

Grundsätzliche Feststellungen

Lage der Gesellschaft/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführerin

Die Geschäftsführerin hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage im Jahresabschluss und im Lagebericht werden nachfolgend wiedergegeben:

Die flüssigen Mittel betragen zum 31.12.2022 T€ 2.197,8 (Vj.: T€ 1.800,8). Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht nachkommen.

Das Jahr 2022 endet mit einem Gewinn von T€ 192,5 (Vj.: Gewinn von T€ 194,2). Steigende Umsatzerlöse sowie ein geringerer Zinsaufwand wirkten positiv auf das Ergebnis der Gesellschaft. Der Anstieg der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirkten dagegen. Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr geordnet.

Die Investitionstätigkeit bezieht sich auf die Erhaltung der Bestandsimmobilien und die Verbesserung der Wohnungsbestände, um den neuen Wohnstandards gerechter zu werden. Dadurch können die Mieten bei Neuvermietungen angehoben und somit kontinuierlich Erlössteigerungen erzielt werden.

Die fortlaufende Entschuldung der Immobilien und Konditionsanpassungen führt zur Senkung der Zinsaufwendungen. Die angesetzten höheren Tilgungssätze verkürzen die Laufzeiten.

Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch die Geschäftsführerin aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentlichen Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 28.9.2022) erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund des anhaltenden Krieges Russlands gegen die Ukraine derzeit eingeschränkt ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Zu den Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht bzw. und Ausführungen in Anlage 4 dieses Berichts.

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten
- 4 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 5 Rechtliche Verhältnisse
- 6 Betriebliche Kennzahlen
- 7 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 8 Kapitalflussrechnung
- 9 Erfolgsanalyse für 2022
- 10 Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	5.662.713,12	6.097.224,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	242.653,44	247.948,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.242,17	4.578,73
Anlagevermögen insgesamt	5.908.608,73	6.349.751,47
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	453.355,59	407.729,04
Andere Vorräte	4.057,90	3.510,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	16.394,71	2.133,36
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.666,28	1.666,28
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.585,29	14.550,83
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.197.777,64	1.800.771,53
Bilanzsumme	8.600.446,14	8.580.113,01

Passivseite	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	792.502,42	792.502,42
Kapitalrücklage	2.961.382,94	2.961.382,94
Gewinnvortrag	381.487,76	187.243,02
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	192.490,86	194.244,74
Eigenkapital insgesamt:	4.327.863,98	4.135.373,12
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	45.700,00	9.000,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.723.830,02	3.973.305,23
Erhaltene Anzahlungen	417.897,87	394.473,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.262,02	67.742,63
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	210,00
Sonstige Verbindlichkeiten	892,25	8,25
davon aus Steuern 892,25 EURO (im Vj.: 8,25 EURO)		
Bilanzsumme	8.600.446,14	8.580.113,01

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.693.276,86	1.666.079,05
c) aus Betreuungstätigkeit	25.283,74	25.144,43
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.117,24	9.473,37
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	45.626,55	9.577,16
Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.093,11</u>	<u>11.819,86</u>
Bruttoergebnis	1.783.397,50	1.722.093,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	<u>-813.761,99</u>	<u>-746.247,06</u>
Rohergebnis	969.635,51	975.846,81
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-122.745,00	-114.926,67
b) soziale Abgaben	-27.518,35	-24.958,44
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-441.142,74	-441.553,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-61.044,30</u>	<u>-69.275,96</u>
Betriebsergebnis	317.185,12	325.132,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-94.326,01</u>	<u>-100.519,32</u>
Ergebnis nach Steuern	222.859,11	224.612,99
Sonstige Steuern	<u>-30.368,25</u>	<u>-30.368,25</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>192.490,86</u>	<u>194.244,74</u>

ANHANG

der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 104689 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftervertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftervertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in die Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungen bei Neubauten betragen 2 % und bei den restlichen Wohngebäuden ist eine jeweils geschätzte Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2 % - 5 % abgeschrieben.

Garagen wurden mit 4 %, Carports mit 6,7 % und Stellplätze mit 10 % abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit 20 % bis 33,33 % abgeschrieben.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert bewertet. Für erkennbare Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bewertet.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag in die Bilanz aufgenommen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage).

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 453.355,59 (Vorjahr € 407.729,04) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt € 792.502,42.

Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	2.961.382,94	0,00	0,00	2.961.382,94

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

Rückstellung für Prüfungskosten	8.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	1.500,00 €
<u>Sonstige Rückstellungen</u>	<u>36.200,00 €</u>
	45.700,00 €

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind im Verbindlichkeitsspiegel dargestellt (Anlage).

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	255.840,51	249.475,19
Erhaltene Anzahlungen	417.897,87	394.473,78
Verbindlichkeiten aus LL	84.262,02	67.742,63
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	210,00
Sonstige Verbindlichkeiten	892,25	8,25
Gesamtbetrag	758.892,65	711.909,85

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 17,1 T€ und beinhalten 6,6 T€ Einnahmen aus Photovoltaikanlagen, 10,4 T€ Erlöse aus Energielieferung BHKW und 0,1 T€ Einnahmen aus Zigarettenautomaten.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 2,1 T€ beinhalten im Geschäftsjahr:

1,1 T€ Erträge aus Gebühr Verbrauchsinformation

0,3 T€ Mahngebühren

0,4 T€ Erstattungsbeitrag der Krankenkasse

0,3 T€ Sonstiges.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr von 69,3 T€ auf 61,0 T€ gesunken. Darin enthalten sind u.a. 8,6 T€ Mietabschreibungen, 14,9 T€ EDV-Kosten, 7,3 T€ Gebühren, 9,5 T€ Prüfungskosten, 2,7 T€ Beiträge.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat an die Gemeinde Amt Wachsenburg mit Vertrag vom 09.10.2009 und den Ergänzungsverträgen vom 27.11.2009 und 17.11.2010 Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen vermietet. Die Verträge laufen bis 2029 und 2030. Am 01.01.2022 betrug die Forderung 63.093,80 €, die sich durch die jährliche Mieteinnahme von 7.859,95 € auf 55.233,85 € zum 31.12.2022 reduzierte.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 84,3 T€ sind zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (vorrangig Versorgungsunternehmen) von 84,3 T€ (Vj. 67,7 T€) enthalten. Die Leistungen betreffen das Geschäftsjahr, die im Folgejahr bezahlt wurden.

Das Honorar der Abschlussprüfer beträgt 8.000 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigung</u>	<u>Teilbeschäftigung</u>
kaufmännische Mitarbeiter/in	2	
technische Mitarbeiter/in	0	
Mitarbeiter/in im Regiebetrieb, Hauswart u. a.	0	

Am 31.12.2022 waren neben der Geschäftsführerin 2 Mitarbeiter/innen in Vollzeit angestellt.

Gesamtbezüge:

- a) Geschäftsführungsorgan von § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht
 b) Aufsichtsrat keine Bezüge

Mitglieder der Geschäftsführung: Ute Waldheim - Dipl.-Bw. (FH)

Mitglieder des Aufsichtsrats: Uwe Möller, Bürgermeister Amt Wachsenburg
 Vorsitzender des Aufsichtsrates
 - bis 30.06.2022

Sebastian Schiffer, Bürgermeister Amt Wachsenburg
 Vorsitzender des Aufsichtsrats
 - ab 01.07.2022

Michael Klippstein, Verkehrskaufmann, Mitglied

Matthias Kittel, Vorstand Technik Wohnungsbau-
 Genossenschaft „Erfurt“ eG - Mitglied

Siegmar Arnoldt, Geschäftsführer Agrar e.G. - Mitglied

Ralf Richter, selbstständiger Bauunternehmer - Mitglied

Andre Klose, Kundendienstleiter - Mitglied

Grit Penzler, Sachbearbeiterin - Mitglied

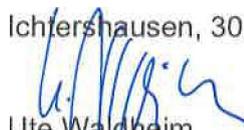
F. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

G. Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Gewinn in Höhe von 192.490,86 € ab.
 Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Ichtershausen, 30.03.2023


 Ute Waldheim
 Geschäftsführung

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Siche- rung ¹⁾ Bürgschaft GPR
		Restlaufzeit				
		bis zu 1Jahr €	zwischen 2 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.723.830,02	255.840,51	1.090.631,78	2.377.357,73	3.723.830,02	
Erhaltene Anzahlungen	417.897,87	417.897,87				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.262,02	84.262,02				
Sonstige Verbindlichkeiten	892,25	892,25				
Gesamtbetrag	4.226.882,16	758.892,65	1.090.631,78	2.377.357,73	3.723.830,02	

1) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung

Anlage 1/8

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2022 €	Stand zum 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchung		Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
				Zugänge €	Abgänge €						Zugänge €	Abgänge €				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.177,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.177,57	3.177,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.177,57	0,00	0,00
Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	21.277.059,01						21.277.059,01	15.179.834,35	434.511,54					15.614.345,89	5.662.713,12	6.097.224,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	375.193,46						375.193,46	127.245,38	5.294,64					132.540,02	242.653,44	247.948,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.704,63						23.704,63	19.125,90	1.336,56					20.462,46	3.242,17	4.578,73
Summe Sachanlagen	21.675.957,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.675.957,10	15.326.205,63	441.142,74	0,00	0,00	0,00	0,00	15.767.348,37	5.908.608,73	6.349.751,47
Anlagevermögen insgesamt	21.679.134,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.679.134,67	15.329.383,20	441.142,74	0,00	0,00	0,00	0,00	15.770.525,94	5.908.608,73	6.349.751,47

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftsmodell der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nut-zungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesell-schaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Wesentliche Veränderungen im Geschäftsmodell gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31.12.2022 hatte die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mbH 397 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 21 Wohnungen am 31.12.2022 leerstehend. Das entspricht einer Leerstandsquote von 5,3 % (Vj. 4,3 %)

Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungen	397	mit	23.303,31 m ²
sonstige Einheiten	2	mit	128,00 m ²
Garagen/Stellplätze/Pachtgrundstücke	339		
darunter: WBG Garagen	36		
Grundstückspacht f. Garagen Dritter	36		
Stellplätze/ Carports	60		
Pachtgarten	1		
Stellplätze im MV enthalten	176		
Pachtgärten im MV enthalten	30		

In 2022 standen 27 Auszüge (Vj. 34) 22 Einzüge (Vj. 27) gegenüber, was einer Fluktua-tionsrate von 6,8 % entspricht (Vj. 8,6 %).

Die größte Fluktuation fand wie in den Jahren zuvor in den Wohnblöcken Friedensallee/Schulstraße statt. Hier standen zum Jahresende 10 Wohnungen leer. Veränderte Lebensverhältnisse und Ansprüche junger Mieter führten zum Auszug bzw. Wohnungswechsel innerhalb der WBG.

1.3. Geschäftsbesorgungstätigkeit

Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden am 31.12.2022 für die Gemeinde Amt Wachsenburg

**61 Wohn-, 13 Gewerbeeinheiten, 6 Garagen, 16 Stellplätze und
15 Abstellräume**

verwaltet.

Die Einnahmen aus der Verwaltergebühr belaufen sich im Geschäftsjahr auf 25,3 T€.

1.4. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 792.502,42 € und wird von der Gemeinde Amt Wachsenburg zu 100 % gehalten.

1.5. Ziele und Strategien

Die Fortführung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bestand.
Reduzierung der Leerstände.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen ¹⁾

2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch

infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) erwartet in diesem Jahr einen Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 %. Das in Essen beheimatete Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) erwartet ein Minus von 0,1 %, ebenso das Münchner Ifo-Institut. Die Ökonomen der Bundesbank gehen davon aus, dass die Wirtschaft 2023 um 0,5 % schrumpfen wird. Die Inflation dürfte auf einem hohen Niveau verharren und nur langsam zurückgehen. Ursächlich für die schwache Entwicklung seien die massiv verschlechterte Energieversorgung durch den vollständigen Stopp russischer Gaslieferungen, eine schwächer steigende Auslandsnachfrage und höhere Finanzierungskosten.

Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Darunter würden sowohl der Einzelhandel als auch andere konsumnahe Dienstleister leiden. Und besonders die energieintensiven Industrien wie die Chemieindustrie würden die hohen Energiekosten zu spüren bekommen. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet.

2.1.2. Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händeringend nach Fachkräften suchten.

Im Jahr 2022 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 5,3 Prozent.

2.1.3. Demografische Entwicklung

Im 1. Halbjahr 2022 ist die Einwohnerzahl Deutschlands erstmals auf über 84 Millionen Menschen gestiegen. Am 30. Juni 2022 lebten 843.000 Personen mehr als zum Jahresende 2021 in Deutschland, das entsprach einem Bevölkerungswachstum von 1,0 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es Bevölkerungszunahmen dieser Größenordnung seit der Deutschen Vereinigung nur in den Jahren 1992 (+700.000) infolge der Grenzöffnungen in Osteuropa und des Kriegs in Jugoslawien sowie 2015 mit der damaligen Fluchtwanderung (+978.000). Ausschlaggebend für die aktuelle Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs: Im 1. Halbjahr 2022 gab es eine Nettozuwanderung von rund 750.000 Ukrainern und Ukrainern nach Deutschland.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %.

Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20,0 Millionen steigen. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird dagegen noch bis Mitte der 2030er Jahre relativ stabil bleiben und zwischen 5,8 und 6,7 Millionen betragen. Danach wird die Zahl der Hochaltrigen und damit voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland massiv zunehmen. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Ab Mitte der 2030er Jahre rücken die Babyboomer-Jahrgänge in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen auf. In den 2050er und 2060er Jahren werden dann zwischen 7 und 10 Millionen hochaltrige Menschen in Deutschland leben.

2.1.4. Branchenentwicklung

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder 46,9 m² (Vorjahr 46,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr auf 536.182 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.472 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 136 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 179 Gebäude mit 1.868 Wohnungen).

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2021 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 568 Wohnungen (Vorjahr: 563), wobei es in den kreisfreien Städten 587 (Vorjahr: 583) und in den Landkreisen 561 (Vorjahr: 555 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil und die Entwicklung hat sich in weiten Teilen noch positiv gestaltet. Allerdings schwächt sich die positive Entwicklung in einigen Bereichen ab. Wie weit dies gehen wird, lässt sich vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, der hohen Energiepreise, der Entwicklungen am Kapitalmarkt, des Material- und Fachkräftemangels nicht seriös vorhersagen.

Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Kosten ist es erforderlich, die Mieten entsprechend anzupassen. Mit einem Verzicht auf Mieterhöhungen ist niemanden geholfen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete eigener Wohnungen zeigt, dass derartige Anpassungen erfolgten. Sowohl die Mieten in den Genossenschaften als auch den Gesellschaften sind moderat angestiegen. Die erreichten Miethöhen sind aber nach wie vor niedrig. Auf dieser Basis lassen sich die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 nicht realisieren. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse zur Stabilisierung des ländlichen Raumes.

Die Zeiten einer stetig sinkenden Zinsquote gehören der Vergangenheit an. Steigende Kapitalmarktzinsen verteuern die Finanzierung. Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre aber auch genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen allerdings dazu, dass sich immer mehr Projekte wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Zum einen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung kaum mehr möglich, da Instandsetzungen und kaum Wohnwertverbesserungen, die Voraussetzung für eine Mieterhöhung sind, erfolgen. Zum anderen kommen immer mehr Mieter aufgrund der stark steigenden Kosten nicht nur für Energie, sondern für alle Bereiche des täglichen Lebens, an ihre Leistungsgrenzen.

Die kommenden Jahre werden die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen stellen und ohne Hilfen von politischer Seite sind die anstehenden Probleme kaum zu bewältigen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mbH hat im Jahr 2022 die Entschuldung der Gesellschaft mit Eigenmitteln intensiv fortgeführt. Mit Eigenkapital wurden Sanierungsarbeiten an den Bestandsimmobilien durchgeführt.

Die leer gezogenen Wohnungen mussten wie in den Jahren zuvor teilweise vor einer Weitervermietung umfangreich saniert werden, da der vorgefundene Installations- und Ausstattungsstandard nicht mehr dem Stand der Technik entsprach und den heutigen Mieter- und Gebrauchsansprüchen nicht mehr gerecht wurde. Hier insbesondere die Elektrik und Heizung mit den Folgemaßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit.

Aufgrund von Engpässen bei Materiallieferungen, begrenzte Handwerkerkapazitäten und gestiegene Baukosten konnten nicht alle geplanten Sanierungsarbeiten im Geschäftsjahr umgesetzt werden. Teilweise wurden diese Arbeiten in das Folgejahr verschoben.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten belaufen sich im Geschäftsjahr insgesamt auf 361,4 T€ (Vj. 346,7 T€).

	2022 in T€	2021 in T€
Instandhaltung	361,4	346,7
<i>darunter</i>		
Heizung	98,6	83,6
Gasdruckprüfungen	23,5	-
Fassadenarbeiten	4,7	60,6
Trockenbau/Maler/Fußb	56,9	61,9
Sanitär/Bäder	49,4	42,5
Elektro	43,3	21,3
Fenster/Türen	38,0	42,8
Außenber/Rohrleitg	4,1	6,2
Dacharbeiten/Antenne	14,8	12,0
Schimmel/Schädlingsbek	6,8	6,5
Sielarbeiten	4,6	3,3
Abbruch/Beräumung/Reinig	12,7	-
Sonstiges	4,0	6,0

Es wurden 5 Wohnungen einer Komplettsanierung unterzogen. Bei weiteren Wohnungen wurde die Bezugsfertigkeit hergestellt.

In der Feldstraße 10 ist mit der Sanierung von Wohnungen begonnen worden. Die Arbeiten werden 2023 fortgesetzt.

Die Personalkosten betragen im Geschäftsjahr 150,3 T€ (Vj. 139,9 T€) und liegen somit im Plan.

Im Geschäftsjahr mussten neben den alltäglichen Geschäftsaufgaben viele zusätzliche zeit- und arbeitsintensive Aufgaben gem. den neuen gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet werden, wie z.B.

- monatliche Verbrauchsinformationen nach Energy Efficiency Directive (EED) EU- Recht an die Mieter ab Januar 2022

- Mieterinformationen über den zu erwartenden Energieverbrauch und die zu erwartenden Kosten nach Energieversorgungssicherheitsverordnung (EnSiku MaV)
- Zensus 2022
- Hauptfeststellung des Grundsteuerwertes alle Grundstücke
- Mieterinformationen zum Erstattungsbeitrag durch den Bund gem. Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)

Im Geschäftsjahr wurden 8,6 T€ Mietforderungen als uneinbringlich Forderungen abgeschrieben.

2.3. Darstellung der Lage

2.3.1. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2022

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Anlagevermögen	5.908,6	6.349,8
Umlaufvermögen	2.691,8	2.230,3
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	8.600,4	8.580,1
Eigenkapital	4.327,9	4.135,4
Fremdkapital		
Rückstellungen	45,7	9,0
Langfristiges Fremdkapi- tal	3.723,8	3.973,3
Kurzfristiges Fremdkapi- tal	503,0	462,4
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	8.600,4	8.580,1

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 erhöhte sich um 20,3 T€ (Vj. -51,1 T€), hauptsächlich begründet durch die Erhöhung des Umlaufvermögens. Dem stehen Abschreibungen im Anlagevermögen gegenüber.

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.3.2. Finanzlage

Die flüssigen Mittel am 31.12.2022 betragen 2.197,8 T€ (Vj. 1.800,8 T€).

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 aufgestellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt dabei folgende Entwicklung (in T€):

	2022	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.800,8	1.465,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	740,8	724,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-45,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-343,8	-343,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.197,8	1.800,8

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht nachkommen.

2.3.3. Ertragslage

Das Jahr 2022 endet mit einem Jahresgewinn von 192,5 T€ (Vj. Gewinn 194,2 T€).

Steigende Umsatzerlöse und ein geringerer Zinsaufwand wirkten auf das Ergebnis der Gesellschaft positiv. Gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirkten dagegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 1.693,2 € (Vj. 1.666,1 T€).
Darin enthalten:

Erträge aus Sollmieten und Gebühren	1.342,9 T€	(Vj. 1.315,7 T€)
Erlösschmälerung Sollmiete	- 54,5 T€	(Vj. - 45,4 T€)
Umlagen	412,8 T€	(Vj. 401,0 T€)
Erlösschmälerung Umlage	- 9,0 T€	(Vj. - 6,2 T€)
Sonstige Erlöse	1,0 T€	(Vj. 1,0 T€)

Die Erlösschmälerungen sind durch zeitweilige Leerstände entstanden, aufgrund von Auszügen und wegen der erforderlichen Sanierung von Wohnungen nach Auszug.

Erträge aus den Sollmieten (kalt) sind weiterhin gestiegen durch Anpassungen des Mietniveaus bei Neuvermietung, Modernisierungen und Mieterhöhungsverlangen.

Die Investitionen, die aufgrund von umfangreichen Wohnungssanierungen getätigt werden, können über die Einnahme höherer Mieten längerfristig etwas ausgeglichen werden, decken aber nicht die stetig steigenden Baukosten.

Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr geordnet.

2.3.4. Gesamtaussage

Die Investitionstätigkeit bezieht sich auf die Erhaltung der Bestandsimmobilien und die Verbesserung der Wohnungsbestände, um den neuen Wohnstandards sowie den gesetzlichen Vorgaben gerechter zu werden. Dadurch können die Mieten bei Neuvermietungen angehoben werden und somit kontinuierlich Erlössteigerungen erzielt werden.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2022	2021	2020
Eigenkapitalquote=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	50,3	48,2	45,7
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	642,2	652,2	606,6
Durchschnittliche Sollmiete/m ²	$= \frac{\text{Sollmieten}/12}{\text{m}^2 \text{ Wohn- u. Nutzfl.}}$	€	4,78	4,68	4,65
Fluktuationsrate	$= \frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Miet-einheit}}$	%	6,8	8,6	6,0

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft kann in 2022 als gut bewertet werden.

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Lieferengpässe und starke Preiserhöhungen auf allen Gebieten machen eine Einschätzung der weiteren Entwicklung schwer und die Unsicherheiten wachsen. Hohe Energie- und Verbrauchspreise, steigende Lebenshaltungskosten belasten jeden Haushalt. Es bestehen Risiken, dass die steigenden Kosten, die sich u.a. auch in den Betriebs- und Heizungskosten widerspiegeln, von Einzelnen nicht gezahlt werden können, dass Wohnungsbaumaßnahmen aufgrund von immer weiteren Preissteigerungen, Materialmangel, Lieferengpässen und Handwerker-mangel ausgesetzt werden müssen und dass dadurch das Mietenniveau weiterhin ansteigen wird. Die Umsetzung von gesetzlichen Bestimmungen aufgrund der Energiepolitik werden die Unternehmen finanziellen immer stärker belasten.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite hauptsächlich kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Auf der Passivseite umfassen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen finanziert wird.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten jederzeit termingerecht beglichen werden.

Die Liquidität des Unternehmens ist gegeben.

Derivate Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz.

Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	31.12.2022: €	<u>5.662.713,12</u>
	(31.12.2021: €	6.097.224,66)
Entwicklung:		
	€	€
Anschaffungs-/Herstellungskosten Stand 1.1./31.12.2022		21.277.059,01
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	15.179.834,35	
im Geschäftsjahr 2022	<u>434.511,54</u>	<u>15.614.345,89</u>
Buchwert 31.12.2022		<u><u>5.662.713,12</u></u>
(davon Grundstückskosten		2.070.535,68)

Zur Bemessung der **Abschreibungen** verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses.

Anlage 3/2

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

31.12.2022: € 242.653,44
(31.12.2021: € 247.948,08)

Entwicklung:

	€	€
Anschaffungs-/Herstellungskosten Stand 1.1./31.12.2022		375.193,46
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	127.245,38	
im Geschäftsjahr 2022	<u>5.294,64</u>	<u>132.540,02</u>
Buchwert 31.12.2022		<u><u>242.653,44</u></u>

(davon Grundstückskosten 92.729,93)

Zur Bemessung der **Abschreibungen** verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2022: € 3.242,17
(31.12.2021: € 4.578,73)

Entwicklung:

	€	€
Anschaffungskosten Stand 1.1./ 31.12.2022		23.704,63
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	19.125,90	
	<u>1.336,56</u>	<u>20.462,46</u>
Buchwert 31.12.2022		<u><u>3.242,17</u></u>

Zur Bemessung der **Abschreibungen** verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses.

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	31.12.2022: €	<u>453.355,59</u>
	(31.12.2021: €	407.729,04)

Ausgewiesen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Den unfertigen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 417,9 (Vj.: T€ 394,5) gegenüber.

Andere Vorräte	31.12.2022: €	<u>4.057,90</u>
	(31.12.2021: €	3.510,50)

Ausgewiesen wird ein Ersatzteil für Heizungsanlagen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	31.12.2022: €	<u>16.394,71</u>
	(31.12.2021: €	2.133,36)

Im Berichtsjahr wurden **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von T€ 8,6 abgeschrieben. Der Ausweis betrifft rückständige Miet- und Umlagenzahlungen.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2022: €	<u>1.666,28</u>
	(31.12.2021: €	1.666,28)

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2022: €	<u>18.585,29</u>
	(31.12.2021: €	14.550,83)

Der Ausweis betrifft Forderungen gegenüber Versorgern.

Anlage 3/4

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 31.12.2022: € 2.197.777,64
(31.12.2021: € 1.800.771,53)

Zusammensetzung:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Kassenbestand	716,42	254,47
Guthaben bei Kreditinstituten		
• Giroguthaben	1.603.869,40	1.205.615,65
• Tages-/Festgeldguthaben	<u>593.191,82</u>	<u>594.901,41</u>
	<u>2.197.061,22</u>	<u>1.800.517,06</u>
	<u><u>2.197.777,64</u></u>	<u><u>1.800.771,53</u></u>

Der Kassenbestand ist durch ein Aufnahmeprotokoll und die Guthaben bei Kreditinstituten mit gleichlautenden Bankbestätigungen zum 31.12.2022 nachgewiesen.

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital 31.12.2022: € 792.502,42
(31.12.2021: € 792.502,42)

Kapitalrücklage 31.12.2022: € 2.961.382,94
(31.12.2021: € 2.961.382,94)

Gewinnvortrag 31.12.2022: € 381.487,76
(31.12.2021: € 187.243,02)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 28.9.2022 wurde der Jahresüberschuss 2020 (€ 194.244,74) auf neue Rechnung vorgetragen.

Jahresüberschuss/-fehlbetrag 31.12.2022: € 192.490,86
(31.12.2021: € 194.244,74)

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen 31.12.2022: € 45.700,00
(31.12.2021: € 9.000,00)

	1.1.2022 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2022 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	34.000,00	34.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten	9.000,00	9.000,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Rückstellung für abzurechnende Nebenkosten	0,00	0,00	0,00	2.200,00	2.200,00
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	<u>9.000,00</u>	<u>9.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>45.700,00</u>	<u>45.700,00</u>

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten die Rückstellung für Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie für unterlassene Instandhaltung.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2022: €	<u>3.723.830,02</u>
	(31.12.2021: €	<u>3.973.305,23)</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
	<u> </u>	<u> </u>
Altschulden	218.058,19	247.282,03
Neukredite	<u>3.505.771,83</u>	<u>3.726.023,20</u>
	<u><u>3.723.830,02</u></u>	<u><u>3.973.305,23</u></u>

Im Geschäftsjahr erfolgten planmäßige Darlehenstilgungen im Umfang von T€ 249,5. Im Geschäftsjahr 2022 wurde keine Prolongation bestehender Darlehen noch eine Darlehensvaluierung vorgenommen.

Die Darlehen entwickelten sich wie folgt:

	€	€
	<u> </u>	<u> </u>
Stand 1.1.2022		3.973.305,23
Planmäßige Tilgung		
davon Tilgung Altdarlehen	-29.223,84	
davon Tilgung Neukredite	<u>-220.251,37</u>	<u>-249.475,21</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>3.723.830,02</u></u>

Erhaltene Anzahlungen	31.12.2022: €	<u>417.897,87</u>
	(31.12.2021: €	<u>394.473,78)</u>

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen auf Betriebs- (T€ 329,6) und Heizkosten (T€ 88,3).

Anlage 3/8

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2022: € 84.262,02
(31.12.2021: € 67.742,63)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Betriebskosten	47.174,02	34.646,29
Übrige	<u>37.088,00</u>	<u>33.096,34</u>
	<u><u>84.262,02</u></u>	<u><u>67.742,63</u></u>

Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt ausgeglichen.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

31.12.2022: € 0,00
(31.12.2021: € 210,00)

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2022: € 892,25
(31.12.2021: € 8,25)

Verbindlichkeiten aus Steuern € 892,25
(Vj.: € 8,25)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2022: €	<u>1.693.276,86</u>
	(2021: €	1.666.079,05)

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:

	2022 €	2021 €
	<u> </u>	<u> </u>
Sollmieten	1.342.945,47	1.315.716,69
Erlösschmälerungen	-54.478,75	-45.386,72
Umlagen	403.832,70	394.821,64
Gebühren und Zuschläge	<u>977,44</u>	<u>927,44</u>
	<u><u>1.693.276,86</u></u>	<u><u>1.666.079,05</u></u>

Der Anstieg der **Sollmieten** resultiert aus der Anpassung der Nettokaltmieten bei Neuvermietung sowie nach Sanierung bzw. Modernisierung.

Die **Erlösschmälerungen** ergaben sich überwiegend aufgrund von Leerstand durch Mieterwechsel (T€ 54,5; Vj. T€ 45,4).

Die **Umlagen** resultieren aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021. Vom Ausweis wurden die auf den Leerstand entfallenden Betriebskosten von T€ 8,0 (Vj.: T€ 5,8) direkt abgesetzt.

Die **Gebühren** stiegen in 2022 bei der Vermietung eines Aufenthaltsraumes (T€ 0,7) aufgrund des weitgehenden Wegfalls der Beschränkungen der Corona-Pandemie. Darüberhinaus reduzierten sich die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung für Kleidercontainer (T€ 0,3) bedingt durch die Reduzierung der Anzahl der Container.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2022: €	<u>25.283,74</u>
	(2021: €	25.144,43)

Der leichte Anstieg der **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** ist auf eine marginale Anpassung der Verwalterentgelte zurückzuführen.

Anlage 3/10

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

2022: € 17.117,24
(2021: € 9.473,37)

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:

	2022 €	2021 €
Vermietung von Dachflächen für Fotovoltaikanlagen	6.748,75	6.755,01
Sonstige Einnahmen	0,00	0,00
Einspeisevergütung von Energie	<u>10.368,49</u>	<u>2.718,36</u>
	<u>17.117,24</u>	<u>9.473,37</u>

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

2022: € 45.626,55
(2021: € 9.577,16)

Sonstige betriebliche Erträge

2022: € 2.093,11
(2021: € 11.819,86)

Ausgewiesen werden Erträge aus:

	2022 €	2021 €
Früheren Jahren	0,00	8.455,15
Erträge aus Erstattungen	0,00	205,00
Sonstigem	<u>2.093,11</u>	<u>3.159,71</u>
	<u>2.093,11</u>	<u>11.819,86</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

2022: € 813.761,99
(2021: € 746.247,06)

Die Aufwendungen umfassen:

	2022 €	2021 €
Betriebskosten	452.319,10	399.561,37
Instandhaltungskosten	<u>361.442,89</u>	<u>346.685,69</u>
	<u>813.761,99</u>	<u>746.247,06</u>

In den **Instandhaltungskosten** sind neben den laufenden Aufwendungen insbesondere Kosten für Einzelmodernisierungen enthalten. Die Aufwendungen im Berichtsjahr lagen über dem Vorjahr, jedoch unter dem Wirtschaftsplan. Im Wesentlichen hierfür verantwortlich ist die Baupreis- und Baustoffpreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit von Handwerkern.

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	2022: €	<u>122.745,00</u>
	(2021: €	114.926,67)

Der Anstieg der **Löhne und Gehälter** resultiert im Wesentlichen aus den zum 1.1.2022 vorgenommenen Gehaltsanpassungen.

Soziale Abgaben	2022: €	<u>27.518,35</u>
	(2021: €	24.958,44)

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

2022: €	<u>441.142,74</u>
(2021: €	441.553,43)

Die Abschreibungen wurden vorgenommen auf:

	2022 €	2021 €
	<u> </u>	<u> </u>
Wohnbauten	434.511,54	434.511,54
Geschäfts- und anderen Bauten	5.294,64	4.977,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.336,56</u>	<u>2.064,56</u>
	<u><u>441.142,74</u></u>	<u><u>441.553,43</u></u>

Hinsichtlich der Bemessung der Abschreibungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses.

Anlage 3/12

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2022: €	61.044,30
	(2021: €	69.275,96)

Zusammensetzung:

	2022	2021
	€	€
Sächliche Aufwendungen	47.377,01	46.118,26
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.619,95	16.392,90
Aufwendungen frühere Jahre	3.823,42	1.847,00
Gerichts- und Anwaltskosten	321,62	4.772,60
Spenden	902,30	145,20
	<u>61.044,30</u>	<u>69.275,96</u>

Der Rückgang der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** resultiert maßgeblich aus einem geringeren Abschreibungsbedarf auf Mietforderungen von T€ 8,6 (Vj.: T€ 16,4) sowie niedrigeren Kosten des Zahlungsverkehrs von T€ 7,3 (Vj.: T€ 9,7). Hierdurch wurden insbesondere der Anstieg der EDV-Kosten auf T€ 14,9 (Vj.: T€ 11,9) infolge der Aktualisierung des Webauftritts der Gesellschaft verdeckt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2022: €	94.326,01
	(2021: €	100.519,32)

Zusammensetzung:

	2022	2021
	€	€
Zinsen für Neukredite	78.604,93	84.100,21
Zinsen für Altkredite	5.913,48	6.611,51
Laufende Verwaltungskosten Labo	9.807,60	9.807,60
	<u>94.326,01</u>	<u>100.519,32</u>

Die **Zinsen für Neu- und Altkredite** verminderten sich aufgrund fortlaufender Entschuldung.

Sonstige Steuern	2022: €	30.368,25
	(2021: €	30.368,25)

Der Ausweis der sonstigen Steuern beinhaltet die **Grundsteuer** für das Geschäftsjahr 2022. Von dieser entfallen T€ 0,5 auf die eigengenutzten Räume.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

1. Eigenbestand

- 1 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2022

**397 Wohnungen, 36 Garagen, 60 Carports,
2 sonstige Einheiten und 176 Stellplätze**

mit einer Wohnfläche von insgesamt 23.303 m² und einer Nutzfläche von 128 m² (sonstige Einheiten). Des Weiteren hat die Gesellschaft 36 Pachtgrundstücke im Bestand, welche mit Garagen fremder Dritter bebaut sind sowie 30 Pachtgärten, die in Mietverträgen enthalten sind und ein Pachtgarten der an Dritte vermietet ist.

- 2 Von den Wohnungen waren zum 31.12.2022 noch 42 Einheiten preisgebunden.

2. Bewirtschaftung

2.1 Allgemeine Angaben

- 3 Die Gesellschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mustermietverträgen der HaufeLexware GmbH & Co. KG. Die Altverträge werden i.d.R. nicht aktualisiert.
- 4 Die Betriebskosten werden für den gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- 5 Nach unserer stichprobenweisen Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurden die umlagefähigen Kosten auf die Mieter umgelegt.
- 6 Mietänderungen entsprechen in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.

2.2 Einnahmen

- 7 Das Unternehmen hat 2022 Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 1.288,5 (Vj.: T€ 1.270,3) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen, Gebühren und Zuschläge T€ 1.693,3 (Vj.: T€ 1.666,1).

- 8 Die Erlösschmälerungen (T€ 54,5), die Forderungsausfälle (T€ 8,6) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,3) betragen zusammen 3,6 % (Vj.: 3,9 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.
- 9 Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 5,3 % (Vj.: 4,3 %).
- 10 Im Berichtszeitraum waren 27 (Vj.: 34) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,8 % (Vj.: 8,6 %).

2.3 Ausgaben

- 11 Zu den Bewirtschaftungskosten geben wir folgenden Überblick (vgl. Anlage 9):

	2022 T€	2021 T€	Veränderung	
			T€	%
Verwaltungskosten	194,0	181,8	12,2	6,7
Betriebskosten	355,8	343,8	12,0	3,5
Instandhaltungskosten	361,4	346,7	14,7	4,2

- 12 Die Verwaltungskosten betragen rd. € 379,00 je VE (Vj.: rd. € 355,00 je VE); sie liegen in der Bandbreite vergleichbarer Wohnungsunternehmen.
- 13 Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 16,08 je m² (Vj.: rd. € 14,64 je m²).
- 14 Im Durchschnitt wurde für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 rd. € 15,42 je m² (Vj.: rd. € 14,80 je m²) ausgegeben.
- 15 Für das Geschäftsjahr 2023 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. T€ 550,0 erwartet.
- 16 Hinsichtlich einer ausführlicheren Darstellung der von uns ermittelten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 6 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

II. Betreuungstätigkeit

1. Mietwohnungsverwaltung für Dritte

17 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2022

**61 Wohnungen, 13 gewerbliche Einheiten,
6 sonstige Einheiten, 16 Stellplätze und 15 Abstellräume.**

18 Gemäß § 6 des Verwaltungs-Treuhand-Vertrags muss die Gesellschaft der Treugeberin für das abgelaufene Wirtschaftsjahr/Kalenderjahr spätestens bis zum 1.4. des folgenden Jahres eine Jahresabrechnung vorlegen. Die Abrechnung für 2022 lag zum Prüfungszeitpunkt vor.

19 Bei der Mietwohnungsverwaltung werden die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften eingehalten.

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung
Sitz:	Amt Wachsenburg
Gründung:	am 1.4.1992 laut Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 24.10.1991
Registereintrag:	HRB 104689 Amtsgericht Jena am 27.7.1992
Gesellschaftsvertrag: (Neufassung)	Fassung vom 24.10.1991; letzte Änderung am 28.4.2015 (Handelsregistereintrag am 27.5.2015). Die Neufassung betrifft den § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags (Zusammensetzung des Aufsichtsrats).
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Stammkapital: (§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)	€ 792.502,42 Alleiniger Gesellschafter ist die Gemeinde Amt Wachsenburg.
Geschäftsführer: (§ 7 des Gesellschaftsvertrags)	Die Gesellschaft hat nach Bestimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von sechs Jahren bestellt. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Als Geschäftsführerin ist zum Prüfungszeitpunkt Frau Dipl.-Bw. (FH) Ute Waldheim (HR-Eintrag vom 14.7.2005) bestellt.
Aufsichtsrat: (§ 10 des Gesellschaftsvertrags)	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens 12 Mitgliedern. Die Gesellschafterversammlung bestimmt jeweils die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder. Der jeweilige Bürgermeister der Gemeinde Ichtershausen, in Verhinderungsfällen sein allgemeiner Vertreter, ist Mitglied des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist der Bürgermeister. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist der Beigeordnete der Gemeinde Ichtershausen. Dem Beigeordneten kann die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden durch Berufung des Gesellschafters übertragen werden. Für den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden kann der Gesellschafter ein Gemeinderatsmitglied berufen. Ausschüsse gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags wurden innerhalb des Aufsichtsrats nicht gebildet. Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats verweisen wir auf den Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021.

Gesellschafterversammlung:
(§ 15 des Gesellschaftsvertrags)

Im Berichtsjahr hat eine Gesellschafterversammlung stattgefunden. In der Gesellschafterversammlung vom 28.9.2022 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt. Es wurde außerdem beschlossen, den Jahresüberschuss 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bis zum Prüfungszeitpunkt hat eine weitere Gesellschafterversammlung am 25.1.2023 stattgefunden.

Erlaubnis nach § 34c GewO:

Durch Bescheid vom 3.5.1995 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO zur Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs oder Nutzungsrechte erteilt.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine Tätigkeiten im Sinne von § 34c GewO vorgenommen.

Veröffentlichungen:

Die Gesellschaft ist ihren Offenlegungspflichten fristgerecht nachgekommen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 6.10.2022 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Gotha unter der Steuernummer 156/122/00588 geführt. Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig i.S. des Körperschaft- und Gewerbesteuergesetzes.

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.

Zum 31.12.2021 wurden ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag von T€ 7.340,2 und ein vortragsfähiger Gewerbeerlust von T€ 4.877,50 festgestellt.

Die Steuererklärungen für **2021** wurden erstellt und im Dezember 2022 beschieden.

Die Steuererklärungen für das Jahr 2022 wurden noch nicht erstellt. Aufgrund der vorliegenden Verlustvorträge und des voraussichtlichen steuerlichen Ergebnisses 2022 wird für das Berichtsjahr 2022 mit keiner Körperschaftsteuer und Gewerbesteuerbelastung gerechnet. Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

Gesellschafter zum
31.12.2022:

Amt Wachsenburg
Stammeinlage € 792.502,42

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	%	43,2	45,7	48,2	50,3
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$					
Eigenkapitalrentabilität	%	-3,4	4,7	4,7	4,4
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$					
Gesamtkapitalrentabilität	%	-0,2	3,4	3,4	3,3
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$					
Cashflow nach DVFA/SG	T€	315,8	606,6	652,2	642,2
(vgl. Kapitalflussrechnung)					
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	14,1	7,0	6,1	5,8
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$					
Tilgungskraft	Faktor	1,4	2,6	2,7	2,6
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$					

Anlage 6/2

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	397	397	397	397
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	512	512	512	512
Wohn- und Nutzfläche	m ²	23.431	23.431	23.431	23.431
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche	€/m ²	4,60	4,65	4,70	4,80
Durchschnittliche Miete <u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche	€/m ²	4,58	4,62	4,68	4,78
Mietausfallquote <u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen	%	3,5	3,6	3,9	3,6
Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete	%	2,9	2,4	3,5	4,1
Nicht umlagef. Betriebskosten <u>nicht umlagefähige BK</u> Wohn- und Nutzfläche	€/m ²	0,05	0,04	0,06	0,11
Anteil der Mietforderungen am Stichtag <u>Forderungen aus Vermietung von Wohnungen am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen	%	1,7	0,5	0,1	0,9
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	%	7,3	6,0	8,6	6,8

Anlage 6/3

		2019	2020	2021	2022
Leerstandsquote	%	2,0	2,5	4,3	5,3
$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$					
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,40	0,32	0,30	0,28
$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Verwaltungskosten je VE	€/VE	398,00	361,00	355,00	379,00
$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$					
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	26,48	13,03	14,80	15,42
$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	1,49	1,45	1,53	1,72
$\frac{(\text{Betriebskosten} + \text{Heizkosten}) / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,17	1,20	1,22	1,34
$\frac{\text{Betriebskosten} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m ²	0,32	0,25	0,31	0,38
$\frac{(\text{Heizkosten} + \text{Kosten für Warmwasser}) / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	26,48	13,03	14,80	15,42
$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					

Anlage 6/4

		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	307,00	288,00	271,00	252,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche					
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	190,00	180,00	170,00	159,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)</u> Wohn- und Nutzfläche					
Erlösschmälerungen	%	2,68	2,27	3,01	3,62
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> Jahressollmiete + Umlagen					
Zinsdeckung	%	9,02	7,05	6,62	6,10
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Kapitaldienstdeckung	%	27,53	25,76	25,77	25,47
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Mietenmultiplikator	Faktor	5,75	5,32	4,99	4,58
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung					
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m ²	33,00	32,00	32,00	33,00
geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + <u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche					

Bilanzanalyse zum 31.12.2022

Aktivseite

	31.12.2022 T€	Investitio- nen T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	5.662,7	5.662,7	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	242,7	242,7	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,2	3,2	
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	453,4		453,4
Andere Vorräte	4,1		4,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16,4		16,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1,7		1,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18,6		18,6
Sonstige Vermögensgegenstände	-0,2		-0,2
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.197,8</u>		<u>2.197,8</u>
Bilanzsumme	<u><u>8.600,4</u></u>	<u><u>5.908,6</u></u>	<u><u>2.691,8</u></u>

Passivseite

	31.12.2022 T€	Eigen- kapital T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	792,5	792,5		
Kapitalrücklage	2.961,4	2.961,4		
Gewinnvortrag	381,5	381,5		
Jahresüberschuss	192,5	192,5		
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	45,7			45,7
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.723,8		3.723,8	
Erhaltene Anzahlungen	417,9			417,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84,3			84,3
Sonstige Verbindlichkeiten	0,8			0,8
Bilanzsumme	<u>8.600,4</u>	<u>4.327,9</u>	<u>3.723,8</u>	<u>548,7</u>

Kapitalflussrechnung

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
Jahresüberschuss	192,5	194,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	441,1	441,6
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	<u>8,6</u>	<u>16,4</u>
Cashflow nach DVFA/SG	642,2	652,2
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	36,7	0,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-73,0	-26,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	40,6	-2,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	<u>94,3</u>	<u>100,5</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	740,8	724,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>0,0</u>	<u>-45,1</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-45,1
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-249,5	-243,3
Gezahlte Zinsen	<u>-94,3</u>	<u>-100,5</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-343,8</u>	<u>-343,8</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	397,0	335,6
Finanzmittelfonds zum 1.1.	<u>1.800,8</u>	<u>1.465,2</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.	<u><u>2.197,8</u></u>	<u><u>1.800,8</u></u>

Erfolgsanalyse für 2022

	GuV T€	Hausbewirt- schaftung T€	Hausbew. (geldmäßig) T€	Verwaltungsbe- treuung T€	Sonstiger Bereich T€	Innerbetrieb- liche Kosten T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.693,3	1.693,3	1.693,3			
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	25,3			25,3		
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17,1	17,0	17,0		0,1	
Bestandsveränderungen	45,6	45,6	45,6			
Sonstige betriebliche Erträge	2,1			2,1		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-813,8	-813,5	-813,5			-0,3
Personalaufwand	-150,3					-150,3
Abschr. immat. VG/Sachanlagen/planm. Tilgungen (geldmäßig)	-441,1	-434,5	-249,5			-6,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61,0	3,5	3,5		-28,2	-36,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-94,3	-94,3	-94,3			
Sonstige Steuern	-30,4	-29,9	-29,9			-0,5
		387,2	572,2	27,4	-28,1	-194,0
Verwaltungskosten		-164,7	-157,7	-29,3		194,0
Jahresergebnis	192,5	222,5	414,5	-1,9	-28,1	0,0

Erläuterungen zur Erfolgsanalyse

1. Bezugsgrößen

	2022 VE	2021 VE
Wohnungen	397	397
Für Dritte verwaltet	61	61
Verwaltete	19	19
Eigennutzung	2	2
Garagen/Stellplätze *)	<u>33</u>	<u>33</u>
*) 7 Garagen = 1 VE	<u>512</u>	<u>512</u>
Wohnfläche in m ²	23.303	23.303
Nutzfläche in m ²	<u>128</u>	<u>128</u>
Gesamt in m ²	<u>23.431</u>	<u>23.431</u>

2. Verwaltungskosten

	2022 T€	2021 T€
Betriebskosten	0,3	0,2
Personalkosten	150,3	139,9
Sachaufwand	36,3	34,2
Abschreibungen	6,6	7,0
Sonstige Steuern	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>
	<u>194,0</u>	<u>181,8</u>
d.s. je VE in € rd.	<u>379,00</u>	<u>355,00</u>

Anlage 9/3

3. Betriebskosten (ohne Heizkosten)

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	325,4	313,4
Grundsteuer	<u>30,4</u>	<u>30,4</u>
	<u>355,8</u>	<u>343,8</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>15,20</u>	<u>14,70</u>

4. Instandhaltungskosten

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
Fremdkosten lt. GuV	<u>361,4</u>	<u>346,7</u>
	<u>361,4</u>	<u>346,7</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>15,40</u>	<u>14,80</u>

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

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?

Für die Geschäftsführerin liegt keine Geschäftsanweisung vor.

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

Im Geschäftsjahr 2022 haben eine Aufsichtsratssitzung sowie eine Gesellschafterversammlung stattgefunden. Bis zum Prüfungszeitpunkt haben keine Sitzungen stattgefunden. Für die Sitzungen bzw. Versammlungen im Berichtsjahr haben entsprechende Niederschriften vorgelegen.

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

Die Geschäftsleitung ist laut eigenen Angaben in keinen anderen Kontrollgremien tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB im Anhang zulässigerweise verzichtet. Der Aufsichtsrat erhält keine Vergütung.

Eine Aufteilung der Bezüge ist nicht erforderlich, da keine erfolgsbezogenen Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung vereinbart sind.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organisationsplan wurde für das Unternehmen nicht aufgestellt. Es existieren jedoch Stellenbeschreibungen für jeden Mitarbeiter, aus denen die Zuständigkeiten bzw. Weisungsbefugnisse erkennbar sind bzw. im Anstellungsvertrag sind die Aufgaben definiert.

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

Während unserer Prüfung wurden uns keine Sachverhalte bekannt, dass nicht nach den vorgegebenen Regelungen verfahren wird.

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

Schriftliche Anweisungen zur Korruptionsprävention liegen nicht vor.

- 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?

Für die Auftragsvergabe gibt es keine schriftlichen Anweisungen. Für Reparaturaufträge gibt es laut Aussage der Geschäftsleitung mündliche Regelungen. Die Kreditaufnahme wird über die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat abgewickelt.

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

Alle Verträge sind schriftlich dokumentiert. Dies betrifft insbesondere die Grundstücks- und Mietverträge.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Durch das Unternehmen werden jährlich Planungsrechnungen aufgestellt. Die Liquiditätsplanung reicht bis zum Jahr 2023. Des Weiteren ermittelte die Geschäftsführerin den Sanierungsbedarf der einzelnen Wohnanlagen bis 2026.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden insbesondere bei den Baumaßnahmen analysiert.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entspricht das Rechnungswesen den Anforderungen des Unternehmens.

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

Das Cash-Management erfolgt aufgrund der Größe des Unternehmens über die Finanzbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung.

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

Aufgrund der Größe des Unternehmens werden alle finanziellen Transaktionen der Geschäftsleitung direkt zur Kenntnis gebracht.

- 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?

Nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieterhöhungsverlangen an die Mieter weitergegeben. Die vollständige und zeitnahe Erfassung der Mieten erfolgt größtenteils über Lastschrifteneinzug bzw. Daueraufträge.

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

Das Controlling entspricht den Anforderungen des Unternehmens und umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

Die Gesellschaft besitzt keine Tochterunternehmen.

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?

In den regelmäßig stattfindenden Dienstberatungen werden mögliche bestandsgefährdende Risiken aufgezeigt, um der Geschäftsleitung die Möglichkeit einer schnellen Reaktion zu geben. Aufgrund der Größe des Unternehmens und der räumlichen Nähe zu den Mitarbeitern können Risiken somit rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

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

Unseres Erachtens sind diese Maßnahmen im jetzigen Rahmen ausreichend, um ihren Zweck zu erfüllen.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Durch die Geschäftsführerin werden die Dienstbesprechungen, sofern erforderlich entsprechend schriftlich dokumentiert. Schriftliche Aufzeichnungen liegen u.a. auch zu den Erlösschmälerungen, den Mietrückständen und den Leerständen vor.

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

Aufgrund der Größe der Gesellschaft und der räumlichen Nähe der Mitarbeiter sind kurzfristige Anpassungen gegeben.

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 Gesellschaft führt nach Angaben der Geschäftsleitung keine Termingeschäfte etc. durch. Wir haben während unserer Prüfung keine gegenteiligen Feststellungen getroffen. In Vorjahren erfolgten Maßnahmen zur Zinsneufestsetzung.

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

Diese Frage trifft für die Gesellschaft nicht zu.

- 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?

Diese Frage trifft für die Gesellschaft nicht zu.

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

Diese Frage trifft für die Gesellschaft nicht zu.

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

Diese Frage trifft für die Gesellschaft nicht zu.

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

Diese Frage trifft für die Gesellschaft nicht zu.

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 als eigenständige Stelle wurde nicht eingerichtet. Wir halten dieses aufgrund der Größe des Unternehmens auch nicht für erforderlich. Zu ausgewählten Sachverhalten sollten jedoch in regelmäßigen Abständen Prüfungen durchgeführt werden.

Die Beantwortung der Teilfragen b) bis f) ist nicht relevant.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

- 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?

Entfällt.

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

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

Anhaltspunkte, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Geschäften nicht eingeholt wurde, sind uns während unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Es erfolgte weder eine Kreditgewährung an die Geschäftsleitung noch an Mitglieder des Überwachungsorgans.

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

Anhaltspunkte dieser Art wurden uns während unserer Prüfung nicht bekannt.

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

Nach unseren Feststellungen wurden die Geschäfte und Maßnahmen in Übereinstimmung mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung vorgenommen.

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?

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Investitionen in das Sachanlagevermögen vorgenommen.

- 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)?

Grundstücksverkäufe erfolgen anhand des Verkehrswertes.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden keine Grundstücksverkäufe statt.

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

Die Überwachung der Durchführung von Investitionen erfolgt durch die Geschäftsführung.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Investitionen in das Sachanlagevermögen vorgenommen.

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

Anhaltspunkte dieser Art haben sich während unserer Prüfung nicht ergeben.

9. Vergaberegulung

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße wurden uns während unserer Prüfung nicht bekannt. In 2022 wurden keine Investitionen vorgenommen, die eine Auftragsvergabe gemäß Vergaberegulungen erforderten.

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

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden bedarfsweise Konkurrenzangebote eingeholt.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Rahmen der Sitzungstätigkeit wird dem Aufsichtsrat Bericht erstattet. Im Berichtsjahr 2022 hat eine Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- 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?

Vorgänge dieser Art wurden uns nicht bekannt, so dass eine Berichterstattung nicht erforderlich war.

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

Im Berichtsjahr waren keine speziellen Berichte veranlasst.

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

Solche Anhaltspunkte haben sich während unserer Prüfung nicht ergeben.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalte und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung ist ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Das Überwachungsorgan wurde vor Abschluss in Kenntnis gesetzt.

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

Meldungen dieser Art waren im Geschäftsjahr 2022 nicht zu verzeichnen.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Vermögen dieser Art wurde uns nicht bekannt.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände bewegen sich im üblichen Rahmen.

- 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?

Anhaltspunkte dieser Art wurden uns während unserer Prüfung nicht bekannt.

12. Finanzierung

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen sind die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit langfristigen Fremdmitteln und restlich mit Eigenkapital finanziert.

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

Die Frage ist nicht relevant, da es sich nicht um einen Konzern handelt.

- 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?

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Aufwendungszuschüsse/Fördermittel vereinbart. Für 42 Wohnungen des Wohnungsbestands besteht eine Preis- und Belegungsbindung. Die diesbezüglichen Auflagen wurden in 2022 beachtet.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Bei der WBG betragen das Eigenkapital 50,3 % und das langfristige Fremdkapital 43,3 % der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Derzeit bestehen aufgrund der Eigenkapitalausstattung keine Finanzierungsprobleme.

Investitionsverpflichtungen bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Der Jahresüberschuss setzt sich aus der Hausbewirtschaftung (T€ 222,5) und der Verwaltungsbetreuung (T€ -2,1) und dem sonstigen Bereich (T€ -28,1) zusammen.

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

Das Jahresergebnis ist durch die geringeren Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Wirtschaftsplan geprägt.

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

Anhaltspunkte dieser Art haben sich während unserer Prüfung nicht ergeben.

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

Die Frage ist für das Unternehmen nicht relevant.

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?

Verlustbringende Geschäfte waren in 2022 nicht zu verzeichnen.

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

Maßnahmen waren nicht notwendig.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 192,5 erzielt.

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

Durch Modernisierung der Wohnungen, d.h. insbesondere bei Mieterwechsel, sollen höhere Mieten erzielt werden. Weiterhin ist keine Neuverschuldung vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen sollen aus den vorhandenen Eigenmitteln finanziert werden. Das Leerstandsniveau soll gehalten bzw. gesenkt werden.

Zur weiteren Verbesserung der Ertragslage sind alle miethpreisrechtlichen Regelungen auszuschöpfen, sofern es der lokale Wohnungsmarkt erlaubt.

in T€		Plan 2019 bestätigt 04.09.2018	Ist 2019	Plan 2020 bestätigt 14.11.2019	IST 2020	Plan 2021 bestätigt 05.11.2020	2021 Vorschau	2022
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen	1.260,0	1.288,5	1.272,0	1.300,0	1.275,0	1.308,0	1.315,0
	Erlösschmälung	-35,0	-37,2	-35,0	-31,4	-35,0	-40,0	-40,0
	Umsätze aus Betriebskostenumlagen abz. Erl.-schmälung	375,0	376,2	390,0	384,3	380,0	380,0	390,0
2.	Sonstige betriebliche Erträge	4,0	12,8	4,0	7,4	2,0	2,0	2,0
	Erträge aus Miete Photovoltaik	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
3.	Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
4.	Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
5.	Erträge aus Hausverwaltung	17,4	22,8	17,4	25,5	22,4	25,1	25,1
6.	Verkauf Grundstück Erlös	0,0	53,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	Zwischensumme Einnahmen	1.628,0	1.723,5	1.655,0	1.692,4	1.651,0	1.681,7	1.698,7
8.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung							
	8.1. Betriebskosten	-375,0	-428,9	-390,0	-421,7	-380,0	-380,0	-390,0
	8.2. Instandhaltungskosten	-600,0	-620,5	-450,0	-305,3	-500,0	-500,0	-500,0
	8.3. Sonstige Aufwendungen	-2,0	-4,5	-2,0	-4,0	-2,0	-2,0	-2,0
	8.4. Straßenausbaubeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9.	Personalaufwand	-150,0	-154,2	-150,0	-143,1	-152,0	-148,0	-150,0
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-110,0	-115,2	-80,0	-90,4	-70,0	-70,0	-70,0
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-112,8	-112,8	-106,5	-106,5	-100,5	-100,5	-94,3
12	Steuern							
	12.1. Steuern vom Einkommen u. Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
	12.2. Grundsteuern (ohne umlagef.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
	12.3. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
13.	Zwischensumme Ausgaben	-1.349,8	-1.436,1	-1.178,5	-1.071,0	-1.204,5	-1.200,5	-1.206,3
14.	Abschreibungen auf Anlagevermögen	-440,0	-442,7	-440,0	-441,1	-438,0	-441,1	-441,1
15.	Andere nicht ausgabenwirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen auf Umlaufvermögen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
16.	Bestandsveränderung	0,0	28,5	0,0	6,9	0,0		
17.	Jahresüberschuß/ - Jahresfehlbetrag	-161,8	-126,8	36,5	187,2	8,5	40,1	51,3
Einnahmen:		1.628,0	1.723,5	1.655,0	1.692,4	1.651,0	1.681,7	1.698,7
Ausgaben:		-1.349,8	-1.436,1	-1.178,5	-1.071,0	-1.204,5	-1.200,5	-1.206,3
Saldo		278,2	287,4	476,5	621,4	446,5	481,2	492,4
Tilgung		-231,3	-231,3	-237,3	-237,3	-243,3	-243,3	-249,5
Überschuss Liquidität		46,9	56,1	239,2	384,1	203,2	237,9	242,9

in T€		IST 2020	Plan 2021	IST 2021	Plan 2022	IST 2022	Plan 2023	Plan 2024
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen	1.300,0	1.275,0	1.316,6	1.316,0	1.343,7	1.340,0	1.400,0
	Erlösschmälung	-31,4	-35,0	-45,4	-40,0	-63,4	-48,0	-48,0
	Umsätze aus Betriebskostenumlagen abz. Erl.-schmälung	384,3	380,0	394,8	390,0	412,8	480,0	450,0
2.	Sonstige betriebliche Erträge	7,4	2,0	14,7	2,0	11,8	2,0	8,0
	Erträge aus Miete Photovoltaik	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
3.	Erträge aus Wertpapieren und Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Erträge aus Hausverwaltung	25,5	22,4	25,1	25,0	25,3	25,5	25,2
6.	Verkauf Grundstück Erlös	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	Zwischensumme Einnahmen	1.692,4	1.651,0	1.712,4	1.699,6	1.736,8	1.806,1	1.841,8
8.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 8.1. Betriebskosten	-421,7	-380,0	-429,9	-390,0	-478,9	-480,0	-450,0
	8.2. Instandhaltungskosten	-305,3	-500,0	-346,7	-500,0	-361,4	-500,0	-800,0
	8.3. Sonstige Aufwendungen	-4,0	-2,0	0,0	-2,0	-3,3	-2,0	-140,0
9.	Personalaufwand	-143,1	-152,0	-139,9	-150,0	-150,3	-160,0	-180,0
10.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-90,4	-70,0	-69,3	-70,0	-60,6	-70,0	-75,0
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-106,5	-100,5	-100,5	-94,3	-94,3	-88,0	-82,5
12.	Steuern 12.1.Steuern vom Einkommen u. Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
	12.2.Grundsteuern (ohne umlagef.)	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
	12.3.Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
13.	Zwischensumme Ausgaben	-1.071,0	-1.204,5	-1.086,3	-1.206,3	-1.148,7	-1.300,0	-1.727,5
14.	Abschreibungen auf Anlagevermögen	-441,1	-438,0	-441,5	-441,0	-441,1	-441,0	-441,0
15.	Andere nicht ausgabenwirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen auf Umlaufvermögen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.	Bestandsveränderung	6,9	0,0	9,6	0,0	45,6	0,0	0,0
17.	Jahresüberschuß/ - Jahresfehlbetrag	187,2	8,5	194,2	52,3	192,5	65,1	-326,7
Einnahmen:		1.692,4	1.651,0	1.712,4	1.699,6	1.736,8	1.806,1	1.841,8
Ausgaben:		-1.071,0	-1.204,5	-1.086,3	-1.206,3	-1.148,7	-1.300,0	-1.727,5
Saldo		621,4	446,5	626,1	493,3	588,0	506,1	114,4
Tilgung		-237,3	-243,3	-243,3	-249,5	-249,5	-255,8	-261,3
Auszahlung f Anlageninvestition				-45,1				
Sonstiges zahlungswirksam *				-2,1				
Überschuss/ Fehlbetrag Liquidität		384,1	203,2	335,6	243,8	338,5	250,3	-147,0
Barmittel/Bankguthaben		1.465,2	1.668,4	1.800,8	1.912,2	2.139,3	2.051,1	1.992,4