3 betrifft in Höhe von T€ 128,2 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.
- 69 Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital sowie die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 folgende Finanzierungsstrukturen:

	2 0 2 1		2 0 2 0		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Lang- und mittelfristiges Vermögen	28.915,4	100,0	29.793,4	100,0	-878,0
Eigenkapital	9.502,7	32,9	9.686,3	32,5	-183,6
Unterdeckung I	19.412,7	67,1	20.107,1	67,5	-694,4
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital	19.201,2	66,4	20.096,2	67,5	-895,0
Übriges	138,7	0,5	144,5	0,5	-5,8
Unterdeckung/Überdeckung II	-72,8	99,7	133,6	100,5	-206,4

- 70 Die Gegenüberstellung zeigt, dass das mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 32,9 % (Vorjahr: 32,5 %) durch Eigenkapital (Unterdeckung I) und zu 99,7 % (Vorjahr: 100,5 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Unterdeckung II) finanziert ist. Die Unterdeckung II beträgt T€ -72,8 (Vorjahr Überdeckung: T€ 133,6). Die Vermögenslage ist insoweit nicht geordnet. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass unter Berücksichtigung der Fristigkeiten des im Anhang angegebenen Verbindlichkeitspiegels eine Unterdeckung II von T€ 1.214,2 (Vorjahr: T€ 823,2) besteht.

- 71 An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 14.629,2 in Form von Grundpfandrechten eingeräumt. Daneben sind Kredite mit einem Volumen von T€ 4.510,2 durch Kommunalbürgschaften abgesichert.

2. Finanzlage

- 72 Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft über frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von T€ 269,7. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 1</u>
	T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresfehlbetrag	-183,6
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	873,6
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	233,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Umlaufvermögens	-71,3
+/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	22,0
+ Zinsaufwendungen	577,8
- Zinserträge	-0,4
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-60,1
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-101,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.289,6</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-940,5
- Gezahlte Zinsen	-339,3
+ aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	45,5
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.234,3</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	127,5
- Auszahlungen für Investitionen in die Immateriellen Vermögensgegenstände	-4,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-26,2
+ Erhaltene Zinsen	0,4
+ Einzahlungen aus Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>102,3</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	157,6
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	112,1
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>269,7</u>

	2 0 2 1	2 0 2 0
	T€	T€
73 Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.289,6	1.345,7
Gezahlte Zinsen	-339,3	-385,4
Planmäßige Tilgungen	-940,5	-859,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßigen Tilgungen	9,8	100,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 339,3 sowie die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 940,5 zu bedienen.

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

	31. Dezember 2 0 2 1	2 0 2 0	Verände- rungen
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	269,7	112,1	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			157,6
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Andere Vorräte	9,8	7,5	2,3
Kurzfristige Forderungen	127,8	266,1	-138,3
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	18,6	18,5	0,1
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-336,0	-103,0	-233,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten (ohne planmäßige Tilgungen des Folgejahres)	-291,2	-152,9	-138,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-33,2	-28,7	-4,5
<u>Überdeckung I/Überdeckung I</u>	-234,5	119,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-354,1
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	1.531,9	1.399,8	132,1
Erhaltene Anzahlungen	-1.370,2	-1.385,8	15,6
<u>Unterdeckung II/Überdeckung II</u>	-72,8	133,6	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-206,4

- 75 Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ -72,8, welche sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 206,4 vermindert hat. Auf eine zum 31. Dezember 2021 bestehende unzureichende Liquiditätsausstattung weisen wir hin.
- 76 Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (22. Dezember 2022) aufgrund des bis zum 31. Dezember 2022 vereinbarten Kapitaldienstmoratoriums in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.
- 77 Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund nicht ausreichender Ertrags- und Innenfinanzierungskraft die Gesellschaft bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Kreditinstitute und Gesellschafter angewiesen ist. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Aussetzung der Tilgungsleistungen für die kommunal verbürgten Darlehen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss somit nach Lageberichterstattung der Geschäftsführung von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden (vgl. Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“).

3. Ertragslage

- 78 Auf Grundlage der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung lässt sich für das Geschäftsjahr 2021 und das Vorjahr nachfolgende Erfolgsübersicht ableiten (vgl. Anlagen VI und VII). Abweichend von der Darstellung im Lagebericht wird hierbei ein neutrales Ergebnis ausgewertet:

	2 0 2 1	2 0 2 0	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Betriebsergebnis	-268,4	84,0	-352,4	> 100
Finanzergebnis	0,2	0,5	-0,3	>-100
Ordentliches Ergebnis	-268,2	84,5	-352,7	>-100
Neutrales Ergebnis	84,6	-64,5	149,1	> 100
Jahresergebnis	-183,6	20,0	-203,6	>-100

- 79 Die Zusammensetzung und Entwicklung des Betriebsergebnisses nach Unternehmensbereichen, insbesondere auch unter Berücksichtigung einer verursachungsgerechten Verteilung der Personalkosten und sächlichen Verwaltungskosten, ergibt sich nach den Unterlagen der Gesellschaft wie folgt:

	2 0 2 1	2 0 2 0	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Hausbewirtschaftung	-276,1	-29,7	-246,4	>-100
Betreuungstätigkeit	-34,1	-30,3	-3,8	-12,3
Verkaufstätigkeit	43,4	122,1	-78,7	-64,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,6	21,9	-23,5	>-100
Betriebsergebnis	-268,4	84,0	-352,4	>-100

- 80 Zur Zusammensetzung und Entwicklung der Geschäftsbereiche verweisen wir im Einzelnen, wie bereits ausgeführt, auf die Anlagen VI und VII.
- 81 Die Verminderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um T€ 246,4 wird insbesondere geprägt durch die Erhöhung der Zinsaufwendungen um T€ 192,3 auf T€ 577,6. Die Erhöhung der Zinsaufwendungen wird wiederum verursacht durch die Zuführung zur Rückstellung für „gestundete Zinsleistungen“ von T€ 238,5 (Vorjahr: T€ 0,0). Die Rückstellung für „gestundete Zinsleistungen“ betrifft eine nicht geklärte Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft. Die Differenz (T€ 238,5) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) im Geschäftsjahr 2021 (vgl. auch Abschnitt „D. II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses“).
- 82 Zur Ertragslage verweisen wir auf Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES

FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

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

- 84 Zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“. Auf das dringende Erfordernis einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weisen wir hin. Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weiterhin auf eine Fortschreibung des Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen (vgl. Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“).
- 85 Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage IX getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung grundsätzlich keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind. Zur im Geschäftsjahr 2020 eingereichten Klage bezüglich der Abfindungsvereinbarung mit dem ehemaligen Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2017 verweisen wir auf Fragenkreis 10c).

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 86 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 22. Dezember 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit einem Hinweis zur wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben in Abschnitt D „Sonstige Angaben“ (hier: Nachtragsbericht) des Anhangs sowie im Abschnitt „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des Lageberichts, in denen der gesetzliche Vertreter darlegt, dass die Gesellschaft aufgrund nicht ausreichender Ertrags- und Innenfinanzierungskraft bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen ist. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden. Wie in Abschnitt „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ des Lageberichts dargestellt, weist dies auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

Hannover, den 22. Dezember 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



signiert
Thomas Brandt
19.01.2023
17:14:01 +01
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Susanne Kalbow
am: 19.01.2023
um: 16:26:39 GMT
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12.357,00	20.951,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.011.428,68		28.892.462,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	407.696,68		415.945,68
3. Grundstücke ohne Bauten	126.318,13		130.954,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	8,00		8,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.959,00		39.536,00
6. Bauvorbereitungskosten	59.462,93	28.643.873,42	59.291,93
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	52.063,46		52.063,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.006,59	57.070,05	10.331,23
Anlagevermögen		28.713.300,47	29.621.543,69
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	105.089,65		88.517,35
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	76.567,67		76.567,67
3. Unfertige Leistungen	1.531.908,46		1.399.799,91
4. Andere Vorräte	9.812,21	1.723.377,99	7.451,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.492,21		37.530,32
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.666,39		48.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.353,97		8.063,54
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.162,67		1.088,97
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.360,96		92.262,27
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: € 2.567,86 (Vorjahr: € 10,00)	51.215,77	148.251,97	86.085,32
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		269.740,72	112.066,76
Umlaufvermögen		2.141.370,68	1.957.433,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		155,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.580,35	18.580,35	18.313,91
Rechnungsabgrenzungsposten		18.580,35	18.469,50
Bilanzsumme		30.873.251,50	31.597.447,04

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVSEITE

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		898.150,00	898.150,00
II. Kapitalrücklage		10.371.862,76	10.371.862,76
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		11.221.595,51	11.221.595,51
IV. Verlustvortrag		-12.805.311,26	-12.825.345,84
V. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-183.616,28	20.034,58
Eigenkapital		9.502.680,73	9.686.297,01
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGE		138.706,04	144.537,89
C. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		336.054,52	102.996,45
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.201.226,11		20.096.178,29
2. Erhaltene Anzahlungen	1.370.224,74		1.385.814,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.943,71		12.712,89
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	239.508,48		111.288,28
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	35.720,58		21.550,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 7.401,36)	0,00	20.862.623,62	7.411,86
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		33.186,59	28.658,80
Bilanzsumme		30.873.251,50	31.597.447,04

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.464.601,66		4.480.900,93
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		29.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	78.735,11		91.054,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	669,33	4.544.006,10	1.507,10
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		132.108,55	-45.503,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		268.758,11	264.393,77
		4.944.872,76	4.821.852,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.407.381,09		2.246.416,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	2.407.381,09	546,41
5. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	131,87
Rohergebnis		2.537.491,67	2.574.757,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	501.932,59		504.825,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für Altersversorgung: € 6.981,00 (Vorjahr: € 7.059,75)	128.980,13	630.912,72	124.215,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		973.903,92	1.068.088,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		425.098,96	358.902,81
9. Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
davon aus verbundenen Unternehmen: € 123,88 (Vorjahr: € 303,90)		123,88	303,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		421,24	825,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		577.844,79	385.636,54
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,63	-0,98
13. Ergebnis nach Steuern		-69.722,97	134.218,65
14. Sonstige Steuern		113.893,31	114.184,07
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-183.616,28	20.034,58

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Egeln und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Stendal (Reg.-Nr. HRB 102647).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Bei der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale i. S. des § 267 HGB um eine kleine Kapitalgesellschaft.

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

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit wurde berücksichtigt.

Die in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar, sofern nichts anderes angegeben wird.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf den letzten Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten, sofern nichts anderes angegeben wird.

Es besteht zum Bilanzstichtag eine wesentliche Unsicherheit im Bezug auf die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Lagebericht Abschnitt „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Im Einzelnen finden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anwendung:

a) Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung von 33,33 Prozent p.a. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Triviale Software wird im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert. Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht aktiviert.

Die Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer bis zu 80 Jahren. Außenanlagen werden, sofern kein funktionaler Zusammenhang zum Gebäude besteht, auf Basis einer Nutzungsdauer von 15 bzw. 19 Jahren, Garagen je nach Zustand mit 10 bis 25 Prozent p.a. planmäßig linear abgeschrieben. Geschäfts- und andere Bauten werden auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Ein hier ausgewiesener Parkplatz wird über eine Gesamtnutzungsdauer von 11 Jahren abgeschrieben.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2021 liegen für 99,65 Prozent der Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Die Bestandswerte ausgewählter Grundstücke werden anhand von Ertragswertermittlungen überprüft. Eine außerplanmäßige Abschreibung wird vorgenommen, wenn der Ertragswert des Gebäudes innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren niedriger ist, als der Buchwert. Als Auswahlkriterium für die Ermittlung des Ertragswertes wird der Mietmultiplikator für alle Objekte ermittelt. Ausgewählt werden folgend alle Objekte, bei

denen ein Mietenmultiplikator größer als 12 ermittelt wird. Für die Ermittlung der Ertragswerte wurden 392 € Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit und 7 € Instandhaltung je qm Wohn- bzw. Nutzfläche zum Ansatz gebracht. Die Mieterträge werden mit den tatsächlichen aktuellen Werten angesetzt. Der Berechnung liegt ein Abzinsungsfaktor von 4 Prozent zugrunde. Zuschreibungen werden analog ermittelt.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie bei den Technischen Anlagen und Maschinen erfolgte die planmäßig lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 9 bis 33,33 Prozent p.a. Geringwertige Anlagegüter bis 800 € wurden sofort abgeschrieben.

Die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

b) Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten bebauten Grundstücke werden mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert angesetzt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung der nicht umlegbaren Kosten infolge von Leerstand vorgenommen. Sie umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Die Bewertung der anderen Vorräte (Heizöl) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Verwendung der LiFo-Methode.

Zum 31.12.2021 wurden nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung bei den zweifelhaften Mietforderungen Einzelwertberichtigungen in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos von 21,3 T€ vorgenommen. Uneinbringliche Mietforderungen in Höhe von 17,1 T€ wurden direkt abgeschrieben.

c) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Vergleich zum Vorjahr neben anderen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 18,6 T€ (Vorjahr: 18,3 T€) keine Geldbeschaffungskosten (Vorjahr: 0,2 T€) mehr.

d) Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten für Investitionszulagen wird entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude, deren Baumaßnahmen gefördert wurden, aufgelöst (2021: 5,8 T€).

e) Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021 sind im Anlagespiegel als Anlage des Anhangs dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) vorgenommen (Vorjahr: 97,3 T€). Bei einem Objekt des Anlagevermögens ergaben sich Wertaufholungen gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB in Höhe von 100,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH besitzt 100 Prozent der Anteile des Stammkapitals (51,2 T€) der Umland Service GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 31,4 T€. Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnete die Umland Service GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 15,3 T€.

b) Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.531,9 T€ (Vorjahr: 1.399,8 T€) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	8,7	0,0
Forderungen aus Vermietung	6,8	6,8
Sonstige Vermögensgegenstände	4,9	0,0

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

c) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt seit dem 01.01.2007 898.150 €.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2021	Bilanzberichtigung gemäß §36 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 DMBilG	Einstellung während des Ge- schäftsjahres	Stand am 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	10.371,9	0,0	0,0	10.371,9
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	11.221,6	0,0	0,0	11.221,6

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20. Oktober 2021 wurde der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 20.034,58 € mit dem bestehenden Verlustvortrag in Höhe von 12.825.345,84 € verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen.

d) Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Gestundete Zinsleistungen	238,5	0,0
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	63,1	65,6
Prüfungs- und Beratungskosten	15,4	18,6

Die Rückstellungen für „gestundete Zinsleistungen“ (T€ 238,5; Vorjahr: T€ 0,0) betreffen die nicht geklärte Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft. Die Differenz (T€ 238,5) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) im Geschäftsjahr 2021. Eine abschließende Klärung des Sachverhalts mit der betreffenden Gläubigerbank konnte im Geschäftsjahr 2021 nicht erreicht werden.

e) Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel als Anlage dieses Anhangs dargestellt.

Die zum 31. Dezember 2021 bestehenden Darlehensverbindlichkeiten von 19.201,2 T€ sind in Höhe von 4.510,2 T€ durch Kommunalbürgschaften und 14.629,2 T€ durch Grundschuldeintragungen gesichert.

2. Gewinn und Verlustrechnung

a) Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Umsatzerlöse	T€	%	Vorjahr T€	Vorjahr %
aus der Hausbewirtschaftung	4.464,6	98,25	4.480,9	97,35
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,00	29,5	0,64
aus Betreuungstätigkeit	78,7	1,73	91,1	1,98
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,7	0,02	1,5	0,03
	<u>4.544,0</u>	<u>100,00</u>	<u>4.603,0</u>	<u>100,00</u>

b) Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 5,8 T€ (Vorjahr: 6,4 T€) aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulagen enthalten.

c) Abschreibungen/Zuschreibungen

Im Anlagevermögen erfolgten im Geschäftsjahr 2021 keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 (Vorjahr: 97,3 T€). Ein Zuschreibungsbedarf nach § 253 Abs. 5 Satz 1 ergab sich im Berichtsjahr in Höhe von 100,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Erträge und Aufwendungen, zum Teil periodenfremd, enthalten:

Erträge	T€
Erträge aus Zuschreibungen	100,3
Erträge aus Anlageverkäufen	71,3
Versicherungsentschädigungen	53,7

Aufwendungen	T€
Gestundete Zinsleistungen	238,5
Aufwendungen zur Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes	72,0
direkte und indirekte Abschreibungen auf Forderungen	38,5
Gerichts- und Anwaltskosten	36,4

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2022 werden voraussichtlich Leasinggebühren in Höhe von 15,4 T€ anfallen.

Latente Steuern

Die Gesellschaft ist als kleine Kapitalgesellschaft von der Anwendung des § 274 HGB befreit.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben dem Geschäftsführer durchschnittlich acht Mitarbeiter in Vollzeit, davon fünf kaufmännische Mitarbeiter, drei Handwerker/Hausmeister, und fünf Teilzeitbeschäftigte als kaufmännische Mitarbeiter. Im Berichtsjahr war außerdem im Durchschnitt eine Auszubildende angestellt. Weitere fünf Mitarbeiter werden für Hausmeisterdienste geringfügig beschäftigt.

Nachtragsbericht

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit für das Jahr 2022 konnte in 2021 eine Fortsetzung des Kapitaldienstmoratoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012) mit den beteiligten Gläubigerbanken sowie den Gesellschaftern bis 30. Juni 2021 (Zinsfreistellung für sechs öffentlich geförderte Baudarlehen) bzw. 31. Dezember 2022 (Tilgungsaussetzung für fünf kommunal verbürgte Darlehen) vereinbart werden. Für den Zeitraum ab 1. Januar 2023 wurde in Abstimmung mit den beteiligten Gläubigerbanken zunächst das Kapitaldienstmoratorium mit abweichenden Konditionen vereinbart. Die Gesellschaft ist zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehen-

den Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen (vergleiche unsere Ausführungen im Lagebericht in Abschnitt „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“).

Organe der Gesellschaft

Laut Gesellschaftsvertrag sind Organe der Gesellschaft:

der Geschäftsführer

der Aufsichtsrat

die Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Herr Sebastian Alpers, Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

Aufsichtsrat

Herr Sven Wagner	Aufsichtsratsvorsitzender, ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt - Fach- berater Prävention AOK Sachsen-Anhalt
Herr Reinhard Luckner	Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden, Bürgermeister der Stadt Egeln, Pensionär
Herr Peter Fries	Bürgermeister der Gemeinde Bördeau, Rentner
Herr Dr. Roger Stöcker	Stadtrat der Stadt Hecklingen, Dozent
Herr Detlef Kasten	Gemeinderat der Gemeinde Börde-Hakel, Rentner
Herr Joachim Willamowski	Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt, Rentner

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 12.000,00 €
(Vorjahr 12.000,00 €).

Gesellschafter

Stadt Egel

Gemeinde Börde-Hakel

Stadt Hecklingen

Gemeinde Bördeaue

Stadt Gröningen

Stadt Kroppenstedt

Stadt Staßfurt

Gemeinde Wolmirsleben

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Egel, 8. Dezember 2022

Geschäftsführung



Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

**Entwicklung des Anlagevermögens
Geschäftsjahr 2021**

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2021 €	Zugänge des GJ €	Abgänge des GJ €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2021 €	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 €	Abschreibungen des GJ €	Zuschreibungen €	Abschreibungen auf Abgänge €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 01.01.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	176.452,29	4.620,37	0,00	0,00	181.072,66	155.501,29	13.214,37	0,00	0,00	168.715,66	12.357,00	20.951,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	57.448.341,06	4.294,00	163.645,15	0,00	57.288.989,91	28.555.878,88	925.434,74	100.294,00	103.458,39	29.277.561,23	28.011.428,68	28.892.462,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	864.657,79	9.051,52	0,00	0,00	873.709,31	448.712,11	17.300,52	0,00	0,00	466.012,63	407.696,68	415.945,68
Grundstücke ohne Bauten	135.587,46	0,00	8.441,28	0,00	127.146,18	4.633,25	0,00	0,00	3.805,20	828,05	126.318,13	130.954,21
Technische Anlagen und Maschinen	3.101,06	0,00	0,00	0,00	3.101,06	3.093,06	0,00	0,00	0,00	3.093,06	8,00	8,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.736,60	17.377,29	0,00	0,00	462.113,89	405.200,60	17.954,29	0,00	0,00	423.154,89	38.959,00	39.536,00
Bauvorbereitungskosten	59.291,93	171,00	0,00	0,00	59.462,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.462,93	59.291,93
	58.955.715,90	30.893,81	172.086,43	0,00	58.814.523,28	29.417.517,90	960.689,55	100.294,00	107.263,59	30.170.649,86	28.643.673,42	29.538.198,00
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmer	52.063,46	0,00	0,00	0,00	52.063,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.063,46	52.063,46
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.331,23	0,00	5.324,64	0,00	5.006,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.006,59	10.331,23
	62.394,69	0,00	5.324,64	0,00	57.070,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.070,05	62.394,69
	59.194.562,88	35.514,18	177.411,07	0,00	59.052.665,99	29.573.019,19	973.903,92	100.294,00	107.263,59	30.339.365,52	28.713.300,47	29.621.543,69

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Egeln

Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus folgender Darstellung:

	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit von		zwischen		davon gesichert	
	31.12.2021 EURO	31.12.2020 EURO	bis zu einem Jahr 31.12.2021 EURO	31.12.2020 EURO	1 und 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	Art der Sicherheit*1	EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.201.226,11	20.096.178,29	1.141.460,66	956.775,09	4.654.706,69	13.405.058,76	BÜ GPR	4.510.239,30 14.629.163,90
Erhaltene Anzahlungen	1.370.224,74	1.385.814,66	1.370.224,74	1.385.814,66	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.943,71	12.712,89	15.943,71	12.712,89	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	239.508,48	111.288,28	239.508,48	111.288,28	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	35.720,58	21.550,91	35.720,58	21.550,91	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	7.411,86	0,00	7.411,86	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	20.862.623,62	21.634.956,89	2.802.858,17	2.495.553,69	4.654.706,69	13.405.058,76		19.139.403,20

*1 GPR - Grundpfandrechte
BÜ - Kommunalbürgschaften



Lagebericht

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Magdeburger Straße 20
39435 Egel

Ausschließlich im Interesse der besseren Lesbarkeit wird an vielen Stellen im Bericht auf geschlechtsspezifische Doppelnennungen wie „Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer“ verzichtet. Auch bei Verwendung einer spezifischen Form sind jedoch ausdrücklich alle Geschlechter gemeint.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Hier stand und steht auch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin in der kommunalen sowie gesellschaftlichen Verantwortung. Die Gesellschaft stellte hier in Zusammenarbeit mit den Kommunen, den Landkreisen sowie unter der Inanspruchnahme von ehrenamtlichen Helfern Wohnungen zur Aufnahme geflüchteter ukrainischer Familien zur Verfügung. Mit dem Engagement freiwilliger Unterstützer wurden zudem Spenden zur Ausstattung der Wohnungen sowie Bereitstellung einer Erstausstattung für die Betroffenen gesammelt und der Wohnraum damit ausgestattet.

In dieser Verantwortung sieht sich die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin in diesen Zeiten ganz besonders. Die bedarfsgerechte Versorgung möglichst breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem und gut ausgestattetem Wohnraum stellt aktuell mehr denn je die Hauptaufgabe kommunaler Wohnungsbauunternehmen dar. Als kommunales Unternehmen der Gesellschafter Staßfurt, Egelin, Börde-Hakel, Bördeaue, Hecklingen, Wolmirsleben, Gröningen sowie Kroppenstedt ist dies der satzungsgemäße Auftrag der Gesellschaft. In der Verbindung von einem für die Mieter verlässlichen Service sowie einem stets vorhandenen Ansprechpartner für alle Anliegen liegt ein Hauptaugenmerk der täglichen Arbeit der Gesellschaft. Darüber hinaus ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes insbesondere zur Erreichung der gesetzlich vorgegebenen klimapolitischen Ziele eine der Hauptherausforderungen in den folgenden Jahren. Die soziale Verantwortung sowie Herausforderung der Gesellschaft liegt in diesem Zusammenhang in der zu gewährleistenden Bezahlbarkeit für die Mieteinschaft, sodass hier ein gutes und sicheres Wohnen gesichert werden kann.

Die kontinuierliche Anpassung des Wohnungsbestandes an die technischen, energetischen sowie optischen Marktanforderungen bestimmt in diesem Zusammenhang die tägliche Arbeit der Gesellschaft. Hierüber hinaus wird die strategische Ausrichtung sowie das tägliche Handeln insbesondere durch die demografische Entwicklung unserer ländlich geprägten Region

geprägt. Sofern eine bauliche Umsetzung gewährleistet werden kann, baut die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH sukzessive Barrieren im Bereich der Hauszugangsbereiche sowie innerhalb der Wohnräume ab. Hier werden beispielsweise Verbreiterungen von Innentüren vorgenommen, Schwellen und andere Barrieren entfernt sowie möglichst bodengleiche Duschmöglichkeiten geschaffen. Im Bereich der Hauseingänge wird den Mietern zudem die Möglichkeit zur Anmietung von Rollatorenboxen geboten.

Neben der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älteren Mieterschaft werden zudem größere Wohnungen durch Familien nachgefragt sowie dementsprechend ausgebaut– beispielsweise durch Zusammenlegungen von mehreren Wohneinheiten. Entsprechend des kommunalen Auftrages sowie als Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Ortschaften, in welchen die Gesellschaft Wohnraum zur Verfügung stellt, sollen hier Wohn-quartiere entstehen, welche ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglichen.

Eine attraktive Gestaltung der Wohnungsbestände innerhalb der Ortschaften sowie durch vorgenannte Maßnahmen der oftmals älteren Mieterschaft ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in deren gewohnten Umfeld zu ermöglichen, stellt ein wesentliches Ziel der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH dar. Die demografische Entwicklung in der Region erfordert zudem stets ein Augenmerk auf die Entwicklung in den einzelnen Objekten zu legen. So werden auch zukünftig wirtschaftlich nicht tragfähige Objekte gezielt leergezogen sowie anschließend im Interesse des Ortes veräußert, beziehungsweise zurückgebaut, um somit auch durch die Schaffung von Bauland junge Familien in der Region zu halten.

Die Gesellschaft befindet sich über das Jahr 2020 hinaus in der Erstellung bzw. Verhandlung eines Sanierungs-/Restrukturierungskonzeptes, um die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft abzusichern. Die in 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschafterkommunen konnten aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Gesellschaft befindet sich bezüglich der Fortschreibung bzw. Umsetzung der Sanierungsvereinbarung weiter in Gesprächen mit den kreditgebenden Banken und den Gesellschaftern.

Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit konnte in 2021 für die Jahre 2021 sowie 2022 eine Verlängerung des Kapitaldienstmoratoriums (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012)) mit den beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschaftern vereinbart werden. Das Kapitaldienstmoratorium betrifft seitens der Gläubigerbanken insbesondere die Zinsfreistellung für sechs öffentlich geförderte Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 4.635,1) bis zum 30. Juni 2021 sowie die Tilgungsaussetzung für fünf kommunal verbürgte Darlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 3.643,9) bis zum 31. Dezember 2022.

Der Wohnungsbestand der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH umfasste zum Stichtag 31.12.2021 1.359 Wohn- sowie 23 Gewerbeeinheiten. Die Gesellschaft unterhält zudem fünf Gästewohnungen in den Ortschaften Löderburg und Egel. Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von drei teilweise leerstehenden Objekten mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

Im Rahmen der Fremdverwaltung wurden zum Stichtag insgesamt 140 Wohn- sowie 9 Gewerbeeinheiten durch die Gesellschaft betreut.

Zum Bilanzstichtag betrug die Leerstandsquote 26,2 % (Vorjahr: 25,2 %). Zum Stichtag 31.12.2021 waren dementsprechend 331 Wohn- sowie 3 Gewerbeeinheiten leerstehend. Im Rahmen dieser Betrachtung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten des Unternehmens berücksichtigt, welche sich aktuell in der Sollstellung befinden. Bei der Betrachtung des Wohnbestandes in Gänze sowie aller leerstehenden Einheiten ergibt sich hier eine Leerstandsquote von 31,9 % (Vorjahr: 31,5 %).

Insgesamt konnten im vergangenen Jahr 102 Neuvermietungen (Vorjahr: 99) vorgenommen werden, dem gegenüber stehen 120 Kündigungen (Vorjahr: 113). Hiervon wurden 105 Kündigungen von Mietern ausgesprochen, welche nun keine Mieter der Gesellschaft mehr sind (Vorjahr: 94). Bei den ausgesprochenen Kündigungen handelte es sich unter anderem in 11 Fällen um eine Kündigung infolge des Umzuges in ein Pflegeheim sowie in 18 Fällen infolge eines Todesfalles. Insgesamt kündigten im Berichtsjahr 8 Mieter aufgrund des Umzuges in ein Eigenheim. Darüber hinaus wurden im Jahr 2020 7 fristlose Kündigungen durch die Gesellschaft gegenüber zahlungssäumigen Mietern ausgesprochen. Die Anzahl der leerstehenden Einheiten im durch die Gesellschaft herausgestellten Kernbestand konnte im Berichtsjahr nahezu konstant gehalten werden. Planungsgemäß fanden zudem gezielte Leerzugsmaßnahmen im Bereich des Desinvestitionsbestandes statt, welche hier zu einem Anstieg des Leerstandes beitrugen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung des Unternehmens von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	3.090,7	3.062,6	3.060,4
Instandhaltungsaufwendungen	805,0	618,1	629,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	367,9	577,8	385,6
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-209,3	-183,6	20,0

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aus kaufmännischer Vorsicht Rückstellungen für gestundete Zinsen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gebildet. Diese Stundung wurde dem Grunde nach zwischen dem beteiligten Kreditinstitut und der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH

gemäß dem 4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2021) festgeschrieben. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsansätze sowie nicht erfahrener rechtlicher Würdigung des Sachverhaltes kommt es zu Differenzen zwischen den abgebildeten Jahreskontoauszügen des Kreditinstitutes und der internen Buchhaltung. In Bezug auf den angestrebten Abschluss der aktuellen Sanierungsvereinbarung wurde hier zur Ablösung des Darlehensportfolios unter Berücksichtigung eines Teilforderungsverzichtes ein Festbetrag vereinbart. Da dies zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses noch nicht zustande gekommen und abschließend vereinbart worden ist, wurden aus dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip Rückstellungen gebildet.

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich somit ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 183,6 TEUR. Im Vergleich zum geplanten Jahreswert weicht dieser um 25,7 TEUR ab.

Weitere Angaben werden im Punkt 2.3. Ertragslage dargestellt.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen
	2021		2020		
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
<u>Mittel- und langfristiges Vermögen</u>					
Anlagevermögen	28.713,3	97,3	29.621,5	98,0	-908,2
Verkaufsgrundstücke	181,7	0,6	165,1	0,5	16,6
Forderungen	20,4	0,0	6,8	0,0	13,6
	<u>28.915,4</u>	<u>97,9</u>	<u>29.793,4</u>	<u>98,5</u>	-878,0
<u>Kurzfristiges Vermögen</u>					
Andere Vorräte	9,8	0,0	7,5	0,0	2,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	289,5	1,0	280,2	1,0	9,3
Flüssige Mittel	269,7	1,0	112,1	0,4	157,6
Rechnungsabgrenzungsposten	18,6	0,1	18,4	0,1	0,2
	<u>587,6</u>	<u>2,1</u>	<u>418,2</u>	<u>1,5</u>	169,4
Bilanzvolumen	<u>29.503,0</u>	<u>100,0</u>	<u>30.211,6</u>	<u>100,0</u>	-708,6

Passivseite

Mittel- und langfristiges
Kapital

Eigenkapital	9.502,7	32,2	9.686,3	32,1	-183,6
Sonderposten für Investitionszuschüsse	138,7	0,5	144,5	0,5	-5,8
Verbindlichkeiten	<u>19.201,2</u>	<u>65,1</u>	<u>20.096,2</u>	<u>66,5</u>	-895,0
	<u>28.842,6</u>	<u>97,8</u>	<u>29.927,0</u>	<u>99,1</u>	-1.084,4

Kurzfristiges Fremdkapital

Rückstellungen	336,0	1,1	103,0	0,3	233,0
Verbindlichkeiten	291,2	1,0	152,9	0,5	138,3
Rechnungsabgrenzungs- posten	<u>33,2</u>	<u>0,1</u>	<u>28,7</u>	<u>0,1</u>	4,5
	<u>660,4</u>	<u>2,2</u>	<u>284,6</u>	<u>0,9</u>	375,8
Bilanzvolumen	<u>29.503,0</u>	<u>100,0</u>	<u>30.211,6</u>	<u>100,0</u>	-708,6

Das Bilanzvolumen (exklusive der erhaltenen Anzahlungen bzw. unfertigen Leistungen) beträgt zum Stichtag 29.503,0 TEUR (Vorjahr: 30.211,6 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (28.545,4 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (167,9 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (181,7 TEUR).

Im Geschäftsjahr wurden drei Gebäude mit 10 Wohneinheiten sowie ein Grundstück und eine Teilfläche des Anlagevermögens veräußert.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen) beträgt zum Stichtag 32,2 % (Vorjahr: 32,1 %) und konnte in diesem Jahr wiederum gesteigert werden.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (Dauerschulden) betreffen, abweichend von den Fristigkeiten des im Anhang angegebenen Verbindlichkeitspiegels, die Darlehensverbindlichkeiten einschließlich der Tilgungen des Folgejahres.

Das Anlagevermögen beträgt 97,3 % des Bilanzvolumens und wird zusammen mit dem übrigen mittel- und langfristig gebundenen Vermögen zu 32,9 % (Vorjahr: 32,5 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 99,7 % (Vorjahr: 100,5 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Die Fristenkongruenz der Finanzierung ist nicht gewahrt. Es besteht eine Unterdeckung von TEUR 72,8 (Vorjahr: Überdeckung TEUR 133,6).

2.2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber Kreditgebern termingerecht nachzukommen. Neben der Sicherung der kurzfristigen Liquidität werden zukunftsorientierte Liquiditätsplanungen vorgenommen.

In der folgenden Darstellung werden die Mittelherkunft und die Mittelverwendung dargestellt:

	<u>2 0 2 1</u> T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresfehlbetrag	-183,6
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen	873,6
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	233,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Umlaufvermögens	-71,3
+/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	22,0
+ Zinsaufwendungen	577,8
- Zinserträge	-0,4
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-60,1
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-101,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.289,6</u>
<u>II. Finanzierungsbereich</u>	
- Planmäßige Tilgungen	-940,5
- Gezahlte Zinsen	-339,3
+ aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	45,5
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.234,3</u>
<u>III. Investitionsbereich</u>	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	127,5
- Auszahlungen für Investitionen in die Immateriellen Vermögensgegenstände	-4,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-26,2
+ Erhaltene Zinsen	0,4
+ Einzahlungen aus Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>102,3</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	157,6
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	112,1
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>269,7</u>

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr und ist bis zum 31. Dezember 2022 aufgrund der vereinbarten Kapitaldienstmora in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Mit den flüssigen Mitteln in Höhe von 269,7 TEUR (Vorjahr: 112,1 TEUR) können 40,8 % (Liquidität 1. Grades) der kurzfristigen Schulden (ohne Darlehensverbindlichkeiten) beglichen werden. Zusätzlich mit den anderen kurzfristigen Vermögenswerten (inklusive aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) sind die kurzfristigen Schulden zu 64,5% (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sechs Darlehen – teils kurzfristig – im Rahmen des Unternehmenskonzeptes prolongiert. Die Tilgungsleistung wird bei fünf kommunalverbürgten Darlehen bis zum 31.12.2022 (Restschuld zum 31. Dezember 2021: TEUR 3.643,9) ausgesetzt.

Für weitere Angaben zur Struktur der Verbindlichkeiten wird auf den Anhang zur Bilanz verwiesen.

2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 183,6 TEUR (Vorjahr Jahresüberschuss: 20,0 TEUR) abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Ergebnisrückgang von 203,6 TEUR.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch geringere Erlöse aus dem Abrechnungsergebnis der Umlagen für Betriebskosten (-19,0 TEUR) leicht rückläufig. Dem stehen gesunkene Erlösschmälerungen (9,8 TEUR) in Folge der begonnenen Portfoliomaßnahmen entgegen. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Vergleich zum Vorjahr nicht erzielt (-29,5 TEUR). Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind aufgrund einer Auflösung eines Fremdverwaltungsvertrages leicht gesunken (-12,3 TEUR).

Bei den Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen (132,1 TEUR) wirkt sich insbesondere der Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die anderen betrieblichen Erträge sind geprägt durch Zuschreibungen des Anlagevermögens (100,3 TEUR), Versicherungsentschädigungen (53,7 TEUR) und Erträge aus Anlageverkäufen (71,3 TEUR).

Die Veränderung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergibt sich vornehmlich aus gestiegenen Betriebskosten (170,3 TEUR).

Im Geschäftsjahr verminderten sich die Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr (-94,2 TEUR) aufgrund von im Vorjahr vorgenommener außerplanmäßiger Abschreibungen aufgrund von dauerhafter Wertminderung bei einem Objekt des Anlagevermögens.

Die Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr (192,4 TEUR). Insbesondere die aus kaufmännischer Vorsicht gebildete Rückstellung gestundeter Zinsen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt haben hier maßgeblichen Einfluss. Die übrigen

Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung konnten in Folge von Prolongationen einzelner Darlehen weiter dem gegebenen Marktumfeld angepasst und gesenkt werden. Eine weiterführende Beschreibung der Finanzierungsstrukturen erfolgt im Punkt 2.2. Finanzlage sowie im Verbindlichkeitspiegel im Anhang zur Bilanz.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies begründet sich insbesondere durch gestiegene Aufwendungen für die Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes (26,3 TEUR), Gerichts- und Anwaltskosten in Folge des Rechtsstreits mit der vormaligen Geschäftsführung und ehemaligen Mitgliedern des Aufsichtsrates (21,4 TEUR) sowie Abschreibungen auf Forderungen aus der Vermietung (8,9 TEUR).

Das im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021		2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	4.544,0	91,9	4.603,0	95,5	-59,0
Bestandsveränderungen	132,1	2,7	-45,5	-1,0	177,6
Andere Erträge	268,8	5,4	264,4	5,5	4,4
Betriebsleistung	<u>4.944,9</u>	<u>100,0</u>	<u>4.821,9</u>	<u>100,0</u>	<u>123,0</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Betriebskosten (inkl. Grundsteuer)	1.887,6	38,2	1.717,5	35,6	-170,1
Instandhaltungskosten	618,1	12,5	629,7	13,0	11,6
Personalaufwand	630,9	12,8	629,0	13,0	-1,9
Abschreibungen	973,9	19,7	1.068,1	22,2	94,2
Finanzierungskosten der Hausbewirtschaftung	577,8	11,7	385,4	8,0	-192,4
Erfolgsunabhängige Steuern	15,4	0,3	13,4	0,3	-2,0
Andere Aufwendungen	425,1	8,6	359,6	7,5	-65,5
Betriebsaufwand	<u>5.128,8</u>	<u>103,7</u>	<u>4.802,7</u>	<u>99,6</u>	<u>-326,1</u>
Betriebsergebnis	<u>-183,9</u>	<u>-3,7</u>	<u>19,2</u>	<u>0,4</u>	<u>-203,1</u>
Zinserträge	0,5	0,0	1,1	0,0	-0,6
Übrige Zinsaufwendungen	0,2	0,0	0,3	0,0	0,1
Übriges Finanzergebnis	<u>0,3</u>	<u>0,0</u>	<u>0,8</u>	<u>0,0</u>	<u>-0,5</u>
Ergebnis der ordentlichen Rechnung	<u>-183,6</u>	<u>-3,7</u>	<u>20,0</u>	<u>0,4</u>	<u>-203,6</u>
Jahresergebnis	<u>-183,6</u>	<u>-3,7</u>	<u>20,0</u>	<u>0,4</u>	<u>-203,6</u>

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt jedoch stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation abhängig. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung des Wohnungsleerstandes und der damit verbunden Erlösschmälerungen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Konzentration auf den durch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln im Rahmen der Portfoliobetrachtung herausgestellten Kernbestand stellt das wesentliche Ziel des in Zusammenarbeit mit der Dr. Winkler GmbH erstellten Sanierungskonzeptes dar. Die Konzentration auf die Stärkung eben dieses Kernbestandes bestimmt das zukünftige Handeln der Gesellschaft. Darüber hinaus wird unter stetiger und fortlaufender Beobachtung sowie Überprüfung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit unter der Beteiligung der jeweiligen Gesellschafterkommune über den Fortbestand unwirtschaftlicher Objekte sowie hieraus resultierend über einen möglichen Abriss, beziehungsweise Verkauf entschieden.

Durch sich sodann herausstellende Verkaufs- beziehungsweise Abrissmaßnahmen werden zunächst direkt Einsparungen im Bereich der Betriebskosten realisiert. Darüber hinaus können so mögliche Erlöse durch Objekt- sowie Grundstücksverkäufe ermöglicht werden. Eine funktionierende Förderkulisse durch das Land Sachsen-Anhalt stellt hier eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung von Rückbau-, beziehungsweise Abrissmaßnahmen dar. Im Nachgang erfolgter Abrissmaßnahmen können – durch die anschließende Schaffung von Baulandflächen – zudem Verkaufseinnahmen neben dem eigentlichen Vermietungsgeschäft generiert werden. Diese Maßnahmen tragen zudem der Erreichung des gemeinsamen kommunalen Ziels bei, eine Steigerung der Attraktivität der jeweiligen Ortschaften zu erreichen. Durch die steigenden Immobilienpreise geht die Gesellschaft hier von entsprechenden Zusatzeinnahmen für zukünftige Verkaufsgeschäfte aus.

Die in den Geschäftsjahren 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung, welche die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft gewährleisten soll, konnte aus verschiedenen Gründen bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Im Rahmen der geführten Gespräche mit allen beteiligten Kreditinstituten sowie den Gesellschafterkommunen stellte sich eine zukünftige Zusammenarbeit mit sodann lediglich einem Darlehensgeber (bislang vier) heraus. Durch die Übernahme der bislang bei anderen Banken bestehenden Darlehen – unter Berücksichtigung jeweils individuell verhandelten Forderungs- sowie Vorfälligkeitsentschädigungsverzichten – wäre somit ein wichtiger Schritt in Richtung einer in einem absehbaren Zeithorizont stattfindenden Entschuldung bei gleichzeitiger Ermöglichung der Durchführung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen in den angesprochen Kernbestand möglich.

Mit den derzeit beteiligten Gläubigerbanken sowie den Gesellschaftern wurde für die Jahre 2021 sowie 2022 ein erneutes Kapitaldienstmoratorium zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egeln vereinbart und umgesetzt.

Eine konsequente Steigerung der Sollmieten im Bestand stellt eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft dar. Anhand des vorliegenden sowie stetig angepassten Zielmietenkatalogs werden hier im Rahmen vorgenommener Neuvermietungen entsprechende Anpassungen der Miethöhen vorgenommen und das Mietniveau so sukzessive angepasst. Darüber hinaus werden ab dem Jahr 2022 planmäßige Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete im gesamten Wohnungsbestand durchgeführt. Hier werden regelmäßig entsprechende Potentiale ermittelt und Mit Anpassungen vorgenommen. Im Bereich der Gewerberaummietverträge werden zudem Anpassungen aufgrund sich verändernder Preisindizes sowie auf Basis individueller Verhandlungen vorgenommen. Die internen Handlungsabläufe wurden und werden zudem stetig optimiert, digitalisiert sowie den Marktanforderungen angepasst. Der Einsatz neuer Medien zur Vermarktung leerstehender Einheiten und Verkaufsimmobilien sowie zur Steigerung des Unternehmensimages wird ebenso ständig optimiert und vorangetrieben.

Eine effektive sowie optimierte Gestaltung beim Abschluss von Dienstleistungsverträgen wird durch eine stetige Marktüberwachung gewährleistet. Hier wurden neue Prozesse implementiert und stetig vor dem Hintergrund von Verbesserungsmöglichkeiten überwacht.

Die Planung für das nächste Jahr ging unter Annahme der Umsetzung der Sanierungsvereinbarung im Geschäftsjahr 2022 daher von folgenden wesentlichen Unternehmenskennzahlen aus:

	Plan 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	3.140,8	3.062,6
Instandhaltungsaufwendungen	888,0	618,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	349,3	577,8
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.224,7	-183,6

Nach dem Scheitern der Sanierungsvereinbarung (Aufsichtsratssitzung am 13. Oktober 2022 mit Teilnahme der Gesellschaftervertreter) hat die Geschäftsführung zum einen, ausgehend von den aktuellen Ist-Zahlen des Geschäftsjahres 2022, eine Hochrechnung (Stand: November 2022) mit einem Jahresfehlbetrag 67,6 TEUR sowie eine Planung für den Zeitraum 2023 bis 2027 erstellt, nach der die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft bei Umsetzung der der Planung zugrunde gelegten Prämissen grundsätzlich gewährleistet wird. In der Planung wird – in Abstimmung mit den beteiligten Gläubigerbanken und abweichend von dem bis 30. Juni 2021 geltenden Kapitaldienst – anstatt der Zinsfreistellung für die sechs öffentlich geförderten Baudarlehen von einer Verzinsung von 2,5 % p. a. ausgegangen, während die Tilgungsaussetzung für die fünf kommunal verbürgten Darlehen beibehalten wird. Darüber hinaus werden für Darlehen einer Gläubigerbank individuell vereinbarte Kapitaldienstkonditio-

nen berücksichtigt. Die schriftliche Bestätigung zu den in der Planung angesetzten Kapitaldienstkonditionen steht noch aus. Der aufgrund der einsetzenden Verzinsung der öffentlich geförderten Baudarlehen erhöhte Kapitaldienst geht zulasten der Instandhaltung und Instandsetzung. Die Liquidität der Gesellschaft bleibt nach der Planungsrechnung unzureichend.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass mit den Gläubigerbanken und den Gesellschaftern ein tragfähiges Sanierungskonzept vereinbart werden kann.

Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer Sanierungsvereinbarung auf die Fortschreibung des bestehenden Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen. Bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung muss von einer Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft ausgegangen werden.

Stetig wachsende Baupreise sowie steigende individuelle Herausforderungen an einen modernen sowie marktkonformen Wohnraum stellen zukünftig eine besondere Herausforderung dar, wenn es um die weiterhin zu gewährleistende Bezahlbarkeit des Bestandes geht. Insbesondere durch die dem Mieterklientel angepasste Gestaltung von barrierearmen Wohnraum sowie den gesetzlich für die nächsten Jahre sowie Jahrzehnte notwendige Sanierung des Bestandes der Gesellschaft ist von stetig steigenden Kosten auszugehen. Hier steht die Gesellschaft rund 30 Jahre nach der Sanierung des Unternehmensbestandes vor der Herausforderung der Bewältigung einer sogenannten zweiten Sanierungswelle.

Notwendige Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung sowie Instandsetzung insbesondere in dem durch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelshausen herausgestellten Kernbestandes werden zukünftig das tägliche Handeln der Gesellschaft bestimmen. Die konsequente Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Haustechnik ist auch aus energetischer Sicht zwingend eine Hauptaufgabe für die kommenden Jahre. Heizungsanlagen sind unter energetischen sowie wirtschaftlichen Maßgaben auszutauschen, Dachneueindeckungen zu realisieren sowie die ganzheitliche energetische Sanierung der Immobilien umzusetzen. Die Möglichkeit der Umsetzung dieser Maßnahmen und damit verbunden eine Aufwertung des Kernbestandes der Gesellschaft muss durch eine ausreichende Verfügbarkeit von Instandhaltungsmitteln in den zukünftigen Jahren gegeben sein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der bereits angesprochenen Preissteigerungen im Bereich der Baubranche.

Entsprechend der kommunalen sowie gesellschaftlichen Verantwortung und Aufgabe wird die Gesellschaft auch zukünftig ihr Handeln an das Ziel einer Steigerung der Attraktivität der ländlichen Region ausrichten. Gezielte Maßnahmen in den Kernbestand, die Schaffung von Baugebieten sowie die Unterstützung von örtlichen Vereinen und Institutionen sollen dazu beitragen, die Ortschaften unserer Gesellschafterkommunen nachhaltig attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus hat es sich die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin zur Aufgabe gemacht das Serviceangebot für unsere Mieterschaft konsequent und stetig auszubauen. Somit soll einerseits die Mieterzufriedenheit gesteigert werden und daraus resultierend die Mieterbindung gestärkt werden. Die durch die Umland Service GmbH vertragsgemäße gewährleistete 24/7-Bereitschaft sowie die durch die Mitarbeiter im Bereich der Grünflächenpflege, des Winterdienstes sowie nunmehr auch im Bereich der Unterhaltsreinigung gewährleistete Präsenz in den Wohngebieten der Gesellschaft stellt hier einen wesentlichen Baustein dar. Zur Ermöglichung der Kontaktaufnahme für Mieter und Mietinteressenten sowie zur Bereitstellung von Informationen werden konsequent soziale Medien genutzt. Diese ermöglichen beiden Seiten einen schnellen sowie unkomplizierte Austausch zwischen Mieter und Vermieter und werden seitens der Kunden positiv wahrgenommen. Die Auftritte der Gesellschaft auf den bekannten Medienplattformen erlauben zudem sich über aktuelle Miet- sowie Verkaufsangebote zu informieren und bringt parallel hierzu Marketinginstrumente wie Gewinnspiele und Informationen rund um die Region zum Einsatz. Die Erhöhung der Verbundenheit zur Region soll somit erhöht und zeitgleich der Bekanntheitsgrad der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mbH Egelin auch in den anliegenden Kreisen sowie der Landeshauptstadt verbessert werden.

Ein wesentlicher Baustein im Bereich der Mieterzufriedenheit sowie der Mieterbindung ist hier in der Umland Service GmbH zu sehen. Durch den Einsatz der Umland Service GmbH kann die Gesellschaft hier auch vor dem Hintergrund von aktuellen Handwerkerengpässen schnell, kundenorientiert und zuverlässig agieren. Zudem bietet die Servicegesellschaft die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen im Kontext der Wohnraumvermietung wirtschaftlich optimal zu erbringen beziehungsweise diese auszulagern. Dienstleistungsaktivitäten können gezielt gesteuert werden, die Mieterzufriedenheit erhöht sowie die Abhängigkeit von externen Dienstleistern gemindert und somit eine wirtschaftliche Ausgestaltung erreicht werden. Der Einsatz der Umland Service GmbH stellt somit einen wesentlichen Baustein im Bereich der Mieterzufriedenheit sowie der wirtschaftlichen Ausgestaltung von Dienstleistungsaufgaben dar.

Eine wesentliche Herausforderung der Gesellschaft wird in der demografischen Entwicklung unseres Landes, insbesondere im ländlichen Raum, liegen. Geringe Altersrenten, ein hoher Anteil an Transfergeldempfängern sowie ein hieraus resultierendes geringes Mietniveau wird – ohne Unterstützung der Politik – zu einer Einschränkung von Investitionsmöglichkeiten führen und somit die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen erschweren. Die Geschäftsführung sieht hier eine Chance, sofern seitens des Landes entsprechende Förderprogramme ins Leben gerufen werden, welche eine zukunftsfähige Entwicklung der Ortschaften und damit verbunden, der Wohnungsbestände ermöglichen. Im Gegensatz zu den großen Ballungsgebieten, gilt es hier überschüssigen Wohnungsbestand gezielt vom Markt nehmen zu können und den vorhandenen Wohnraum an die Bedürfnisse der Bevölkerungsgruppen

anpassen zu können. Hier bedarf es vor dem Hintergrund des zukünftig notwendig werdenden Einsatzes von erneuerbaren Energien sowie der Erreichung der CO₂-Neutralität in den Beständen zwingend der Unterstützung von Landes- sowie Bundesebene.

Für eine zukunftsfähige Gestaltung unseres ländlichen Raums bedarf es einer verstärkten Schaffung von Anreizen zur Realisierung von Zuzügen beziehungsweise eines Verbleibs von jungen Familien mit Kindern in den Ortschaften unserer Gesellschafter. Gezielte Maßnahmen in den Kernbestand zur Bereitstellung einer familiengerechten Umgebung beziehungsweise die Schaffung von Bauland in den einzelnen Kommunen, gilt es auch zukünftig zu unterstützen. Das Gut des Wohnens bleibt der entscheidende Faktor für die Zukunftsplanung von Familien. Für Familien, denen der Bau eines Eigenheimes nicht möglich ist, schafft die Gesellschaft durch mögliche Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen bedarfsgerechten Wohnraum. In diesem Zusammenhang wird zukünftig auch die Gestaltung von Außenanlagen, beispielsweise durch das Aufstellen von Spielgeräten eine Aufgabe der Gesellschaft darstellen und wird in Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern geplant und umgesetzt.

Im Rahmen der Digitalisierungsstrategie wird durch die Gesellschaft ebenfalls konsequent die Möglichkeit eines schnelleren Agierens mit stets hoher Qualität innerhalb der Geschäftsprozesse angestrebt. Hierzu zählen beispielsweise die Bereiche der Wohnungsabnahmen sowie -übergaben, der Kategorisierung der Bestände sowie der Vermarktung über entsprechende Plattformen. Diese werden hier stetig und konsequent ausgebaut und sollen somit einen entsprechenden Qualitäts- sowie Wettbewerbsvorteil für die Zukunft bieten.

Das im Unternehmen bestehende Risikomanagementsystem sieht eine regelmäßige interne Berichterstattung sowie ein halbjährliches Controlling, welches zudem gegenüber den Kreditinstituten als Berichtsinstrument dient, vor. Mit Hilfe von internen Dienstanweisungen sind die innerbetrieblichen Zuständigkeiten definiert und das Vier-Augen-Prinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie beispielsweise Rechnungsfreigabe, Zahlungsverkehr etc. gewahrt.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf den Abschluss der beabsichtigten Sanierungsvereinbarung und unsere Investitionstätigkeit haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und

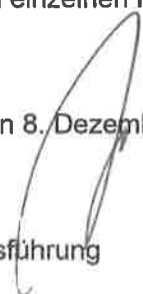
Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Egeln, den 8. Dezember 2022

Geschäftsführung



**Aufgliederung und Erläuterung der
Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021**

Aktivseite

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus der dem Anhang beigefügten Anlage 1.

Immaterielle Vermögensgegenstände

**Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche
Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie
Lizenzen an solchen Rechten und Werten**

	€	12.357,00
Vorjahr	€	20.951,00
	2021	2020
	€	€
<u>Anschaffungskosten Stand 1. Januar</u>	176.452,29	164.433,82
<u>Zugänge</u>	4.620,37	12.018,47
	181.072,66	176.452,29
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-155.501,29	-145.530,82
im Geschäftsjahr	-13.214,37	-9.970,47
kumuliert zum 31. Dezember	-168.715,66	-155.501,29
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	12.357,00	20.951,00

Die Zugänge (€ 4.620,37) betreffen den Erwerb von Software.

Die Abschreibungen erfolgten planmäßig.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

€	28.011.428,68
Vorjahr €	28.892.462,18

Zusammensetzung der Buchwerte:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Grundstücke	2.863.297,68	2.923.162,18
Gebäude	24.642.132,88	25.464.734,87
Garagen und Außenanlagen	505.998,12	504.565,13
	<u>28.011.428,68</u>	<u>28.892.462,18</u>
	2021 €	2020 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten/Stand 1. Januar</u>	57.448.341,06	57.071.662,24
Zugänge	4.294,00	321.321,05
Abgang	-163.645,15	-70.412,07
Umbuchungszugänge	0,00	125.769,84
	<u>57.288.989,91</u>	<u>57.448.341,06</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-28.555.878,88	-27.587.953,65
im Geschäftsjahr	-925.434,74	-1.026.286,77
auf Abgang	100.294,00	58.361,54
Zuschreibungen	103.458,39	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-29.277.561,23</u>	<u>-28.555.878,88</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>28.011.428,68</u>	<u>28.892.462,18</u>

Die Zugänge (€ 4.294,00) betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten für Außenanlagen (€ 3.971,74).

Die Abgänge (€ 163.645,15) betreffen in Höhe von € 154.982,19 den Verkauf von fünf Grundstücken/Grundstücksteilflächen. Bei einem Verkaufspreis von € 120.000,00 und einem Restbuchwert in Höhe von € 51.523,80 wurde ein Buchgewinn in Höhe von € 68.476,20 erzielt. Des Weiteren erfolgte die Umbuchung einer Grundstücksfläche in Höhe von € 8.662,96 in das Umlaufvermögen "Grundstücke ohne Bauten".

Die Abschreibungen (€ 925.434,74) enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund von dauerhaften Wertminderungen (Vorjahr: € 97.320,00).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

	€	407.696,68
Vorjahr	€	415.945,68
	2021	2020
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten/Stand 1. Januar</u>	864.657,79	863.359,27
<u>Zugänge</u>	9.051,52	1.298,52
	873.709,31	864.657,79
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-448.712,11	-432.030,59
im Geschäftsjahr	-17.300,52	-16.681,52
kumuliert zum 31. Dezember	-466.012,63	-448.712,11
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>407.696,68</u>	<u>415.945,68</u>

Die Zugänge (€ 9.051,52) betreffen die Installation einer Ladestation für E-Autos sowie einer Schrankenanlage.

Die Abschreibungen (€ 17.300,52) erfolgten planmäßig.

Grundstücke ohne Bauten

	€	126.318,13
Vorjahr	€	130.954,21
	2021	2020
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten/Stand 1. Januar</u>	135.587,46	135.587,46
<u>Abgang</u>	-8.441,28	0,00
	127.146,18	135.587,46
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-4.633,25	-4.633,25
auf Abgänge	3.805,20	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	-828,05	-4.633,25
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>126.318,13</u>	<u>130.954,21</u>

Der Abgang (€ 8.441,28) betrifft den Verkauf einer Grundstücksfläche. Bei einem Verkaufspreis von € 7.500,00 und einem Restbuchwert in Höhe von € 4.636,08 wurde ein Buchgewinn in Höhe von € 2.863,92 erzielt.

Technische Anlagen und Maschinen

	€	8,00
Vorjahr	€	8,00

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen.

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	€	38.959,00
Vorjahr	€	39.536,00

	2021 €	2020 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/Stand 1. Januar</u>	444.736,60	457.362,94
Zugänge	17.377,29	1.969,17
Abgang	0,00	-14.595,51
	<u>462.113,89</u>	<u>444.736,60</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-405.200,60	-404.645,94
im Geschäftsjahr	-17.954,29	-15.150,17
auf Abgänge	0,00	14.595,51
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-423.154,89</u>	<u>-405.200,60</u>
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>38.959,00</u>	<u>39.536,00</u>

Die Zugänge (€ 17.377,29) betreffen diverse Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Bauvorbereitungskosten

€ 59.462,93
Vorjahr € 59.291,93

	2021 €	2020 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungs-</u> <u>kosten/Stand 1. Januar</u>	59.291,93	296.539,93
Zugang	171,00	8.721,96
Abgang	0,00	-120.200,12
Umbuchungsabgänge	0,00	-125.769,84
	<u>59.462,93</u>	<u>59.291,93</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	0,00	-120.200,12
auf Abgänge	0,00	120.200,12
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>59.462,93</u>	<u>59.291,93</u>

Der Zugang (€ 171,00) betrifft die Verlängerung der Baugenehmigung für die Aufzugsanlage in der Friedensstraße 1-3.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

€ 52.063,46
Vorjahr € 52.063,46

Ausgewiesen werden die Anschaffungskosten (€ 52.063,46) für die zu 100 % erworbene Beteiligung an der Umland Service GmbH (im Zeitpunkt des Erwerbs: AERMA Wartungs- und Reparaturgesellschaft für Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen mbH), Staßfurt.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

	€	5.006,59
Vorjahr	€	10.331,23
	2021	2020
	€	€
<u>Stand 1. Januar</u>	10.331,23	18.771,13
Abgang	-5.324,64	-8.439,90
<u>Buchwert am 31. Dezember</u>	<u>5.006,59</u>	<u>10.331,23</u>

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei zweckgebundene Darlehen an die Umland Service GmbH, Staßfurt, für die Anschaffung von Geräten und Werkzeuge zur Grünflächenpflege (€ 20.000,00; Zins: 1,60 %) sowie für die Anschaffung eines Kastenwagens (€ 10.716,00; Zins: 3,92 %) gewährt, die in Höhe von € 5.324,64 zurückgezahlt wurden.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

€	105.089,65
Vorjahr €	88.517,35

Im Berichtsjahr erfolgten Zugänge in Höhe von € 7.909,34 sowie ein Umbuchungszugang aus dem Anlagevermögen "Grundstücke mit Wohnbauten" in Höhe von € 8.662,96.

Grundstücke mit fertigen Bauten

€	76.567,67
Vorjahr €	76.567,67

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen.

Unfertige Leistungen

€	1.531.908,46
Vorjahr €	1.399.799,91

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

Für leerstandsbedingte Ausfälle hat die Gesellschaft bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen einen Abschlag in Höhe von € 255.000,00 (Vorjahr: € 230.000,00) berücksichtigt. Der Abschlag orientiert sich an dem Abrechnungsergebnis für das Geschäftsjahr 2020.

Für noch ausstehende Jahresendrechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

Den Auslagen der Gesellschaft für unfertige Leistungen stehen Vorauszahlungen der Mieter von € 1.370.224,74 (Vorjahr: € 1.385.814,66) gegenüber.

Andere Vorräte

	€	<u>9.812,21</u>
Vorjahr	€	7.451,74

Ausgewiesen werden Restölbestände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

	€	<u>43.492,21</u>
Vorjahr	€	37.530,32

Ausgewiesen werden rückständige Mieten. Die Forderungen sind in Höhe von € 29.193,91 wertberichtigt.

Im Berichtsjahr wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt € 38.448,94 (Vorjahr: € 30.123,86) abgeschrieben.

Forderungen aus Grundstücksverkäufen

	€	<u>8.666,39</u>
Vorjahr	€	48.000,00

Ausgewiesen werden Forderungen aus dem Verkauf des Grundstücks Mühlenstraße 3 in Egelshausen.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

	€	<u>3.353,97</u>
Vorjahr	€	8.063,54

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Forderungen aus Verwaltergebühren.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	<u>1.162,67</u>
Vorjahr	€	<u>1.088,97</u>

Ausgewiesen werden Weiterberechnungen an Dritte.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	€	<u>40.360,96</u>
Vorjahr	€	<u>92.262,27</u>

Der Ausweis entfällt auf Forderungen gegenüber der Umland Service GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

	€	<u>51.215,77</u>
Vorjahr	€	<u>86.085,32</u>

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen aus Steuern	2.567,86	10,00
Forderungen gegenüber Versorgungsunternehmen	18.476,97	69.530,31
Forderungen aus Versicherungsgebühren und Erstattungen	23.762,84	1.272,58
Sonstige Forderungen	<u>6.408,10</u>	<u>15.272,43</u>
	<u>51.215,77</u>	<u>86.085,32</u>

Flüssige Mittel

	€	<u>269.740,72</u>
Vorjahr	€	<u>112.066,76</u>

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Kassenbestand	2.255,73	1.169,93
Portokasse	242,00	20,00
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>267.242,99</u>	<u>110.876,83</u>
	<u>269.740,72</u>	<u>112.066,76</u>

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>18.580,35</u>
Vorjahr	€	<u>18.469,50</u>

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	0,00	155,59
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>18.580,35</u>	<u>18.313,91</u>
	<u>18.580,35</u>	<u>18.469,50</u>

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen Versicherungsbeiträge und Kfz-Steuer (€ 14.232,20) sowie Leasingsonderzahlungen (€ 4.348,15).

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

	€	898.150,00
Vorjahr	€	898.150,00

Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe erbracht.

Kapitalrücklage

	€	10.371.862,76
Vorjahr	€	10.371.862,76

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen.

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG

	€	11.221.595,51
Vorjahr	€	11.221.595,51

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen.

Gewinn-/Verlustvortrag

	€	-12.805.311,26
Vorjahr	€	-12.825.345,84

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 20. Oktober 2021 erfolgte die Verrechnung des Jahresüberschusses 2020 mit dem bestehenden Verlustvortrag.

Jahresfehlbetrag/-überschuss

	€	-183.616,28
Vorjahr	€	20.034,58

Sonderposten für Investitionszulagen

	€	138.706,04
Vorjahr	€	144.537,89

Der Sonderposten beinhaltet Investitionszulagen für Gegenstände des Anlagevermögens aus den Jahren 1999 bis 2003. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände.

Sonstige Rückstellungen

€ 336.054,52
Vorjahr € 102.996,45

	01.01.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
	€	€	€	€	€
Gestundete Zinsleistungen	0,00	0,00	0,00	238.501,06	238.501,06
Hausbewirtschaftung	65.610,79	65.610,79	0,00	63.128,27	63.128,27
Prüfung	18.571,00	18.456,84	114,16	15.414,00	15.414,00
Übrige	<u>18.814,66</u>	<u>8.450,87</u>	<u>0,00</u>	<u>8.647,40</u>	<u>19.011,19</u>
	<u>102.996,45</u>	<u>92.518,50</u>	<u>114,16</u>	<u>325.690,73</u>	<u>336.054,52</u>

Die Position "ungeklärte Zinsleistungen" (T€ 238,5) steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) im Geschäftsjahr 2021. Der Posten betrifft die nicht geklärte Differenz zwischen der Bestätigung der kreditgebenden Gläubigerbank und der Darlehensbuchhaltung der Gesellschaft. Wir verweisen auf Abschnitt "D. II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses".

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 19.201.226,11
Vorjahr € 20.096.178,29

	2021	2020
	€	€
<u>Stand 1. Januar</u>	20.096.178,29	20.991.622,47
Planmäßige Tilgung	-940.452,96	-895.444,18
Veränderung Zins- und Tilgungsleistungen	45.500,78	0,00
<u>Restschuld am 31. Dezember</u>	<u>19.201.226,11</u>	<u>20.096.178,29</u>

Erhaltene Anzahlungen

€ 1.370.224,74
Vorjahr € 1.385.814,66

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Anzahlungen auf Betriebskosten	739.273,54	747.038,85
Heizkosten	630.951,20	638.775,81
	<u>1.370.224,74</u>	<u>1.385.814,66</u>

Ausgewiesen werden Abschlagszahlungen der Mieter für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Den erhaltenen Anzahlungen standen zum 31. Dezember 2021 unfertige Leistungen in Höhe von € 1.531.908,46 (Vorjahr: € 1.399.799,91) gegenüber.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>15.943,71</u>
Vorjahr	€	12.712,89

Der Posten betrifft überzahlte Mieten und Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>239.508,48</u>
Vorjahr	€	111.288,28

Der Posten betrifft Betriebs-, Instandhaltungs- und sächliche Verwaltungskosten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	<u>35.720,58</u>
Vorjahr	€	21.550,91

Der Ausweis betrifft Verbindlichkeiten gegenüber der Umland Service GmbH.

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	7.411,86
Verbindlichkeiten aus Steuern:	€	<u>0,00</u>
(Vorjahr)	€	7.401,36

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>33.186,59</u>
Vorjahr	€	28.658,80

Ausgewiesen werden im Voraus bezahlte Mieten für Januar des Folgejahres.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	<u>4.464.601,66</u>
	Vorjahr €	4.480.900,93

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Sollmieten			
Sollmieten für Wohnungen	3.705.616,86	3.718.761,19	-13.144,33
Sollmieten für gewerbliche Einheiten	76.724,88	75.219,74	1.505,14
Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	45.110,92	44.496,32	614,60
Sollmieten für Stellplätze	41.069,63	39.376,40	1.693,23
Erlöse Gästewohnungen	22.633,79	23.286,49	-652,70
Erlöse Bürgerhaus	941,14	776,00	165,14
Sonstige Erlöse	23.066,37	22.619,40	446,97
Erlösschmälerungen	<u>-857.045,30</u>	<u>-866.809,71</u>	9.764,41
	<u>3.058.118,29</u>	<u>3.057.725,83</u>	392,46
Umlagen			
Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	1.627.096,11	1.640.331,83	-13.235,72
Erlösschmälerungen	<u>-248.178,04</u>	<u>-242.385,01</u>	-5.793,03
	<u>1.378.918,07</u>	<u>1.397.946,82</u>	-19.028,75
Gebühren und Zuschläge	1.483,39	0,00	1.483,39
Pachterlöse	5.237,10	5.286,98	-49,88
Erlöse aus Antennengebühr	19.284,81	19.093,17	191,64
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>1.560,00</u>	<u>848,13</u>	711,87
	<u>4.464.601,66</u>	<u>4.480.900,93</u>	-16.299,27

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	€	<u>0,00</u>
	Vorjahr €	29.500,00

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

€ 78.735,11
Vorjahr € 91.054,27

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Verwaltungsmäßige Betreuung	34.119,84	44.183,38	-10.063,54
Geschäftsbesorgung	42.000,00	42.000,00	0,00
Technische Betreuung	2.615,27	4.870,89	-2.255,62
	<u>78.735,11</u>	<u>91.054,27</u>	-12.319,16

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

€ 669,33
Vorjahr € 1.507,10

Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen

€ 132.108,55
Vorjahr € -45.503,85

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten	0,00	-23.117,49	23.117,49
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	1.597.937,34	1.467.113,81	130.823,53
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-1.465.828,79</u>	<u>-1.489.500,17</u>	23.671,38
	<u>132.108,55</u>	<u>-45.503,85</u>	177.612,40

Sonstige betriebliche Erträge

€ 268.758,11
Vorjahr € 264.393,77

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Zuschreibungen	100.294,00	0,00	100.294,00
Anlagenverkäufe	71.340,12	140.949,47	-69.609,35
Versicherungsentschädigung	53.700,00	35.266,37	18.433,63
Auflösung von Einzelwert- berichtigungen bei Mietforderungen	9.599,48	10.293,97	-694,49
Parkplatznutzung, Garten- und sonstige Pachten	7.583,15	5.593,99	1.989,16
Erstattung Entgeltfortzahlung Krankenkasse	5.951,07	7.297,78	-1.346,71
Weiterberechnung für Miet- und Räumungsklagen	5.894,32	2.105,56	3.788,76
Auflösung von Sonderposten	5.831,85	6.442,57	-610,72
Sonstige Geschäftsvorfälle	2.883,20	3.780,72	-897,52
Zuschüsse	2.430,00	0,00	2.430,00
Erbbauszinsen	1.235,14	1.235,14	0,00
Frühere Jahre	867,29	50.777,61	-49.910,32
Bearbeitungs- und Mahngebühren	332,00	370,00	-38,00
Kostenerstattungen	256,00	0,00	256,00
Auflösung von Rückstellungen	114,16	37,30	76,86
Skonto	65,34	243,29	-177,95
Sonstige Gründe	<u>380,99</u>	<u>0,00</u>	380,99
	<u>268.758,11</u>	<u>264.393,77</u>	4.364,34

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	€	2.407.381,09
Vorjahr	€	2.246.963,02

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€	2.407.381,09
Vorjahr	€	2.246.416,61

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Betriebs- und Heizkosten	1.753.784,03	1.583.495,01	170.289,02
Kosten für Instandhaltung	618.116,63	629.675,87	-11.559,24
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	35.480,43	33.245,73	2.234,70
	<u>2.407.381,09</u>	<u>2.246.416,61</u>	160.964,48

Zusammensetzung der Betriebskosten:

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Heizkosten	743.226,30	617.403,90	125.822,40
Be- und Entwässerung	420.218,36	416.613,04	3.605,32
Straßenreinigung, Müllabfuhr und Winterdienst	21.589,72	9.518,72	12.071,00
Hausreinigung	52.037,59	48.491,41	3.546,18
Hauswartkosten	93.240,82	77.650,00	15.590,82
Beleuchtung	76.770,38	80.136,17	-3.365,79
Rauchwarnmelder	41.104,71	39.960,90	1.143,81
Schornsteinreinigung	12.638,79	12.555,47	83,32
Grundlandpflege	63.198,15	62.715,04	483,11
Sach- und Haftpflichtversicherungen	84.871,99	79.298,81	5.573,18
Ungezieferbekämpfung	3.304,58	1.756,87	1.547,71
Nicht umlagefähige Betriebskosten	72.190,53	67.958,78	4.231,75
Gemeinschaftsantennen	45.508,48	44.953,99	554,49
Dachrinnenreinigng	17.464,29	21.777,89	-4.313,60
Verschiedenes	6.419,34	2.704,02	3.715,32
	<u>1.753.784,03</u>	<u>1.583.495,01</u>	170.289,02

Zusammensetzung der Instandhaltungskosten:

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Kosten baulicher Instandhaltung	276.345,46	295.938,42	-19.592,96
Instandsetzung Leerwohnungen	207.835,19	217.231,06	-9.395,87
Sonstige Instandhaltungskosten	60.663,88	53.013,15	7.650,73
Kosten für vom Mieter unterlassene Leistungen	19.624,78	24.161,40	-4.536,62
Straßenausbaubeiträge, Anschlusskosten und andere	3.461,86	4.681,02	-1.219,16
Versicherungsschäden	<u>50.185,46</u>	<u>34.650,82</u>	15.534,64
	<u>618.116,63</u>	<u>629.675,87</u>	-11.559,24

Zusammensetzung übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung:

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Pachtaufwendungen	5.538,25	6.169,55	-631,30
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.721,59	2.105,56	2.616,03
Vertriebskosten	2.771,27	2.279,08	492,19
Übrige	<u>22.449,32</u>	<u>22.691,54</u>	-242,22
	<u>35.480,43</u>	<u>33.245,73</u>	2.234,70

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

	€	0,00
Vorjahr	€	546,41

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	€	0,00
Vorjahr	€	131,87

Personalaufwand

€ 630.912,72
Vorjahr € 629.040,96

Löhne und Gehälter

€ 501.932,59
Vorjahr € 504.825,19

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Löhne und Gehälter			
Geschäftsführer und Angestellte	384.282,77	382.492,05	1.790,72
Handwerker	72.952,00	73.470,00	-518,00
Hauswarte	25.692,00	34.911,00	-9.219,00
Auszubildende	<u>13.936,00</u>	<u>9.080,00</u>	4.856,00
	496.862,77	499.953,05	-3.090,28
Sachbezüge			
Sachbezug Pkw	3.854,20	3.642,86	211,34
Pauschale Lohnsteuer			
Pauschale Lohnsteuer	<u>1.215,62</u>	<u>1.229,28</u>	-13,66
	<u>501.932,59</u>	<u>504.825,19</u>	-2.892,60

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

€ 128.980,13
Vorjahr € 124.215,77

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung: € 6.981,00
(Vorjahr: € 7.059,75)

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Soziale Aufwendungen	114.200,16	113.895,08	305,08
Aufwendungen für Altersversorgung	6.981,00	7.059,75	-78,75
Aufwendungen für Unterstützung	4.000,00	0,00	4.000,00
Berufsgenossenschaft	<u>3.798,97</u>	<u>3.260,94</u>	538,03
	<u>128.980,13</u>	<u>124.215,77</u>	4.764,36

**Abschreibungen auf immaterielle
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und
Sachanlagen**

€ 973.903,92
Vorjahr € 1.068.088,93

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Abschreibungen auf			
immaterielle			
Vermögensgegenstände	13.214,37	9.970,47	3.243,90
Grundstücke mit Wohnbauten			
planmäßig	925.434,74	928.966,77	-3.532,03
außerplanmäßig	0,00	97.320,00	-97.320,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.300,52	16.681,52	619,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.954,29	15.150,17	2.804,12
	<u>973.903,92</u>	<u>1.068.088,93</u>	-94.185,01

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 425.098,96
Vorjahr € 358.902,81

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Sächliche Aufwendungen	356.459,62	282.475,81	73.983,81
Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	2.218,63	1.707,85	510,78
Wertberichtigungen/Abschrei- bungen auf Forderungen	38.448,94	30.123,86	8.325,08
Aufwendungen für frühere Jahre	0,00	174,40	-174,40
Spenden	7.852,57	6.619,00	1.233,57
Aufwendungen Gästewohnungen	9.189,71	9.105,80	83,91
Aufwendungen Bürgerhaus	4.171,85	8.923,31	-4.751,46
Aufwendungen Wertgutachten	1.876,08	0,00	1.876,08
Abrisskosten	0,00	8.429,36	-8.429,36
Übrige Aufwendungen	4.881,56	11.343,42	-6.461,86
	<u>425.098,96</u>	<u>358.902,81</u>	66.196,15

Erträge aus Beteiligungen

€ 123,88
Vorjahr € 303,90

Aus verbundenen Unternehmen: € 123,88
(Vorjahr) € 303,90

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>421,24</u>
	Vorjahr €	825,68

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Festgeldzinsen, Girokonten	10,76	9,81	0,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>410,48</u>	<u>815,87</u>	-405,39
	<u>421,24</u>	<u>825,68</u>	-404,44

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>577.844,79</u>
	Vorjahr €	385.636,54

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Darlehenszinsen	532.183,88	339.863,84	192.320,04
Verwaltungskostenbeiträge für öffentliche Baudarlehen	45.505,32	45.505,32	0,00
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	155,59	266,72	-111,13
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>0,00</u>	<u>0,66</u>	-0,66
	<u>577.844,79</u>	<u>385.636,54</u>	192.208,25

Die Erhöhung der Darlehenszinsen betrifft in Höhe von T€ 238,5 gestundete Zinsleistungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zinsfreistellung von sechs öffentlich geförderten Baudarlehen (Restschuld zum 31. Dezember 2021: T€ 4.635,1) stehen. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zu dem Passivposten "Sonstige Rückstellungen".

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	<u>-0,63</u>
	Vorjahr €	-0,98

Ergebnis nach Steuern	€	<u>-69.722,97</u>
	Vorjahr €	134.218,65

Sonstige Steuern

€ 113.893,31
Vorjahr € 114.184,07

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Grundsteuer	113.688,74	115.205,59	-1.516,85
Kraftfahrzeugsteuer	1.065,69	1.262,84	-197,15
Übrige Steuern	-861,12	-2.284,36	1.423,24
	<u>113.893,31</u>	<u>114.184,07</u>	-290,76

Jahresfehlbetrag/-überschuss

€ -183.616,28
Vorjahr € 20.034,58

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Umland-Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Sitz: Egelu

Gründung: 1. Januar 1991

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal HRB 102647

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21. April 2010 (Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung) geändert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. April 2010. Zuletzt wurde der Gesellschaftsvertrag durch Beschluss der Gesellschafterversammlung sowie notarieller Beurkundung vom 1. September 2021 neu gefasst. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. März 2022.

Gegenstand:

Vermietung und Verpachtung, Verwaltung, Unterhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und der Neubau von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter stehen, der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, Erbbaurechten und sonstigen grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Sicherung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung sowie die Verwaltung von Wohnungen, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für Dritte.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszwecks sich an anderen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu beteiligen, derartige Unternehmen zu erwerben, zu pachten und ihre Geschäfte zu führen, soweit diese Unternehmen der Erfüllung öffentlicher Zwecke im Sinne der kommunalrechtlichen Vorschriften dienen.

Zulassungen:

Mit Bescheid vom 14. September 1995 wurde der Gesellschaft vom Landkreis Aschersleben-Staßfurt die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das gezeichnete Stammkapital ist in voller Höhe eingebracht. Das Stammkapital wird von folgenden Gesellschaftern gehalten:

	€
Stadt Egel	97.300,00
Gemeinde Börde-Hakel	121.200,00
Stadt Heckligen	84.300,00
Gemeinde Bördeaue	93.600,00
Stadt Gröningen	63.900,00
Stadt Kroppenstedt	28.500,00
Stadt Staßfurt	367.300,00
Gemeinde Wolmirsleben	42.050,00
	898.150,00

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer:

Sebastian Alpers, Magdeburg, ab 1. Februar 2018
(Eintragung im Handelsregister: 12. Februar 2018)

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag (§ 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages) mit sechs Mitgliedern besetzt. Vorsitzender des Aufsichtsrates war im Berichtsjahr Herr Sven Wagner, ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt Staßfurt - Fachberater Prävention AOK Sachsen-Anhalt.

Hinsichtlich der Besetzung des Aufsichtsrates verweisen wir auf die Darstellung im Anhang (vgl. Anlage I).

Im Geschäftsjahr 2021 fanden nach den uns vorliegenden Protokollen vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm. Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beratung und Verabschiedung des Finanz- und Wirtschaftsplans für 2021
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung, den Jahresüberschuss 2020 auf neue Rechnung vorzutragen

- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Empfehlung an die Gesellschafterversammlung zur Beauftragung der DOMUS AG mit der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024

Gesellschafterversammlung:

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

Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei Gesellschafterversammlungen statt.

Es wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
- Vortrag des Jahresüberschusses 2020 auf neue Rechnung
- Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2020
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 sowie 2020
- Beschluss zur Vergabe der Jahresabschlussprüfung 2021 bis 2024 an die DOMUS AG

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen 2020 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers fristgemäß eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Staßfurt geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2020 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 T€ 7.973,5.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 12. Oktober 2021 T€ 16.868,6

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2020 und deren Fortschreibung bis zum 31. Dezember 2021 entstehen für das Berichtsjahr keine steuerlichen Belastungen.

Die letzte steuerliche Großbetriebsprüfung erfolgte im Geschäftsjahr 2013 und umfasste die Veranlagungszeiträume von 2008 bis 2011. Es ergaben sich keine Feststellungen.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

**Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnungen 2021 und 2020
nach Unternehmensbereichen**

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis			
<u>Hausbewirtschaftung</u>			
Erträge			
Sollmieten	3.868,5	3.877,9	-9,4
Erlösschmälerungen	-857,1	-866,8	9,7
	3.011,4	3.011,1	0,3
Aus abgeschriebenen Mietforderungen			
Frühere Jahre/Auflösung Wertberichtigung	9,6	10,3	-0,7
Versicherungsentschädigungen	53,7	35,3	18,4
Zuschüsse	2,4	0,0	2,4
Übrige	69,0	66,6	2,4
	3.146,1	3.123,3	22,8
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten	-618,1	-629,7	11,6
Kosten des Regiebetriebes gemäß BAB	-175,2	-192,9	17,7
Nicht umlagefähiger Personalaufwand			
Hauswarte	-60,0	-61,6	1,6
Sonstige Aufwendungen der			
Hausbewirtschaftung	-35,5	-33,2	-2,3
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	-0,1	0,1
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	-938,1	-941,0	2,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-577,6	-385,3	-192,3
Abschreibungen auf Mietforderungen	-38,5	-29,6	-8,9
Zugeordneter Personal- und Sachaufwand	-615,4	-540,1	-75,3
	-3.058,4	-2.813,5	-244,9
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Umlagen	87,7	309,8	-222,1
Umlagenergebnis			
Betriebskostenumlagen	1.627,1	1.640,3	-13,2
Erlösschmälerungen	-248,2	-242,4	-5,8
	1.378,9	1.397,9	-19,0
Bestandsveränderungen	132,1	-22,4	154,5
Betriebskosten			
Betriebs- und Heizkosten	-1.753,8	-1.583,5	-170,3
Umlagefähiger Personalaufwand	-7,3	-16,3	9,0
Grundsteuern	-113,7	-115,2	1,5
	-363,8	-339,5	-24,3
Ergebnis der Hausbewirtschaftung nach Umlagen	-276,1	-29,7	-246,4

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
<u>Betreuungstätigkeit</u>			
Erträge			
Verwaltergebühren	36,7	49,1	-12,4
Aufwendungen			
Zugeordneter Personal- und Sachaufwand	-70,8	-79,4	8,6
Ergebnis Betreuungstätigkeit	-34,1	-30,3	-3,8
<u>Verkaufstätigkeit</u>			
(Grundstücksverkäufe einschließlich Verkäufe aus dem Anlagevermögen)			
Erträge			
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	29,5	-29,5
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	71,3	140,9	-69,6
	71,3	170,4	-99,1
Aufwendungen			
Bestandsveränderung Verkaufsgrundstücke	0,0	-23,1	23,1
Vertriebskosten/Wertgutachten	0,0	-0,5	0,5
Zugeordneter Personal- und Sachaufwand	-27,9	-24,7	-3,2
	-27,9	-48,3	20,4
Ergebnis Verkaufstätigkeit	43,4	122,1	-78,7
<u>Sonstiger Geschäftsbetrieb</u>			
Erträge			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,7	1,5	-0,8
aus Geschäftsbesorgung	42,0	42,0	0,0
Pachterlöse	5,3	5,3	0,0
Andere Erträge	24,7	20,6	4,1
	72,7	69,4	3,3
Aufwendungen			
Freiwillige soziale Aufwendungen	-2,2	-1,7	-0,5
Kosten Anpassung Sanierungskonzept	-72,1	-45,8	-26,3
	-74,3	-47,5	-26,8
Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb	-1,6	21,9	-23,5
Betriebsergebnis	-268,4	84,0	-352,4

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,4	0,8	-0,4
Aufwendungen			
Sonstige Zinsaufwendungen	-0,2	-0,3	0,1
Finanzergebnis	0,2	0,5	-0,3

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Zuschreibungen	100,3	0,0	100,3
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	5,8	6,4	-0,6
Auflösung von Rückstellungen	0,1	0,1	0,0
Beteiligungen	0,1	0,3	-0,2
aus früheren Jahren	0,9	50,8	-49,9
	107,2	57,6	49,6
Aufwendungen			
Sonstige Personalaufwendungen gemäß BAB	-14,8	-10,3	-4,5
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	-97,3	97,3
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	0,0	-0,5	0,5
Abrissskosten	0,0	-8,4	8,4
Spenden	-7,8	-6,6	-1,2
Übrige	0,0	1,0	-1,0
	-22,6	-122,1	99,5
Neutrales Ergebnis	84,6	-64,5	149,1
Jahresüberschuss	-183,6	20,0	-203,6

Personal- und Sachaufwand 2021/2020

Der in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 entstandene Aufwand ergibt sich aus folgenden Jahresabschlussposten:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
1. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	501,9	504,8	-2,9
Soziale Abgaben gemäß BAB	114,2	113,9	0,3
	616,1	618,7	-2,6
2. Sächliche Aufwendungen			
Abschreibungen auf			
immaterielle Vermögensgegenstände	13,2	10,0	3,2
Geschäfts- und andere Bauten	5,2	5,2	0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17,4	14,6	2,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
(sächliche Verwaltungskosten) gemäß BAB	304,5	267,5	37,0
Sonstige Steuern	0,2	-1,0	1,2
	340,5	296,3	44,2
	956,6	915,0	41,6
Direkte Zuordnung gemäß BAB			
Verrechnungen auf			
Hauswarte	-60,0	-61,6	1,6
Regiebetrieb	-175,2	-192,9	17,7
Betriebskosten (umlagefähiger			
Personalaufwand)	-7,3	-16,3	9,0
	-242,5	-270,8	28,3
Zu verteiler Personal- und Sachaufwand	714,1	644,2	69,9

Der zu verteilende Personal- und Sachaufwand wurde von der Geschäftsführung folgenden Leistungsbereichen zugeordnet:

	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Hausbewirtschaftung	615,4	86,2	540,1	83,8	75,3
Betreuungstätigkeit	70,8	9,9	79,4	12,3	-8,6
Grundstücksverkäufe	27,9	3,9	24,7	3,9	3,2
Gesamt	714,1	100,0	644,2	100,0	69,9

Betriebliche Kennzahlen

	Einheit	J a h r		
		2 0 2 1	2 0 2 0	2 0 1 9
Bestandszahlen				
Eigener Hausbesitz				
- Wohnungseinheiten	WE	1.359	1.379	1.390
- Gewerbeeinheiten	GWE	23	23	23
Wohnfläche	m² (WFL)	77.975,00	79.304,00	80.149,00
Nutzfläche				
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m² (WFL)	57,38	57,51	57,66
Jahresabschlusszahlen				
Bilanzsumme	T€	30.873,3	31.597,5	32.492,1
Anlagevermögen	T€	28.713,3	29.621,5	30.364,8
Anlageintensität	%	93,0	93,7	93,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	35,5	333,3	95,3
Eigenkapital	T€	9.502,7	9.686,3	9.666,3
Eigenkapitalquote	%	30,8	30,7	29,7
Dauerschulden	T€	19.201,2	20.096,2	20.991,6
Umsatzerlöse	T€	4.544,0	4.603,0	4.648,7
Personalkosten	T€	630,9	629,0	632,1
Jahresergebnis	T€	-183,6	20,0	-298,1
Cashflow	T€	712,0	1.100,5	781,1
Kapitaldienst				
- Zinsen	T€	577,7	385,4	454,0
- Tilgung (ohne Sondertilgungen)	T€	940,5	895,4	826,8

	Einheit	J a h r		
		2 0 2 1	2 0 2 0	2 0 1 9
Kennzahlen zur Rentabilität				
Gesamtkapitalrentabilität				
Jahresergebnis <u>vor Fremdkapitalzinsen</u>				
Bilanzsumme	%	1,3	1,3	0,5
Eigenkapitalrentabilität				
<u>Jahresergebnis</u>				
Eigenkapital	%	-1,9	0,2	-3,1
Cashflow Marge				
<u>Cashflow</u>				
Umsatzerlöse	%	15,7	23,9	16,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Sollmiete	T€	3.868,5	3.877,9	3.867,3
Nicht umlagefähige Betriebskosten	T€	72,2	68,0	64,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat	€/m² (WFL)	4,13	4,07	4,02
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	857,1	866,8	828,1
- in Relation zur Sollmiete	%	22,2	22,4	21,4
Instandhaltungskosten (ausgabewirksam)	T€	618,1	629,7	750,9
- in Relation zur Sollmiete	%	16,0	16,2	19,4
Abschreibungen auf Sachanlagen (ohne außerplanmäßige Abschreibungen)	T€	973,9	970,8	971,3
- in Relation zur Sollmiete	%	25,2	25,0	25,1
Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	577,7	385,4	454,0
- in Relation zur Sollmiete	%	15,0	10,0	11,8
Durchschnittliche Buchwerte Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich Grund und Boden	€/m² (WFL)	364,46	369,57	373,24
Durchschnittliche Verschuldung Kreditinstitute	€/m² (WFL/NFL)	246,25	253,41	261,91

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

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die Tätigkeiten des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates regeln sich, außer nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag, nach den jeweils vorhandenen Geschäftsordnungen (Stand: 19. Dezember 2018).

Ein Geschäftsverteilungsplan erübrigt sich, da der Geschäftsführer sowohl für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich verantwortlich ist.

Andere schriftliche Weisungen des Aufsichtsrates zur Organisation für die Geschäftsleitung bestehen auskunftsgemäß nicht.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Berichtsjahr fanden drei Gesellschafterversammlungen statt; die hierüber angefertigten Niederschriften haben wir eingesehen.

Im Rahmen seiner Überwachungspflicht hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 vier Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Ordnungsgemäße Niederschriften haben uns zur Prüfung vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer war auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder 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?**

Die Vergütung des Geschäftsführers wird im Anhang gemäß § 288 HGB nicht angegeben. Die Aufsichtsratsbezüge werden für sämtliche Mitglieder in einer Summe genannt. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind im Rahmen der Bezüge für den Geschäftsführer und den Aufsichtsrat nicht enthalten.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Es gibt einen Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind; er entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Im Zusammenhang mit dem Strukturplan gilt eine Unterschriftenordnung (aktualisiert am 9. April 2018), in der u. a. die Vertretung der Gesellschaft im Innen- und Außenverhältnis sowie Vollmachten geregelt sind. Der Strukturplan wird bei Bedarf überarbeitet.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Gesonderte Vorkehrungen zur Korruptionsprävention bestehen nicht. Der Geschäftsführer hält die bestehenden innerbetrieblichen Regelungen für ausreichend.

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

Richtlinien für wesentliche Entscheidungsprozesse ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates. Richtlinien für das Personalwesen sowie die Kreditaufnahme und -gewährung bestehen nicht; für diese Bereiche ist ausschließlich der Geschäftsführer zuständig.

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

Sämtliche Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen (bestehend aus einjährigem und mittelfristigem Wirtschaftsplan) entspricht in Hinblick auf Planungshorizont (fünf Jahre) und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Die aktuelle Planung hat einen Planungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2027.

In Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage empfehlen wir einen höheren Detaillierungsgrad wesentlicher Planansätze.

Auf das dringende Erfordernis einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weisen wir hin. Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weiterhin auf eine Fortschreibung des Kapitaldienstmoratoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen (vgl. Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“).

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Eine Gegenüberstellung von Plan und Ist erfolgt grundsätzlich monatlich. Planabweichungen werden systematisch aufbereitet, untersucht, ausgewertet bzw. verfolgt.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass infolge einer Festlegung der beteiligten Kreditinstitute eine halbjährliche Berichterstattung an die Kreditgeber in Form eines Plan-Ist-Vergleiches mit ergänzenden Erläuterungen vorgesehen ist. Die Berichterstattung erfolgte auskunftsgemäß letztmalig für den Quartalsabschluss zum 30. Juni 2021.

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

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

Die Gesellschaft verfügt über folgende Formen der Kostenrechnung:

- Die Betriebsabrechnung wird monatlich erstellt; sie dient der Erfassung und verursachungsgerechten Verteilung der Personal- und Sachkosten auf die einzelnen Funktionsbereiche (z. B. Hausbewirtschaftung, Instandhaltung, Regiebetrieb).
- Die Aufwendungen und Erträge werden monatlich den einzelnen Funktionsbereichen zugeordnet.

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

Die Unternehmensleitung ermittelt die Liquiditätsbestände, stimmt sie mit den Planungen ab und steuert dementsprechend das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

Die Mieten werden überwiegend im Lastschriftinzugsverfahren vereinnahmt. In geringem Umfang erfolgen Überweisungen sowie Bareinzahlungen der Mieter. Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird von den Mitarbeitern der Mietenbuchhaltung überwacht und durch ein Mietschuldenmanagement unterstützt. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Erkenntnisse erlangt, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

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

Eine gesonderte Controlling-Abteilung existiert aufgrund der Unternehmensgröße nicht. Die Aufgaben des Controllings werden von der Geschäftsleitung wahrgenommen. Es erfolgen unterjährig grundsätzlich jeweils zu den Aufsichtsrats-sitzungen Plan-Ist-Auswertungen.

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

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2017 hat die Gesellschaft sämtliche Geschäftsanteile an der AERMA Wartungs- und Reparaturgesellschaft für Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen mbH (umfirmiert in Umland Service GmbH), Staßfurt, erworben. Zum Geschäftsführer wurde ab 1. Dezember 2017 Herr Kienzler, in Personalunion Abteilungsleiter Finanzen der Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, bestellt. Die Buchhaltung erfolgt im Rahmen der Geschäftsbesorgung seit dem 1. Januar 2018 durch die Umland-Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, wodurch eine Steuerung und Überwachung des Tochterunternehmens möglich ist.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

Unter Berücksichtigung der von uns unter Frage 3a) und b) getroffenen Feststellungen kann von der Implementierung eines der Unternehmensgröße angemessenen Risikomanagementsystems ausgegangen werden. Darüber hinaus werden monatlich Analysen der Leerstandsentwicklung, der Istmieten sowie der Entwicklung der Mietforderungsausfälle und des Instandhaltungsbudgets vorgenommen.

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

Die Maßnahmen reichen unter Berücksichtigung der unter Frage 3a) und b) getroffenen Feststellungen aus und sind grundsätzlich geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert. Es wird grundsätzlich ein monatlicher Soll-Ist-Vergleich unternehmensintern zu der Einhaltung von Plandaten sowie bestimmten wohnungswirtschaftlichen Kennziffern geführt.

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

Es erfolgt eine kontinuierliche Abstimmung. Auf die ausstehende Vereinbarung einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung haben wir hingewiesen.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Die Geschäftsführung hat den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten nicht schriftlich festgelegt, da entsprechende Instrumente - mit Ausnahme von (Forward-)Darlehen - nicht eingesetzt werden.

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

Derivate werden nicht eingesetzt. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für sechs öffentliche Baudarlehen, die bisher im Rahmen der bestehenden Sanierungsvereinbarung bis zum 30. Juni 2021 zinsfrei gestellt waren, ab dem 1. Juli 2021 mit 2,5 % p. a. zu verzinsen sind.

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?

Die Erfassung der (Forward-)Darlehen, deren Beurteilung zum Zweck der Risikoanalyse, deren Bewertung zum Zweck der Rechnungslegung und deren Kontrolle liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung. Ein gesondertes Instrumentarium besteht diesbezüglich nicht und erscheint in Bezug auf die Zwecksetzung auch nicht erforderlich zu sein.

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

Eine entsprechende Erfolgskontrolle ist nicht erforderlich.

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

Besondere Arbeitsanweisungen sind nicht notwendig, da der Einsatz von Derivatgeschäften mit Ausnahme von Forward-Darlehen auch künftig nicht vorgesehen ist.

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

Da keine anderen Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt werden, gibt es keine offenen Positionen, über die der Geschäftsführer informiert werden müsste.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine Interne Revision besteht nicht. Kontrollfunktionen werden bei Bedarf vom Geschäftsführer wahrgenommen.

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

Sofern bei Bedarf eine Interne Revision durchgeführt wird, werden Interessenkonflikte - soweit möglich - vermieden.

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

Nach den uns erteilten Auskünften bestand für das Jahr 2021 bis zum Prüfungszeitpunkt (Dezember 2022) kein Bedarf für eine Innenrevision.

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

Vergleiche Frage 6a).

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

Vergleiche Frage 6a).

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

Vergleiche Frage 6a).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

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

Die vom Aufsichtsrat zu genehmigenden Rechtsgeschäfte und Maßnahmen sind im § 10 des Gesellschaftsvertrages vom 1. September 2021 bzw. in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat aufgeführt. Wir haben für das Berichtsjahr keine Kenntnisse erlangt, dass für entsprechende Rechtsgeschäfte und Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrates nicht eingeholt wurde.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da keine Darlehen an den Geschäftsführer oder an Mitglieder des Überwachungsorgans vergeben wurden.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen wurden.

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

Es haben sich im Rahmen der Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisungen und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

Investitionen werden aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel nur in eingeschränktem Umfang getätigt. Größere bauliche Investitionen werden auskunftsgemäß grundsätzlich angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft. Die Gesellschaft führt auskunftsgemäß für wesentliche Investitionen Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch.

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

Bei unserer Prüfung sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die darauf schließen lassen, dass nicht im ausreichenden Umfang Unterlagen/Erhebungen zur Beurteilung der Angemessenheit des Preises eingeholt wurden. Auskunftsgemäß erfolgen die Verkäufe grundsätzlich unter Hinzuziehung von Wertgutachten bzw. erfolgen die Verkäufe von Grund und Boden mindestens zum aktuellen Bodenrichtwert.

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

Ja, es erfolgt eine laufende Überwachung.

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

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen vorgenommen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine offenkundigen Verstöße gegen innerbetriebliche Vergaberegelnungen bekannt geworden.

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

Es werden auskunftsgemäß für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen und Geldanlagen Konkurrenzangebote eingeholt und ausgewertet.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form vom Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet.

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

Nach den eingesehenen Sitzungsprotokollen vermitteln diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage und in die wichtigsten Unternehmensbereiche der Gesellschaft.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat im Berichtsjahr über wesentliche Vorgänge, insbesondere im Zusammenhang mit dem „Sachstand Sanierungsvereinbarung“, zeitnah unterrichtet.

In Hinblick auf ungewöhnliche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle weisen wir darauf hin, dass es im Jahr 2020 zu einer Klageeinreichung seitens der Gesellschaft gegen die ehemalige Geschäftsführung kam. Im Jahr 2017 schlossen die ehemalige Geschäftsführung sowie der seinerzeit tätige Aufsichtsratsvorsitzende und dessen Stellvertreter eine Abfindungsvereinbarung ab. Die Abfindungssumme belief sich hier auf € 700.000,00 und überstieg damit die Pensionsansprüche um € 167.558,00. Der Abschluss dieser Vereinbarung fand ohne vorherige Genehmigung in den Gremien statt. Die Gesellschaft hat diese Vereinbarung nunmehr im Nachhinein nicht bestätigt und sieht vielmehr einen der Gesellschaft entstandenen Schaden. Aufgrund der zum 31. Dezember 2020 eintretenden Verjährung sah sich die Gesellschaft - zur Sicherung der Ansprüche – veranlasst, dementsprechende Klage einzureichen. Im Vorfeld der eigentlichen Verhandlung stimmten alle Beteiligten einem Mediationsverfahren zu, welches am 12. April 2021 stattfand, an dessen Ende jedoch keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Durch das Landgericht Magdeburg wurde daraufhin der Termin zur Güteverhandlung sowie der gegebenenfalls im Anschluss daran stattfindenden mündlichen Verhandlung auf den 13. Juli 2021 festgesetzt. Mit Urteilsverkündung vom 14. Dezember 2021 wurde die Klage durch das Landesgericht Magdeburg abgewiesen. Das Urteil wurde durch die Gesellschaft anerkannt und verzichtete im Anschluss auf ihr Recht zur Berufung bzw. Revision. Der Aufsichtsrat wurde laufend über den Prozess sowie das Urteil unterrichtet.

Im Übrigen haben wir bei unserer Prüfung für das Berichtsjahr keine ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder wesentlichen Unterlassungen festgestellt.

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

Eine besondere Berichterstattung wurde auskunftsgemäß nicht gefordert.

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

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Berichterstattung 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?**

Es liegt eine D&O-Versicherung vor. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Ein Beschluss des Aufsichtsrates vom 10. Dezember 1999 zum Abschluss einer D&O-Versicherung liegt vor.

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

Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2021 auskunftsgemäß nicht gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht. Auf die Problematik leerstehender Immobilienbestände weisen wir hin.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände bestehen nicht. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Frage 11a).

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Die Angemessenheit der Bewertung der Wohngebäude wird regelmäßig anhand von Ertragswertberechnungen geprüft; im Geschäftsjahr 2021 wurden zur Anpassung der Buchwerte an die Verkehrswerte Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 100,3 vorgenommen.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2021 eine Eigenkapitalquote von 30,8 % (Vorjahr: 30,7 %) aus. Zusammen mit den Dauerfinanzierungsmitteln in Höhe von T€ 18.198,4 wird das langfristige Vermögen in Höhe von T€ 28.915,4 zu 95,8 % gedeckt. Unter branchenüblichem Einbezug der planmäßigen Darlehenstilgungen des Folgejahres (T€ 1.141,5) in die mittel- und langfristigen Mittel ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von 99,7 % (Vorjahr: 100,5 %). Ergänzend weisen wir darauf hin, dass unter Berücksichtigung der Fristigkeiten des im Anhang angegebenen Verbindlichkeitspiegels eine Unterdeckung II von T€ 1.214,2 (Vorjahr: T€ 823,2) besteht. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Wir verweisen auf D. III. „1. Vermögenslage“.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

- 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 Gesellschaft hat auf Grundlage des Zuwendungsbescheides gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Herstellung des barrieregeduzierten Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen (Aufzugsprogramm-AufzugsRL) vom 22. Oktober 2019 einen Zuschuss in Höhe von bis zu T€ 120,0 bewilligt bekommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden davon Zuschüsse in Höhe von T€ 106,2 aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt und die ausstehende Schlussrate (T€ 13,8) als Forderung eingestellt und ebenfalls bereits aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt. Der Ausgleich der Schlussrate (T€ 13,8) erfolgte im Berichtsjahr. Anhaltspunkte dafür, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Wir weisen jedoch auf eine nur begrenzte Ertrags- und Innenfinanzierungskraft sowie auf die bestehende und noch nicht umgesetzte Sanierungsvereinbarung mit dem Gesellschafter und beteiligten Kreditinstituten hin (vgl. Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“).

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

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresfehlbetrag (T€ 183,6) aus. Der Geschäftsführer empfiehlt, den Jahresfehlbetrag 2021 mit dem Verlustvortrag (T€ 12.805,3) zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es handelt sich um die Segmente Vermietung (Hausbewirtschaftung), Betreuungstätigkeit, Grundstücksverkäufe und sonstiger Geschäftsbetrieb. Wir verweisen auf Abschnitt D. III. „3. Ertragslage“.

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

Der Jahresfehlbetrag (T€ 183,6) ist insbesondere durch die Bildung einer Rückstellung für ungeklärte gestundete Zinsleistungen gegenüber einer darlehensgebenden Bank für sechs öffentliche Baudarlehen (T€ 238,5) geprägt, der Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen auf ein in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenes Wohngebäude (T€ 100,3) gegenüberstehen. Zur Rückstellung für ungeklärte gestundete Zinsleistungen verweisen wir auf Abschnitt "D. II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses".

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an. Anhaltspunkte, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden, liegen nicht vor.

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

Die Gesellschaft übt keine Tätigkeiten aus, bei denen Konzessionsabgaben anfallen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Einzelne verlustbringende Geschäfte haben wir grundsätzlich nicht festgestellt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird durch hohe Leerstände geprägt.

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

Die Geschäftsführung beabsichtigt, zur Absicherung der Unternehmensfortführung wiederum ein tragfähiges Sanierungskonzept mit den beteiligten Gläubigerbanken und den Gesellschaftern zu vereinbaren. Die hierzu in den Geschäftsjahren 2021 sowie 2022 geführten Verhandlungen konnten im Geschäftsjahr 2022 jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden.

Die Gesellschaft ist bis zum Abschluss einer tragfähigen Sanierungsvereinbarung weiterhin auf eine Fortschreibung des Kapitaldienstmatoriums der beteiligten Gläubigerbanken und Gesellschafter angewiesen. Das Kapitaldienstmatorium (4. Nachtrag zur Sanierungsvereinbarung (Stand: 5. Juli 2012)) konnte in 2021 für die Jahre 2021 sowie 2022 verlängert werden. Ab 1. Januar 2023 gelten zum Teil geänderte Kapitaldienstkonditionen, die den Fortbestand der Gesellschaft zunächst absichern sollen.

Die Gesellschaft befindet sich bezüglich der Fortschreibung bzw. Umsetzung der Sanierungsvereinbarung bzw. der Fortschreibung des Kapitaldienstmatoriums weiter in Gesprächen mit den kreditgebenden Banken und den Gesellschaftern (vgl. Abschnitt „B. I. Lage der Gesellschaft“).

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Jahresfehlbetrag (T€ 183,6) ist insbesondere durch die Bildung einer Rückstellung für ungeklärte gestundete Zinsleistungen gegenüber einer darlehensgebenden Bank für sechs öffentliche Baudarlehen (T€ 238,5) geprägt, der Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen auf ein in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenes Wohngebäude (T€ 100,3) gegenüberstehen. Zur Rückstellung für ungeklärte gestundete Zinsleistungen verweisen wir auf Abschnitt "D. II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses".

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

Wir verweisen auf die Ausführungen der Gesellschaft im Lagebericht, unsere Feststellungen zur Lagebeurteilung durch den Geschäftsführer (vgl. Abschnitt „B. I.“) sowie unsere Feststellungen zu Frage 15b).

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzuahmen, zu reproduzieren oder auf mechanischen oder elektronischen Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.

IUV Verlag GmbH, Falschenstraße 14 • 40474 Düsseldorf

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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