

**KoWo-Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Erfurt**

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 5 |
| A. PRÜFUNGS-AUFTRAG | 7 |
| B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN | 8 |
| Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung | 8 |
| C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS | 10 |
| D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG | 14 |
| E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG | 16 |
| I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung | 16 |
| 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen | 16 |
| 2. Jahresabschluss | 17 |
| 3. Lagebericht | 17 |
| II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 18 |
| 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 18 |
| 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen | 18 |
| III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 18 |
| 1. Vermögenslage (Bilanz) | 19 |
| 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung) | 22 |
| 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung) | 23 |
| F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS | 24 |
| Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG | 24 |
| G. SCHLUSSBEMERKUNG | 25 |

ANLAGENVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|----------------------------|--|
| DRS | Deutsche Rechnungslegungs Standards |
| DRSC | Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V., Berlin |
| GmbHG | Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung |
| HFA | Hauptfachausschuss des IDW |
| HGB | Handelsgesetzbuch |
| HGrG | Haushaltsgrundsätzegesetz |
| HR | Handelsregister |
| IDW | Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf |
| IDW PS | IDW Prüfungsstandard |
| IDW PS 400 n. F. | IDW Prüfungsstandard: "Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks" |
| IDW PS 450 n. F. (10.2021) | IDW Prüfungsstandard: „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ |
| IDW PS 720 | IDW Prüfungsstandard: "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" |
| IDW RS | IDW Rechnungslegungsstandard |
| IFA | Immobilienwirtschaftlicher Fachausschuss des IDW |
| ISA [DE] | International Standard on Auditing (übersetzt und ergänzt; siehe ISA [DE] 200 Tz. D.2.1) |
| IKS | Internes Kontrollsystem |
| KBS | KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt |
| KoWo | KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt |
| T€ | Tausend Euro |
| UR-Nr. | Urkundenrollen-Nummer |



A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

1. Der Aufsichtsratsvorsitzende der

KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

– im Folgenden auch kurz „KoWo“ oder „Gesellschaft“ genannt –

hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der vorliegende Prüfungsbericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

2. Dem von uns angenommenen Prüfungsauftrag vom 19. Januar 2024 lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 13. Juni 2023 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).
3. Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 3 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als große Kapitalgesellschaft einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.
4. Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.
5. Auftragsgemäß haben wir den Prüfungsbericht um einen besonderen Erläuterungsteil erweitert, welcher der Gesellschaft gesondert ausgehändigt wurde.
6. Die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt bildet zusammen mit ihrem 100%igen Tochterunternehmen KoWo Bau & Service GmbH (im folgenden "KBS") einen Konzern. Nach § 296 Abs. 2 HGB wird auf die Erstellung eines Konzernabschlusses verzichtet, da das Tochterunternehmen KBS für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist. Die KBS hat im Geschäftsjahr 2022 ihre operative Tätigkeit aufgenommen und führt überwiegend Leistungen für die KoWo aus.
7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
8. Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) gefertigt wurde.
9. Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung.

10. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt C. wiedergegeben. Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten D. und E. im Einzelnen dargestellt.
11. Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.
12. Die rechtlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 5 tabellarisch dargestellt.
13. Der Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen" vom 1. Januar 2024 sowie „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2024 zugrunde.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

14. Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.
15. Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.
16. Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:
 - Zu den Grundlagen des Unternehmens führt die Geschäftsführung aus, dass die KoWo mit ihren im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt liegenden Objekten auf die Vermietung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerichtet ist.
 - Die wirtschaftliche Lage Deutschlands war im Jahr 2023 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, hohen Energiepreisen, von Material- und Lieferengpässen und einer Inflation auf hohem Niveau (5,9 %) geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %, es kam zu einer Rezession. Die Wohnungswirtschaft sieht sich Herausforderungen wie der demografischen Entwicklung, anspruchsvollen Klimazielen, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur sowie der Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum gestellt. In Erfurt ist die Bevölkerungszahl leicht auf rd. 216.000 Einwohner gestiegen, es wird von einem langfristigen Bedarf von bis zu 4.000 zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgegangen.

- Die KoWo hat ca. 13.200 Mieteinheiten im Bestand, überwiegend im teilsanierten Zustand. Die bereinigte Leerstandsquote (stillgelegte bzw. nicht im Vermietungsprozess befindliche Objekte abgezogen) liegt bei 3,8 %. Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche monatliche Miete je qm € 5,75 (Vorjahr € 5,57).
 - Die Ertragslage beurteilt die Geschäftsführung als positiv. Gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (T€ 71.422; Vorjahr: T€ 65.647) und Bestandsveränderungen von T€ -2.111 (Vorjahr: T€ 4.953) standen gesunkene Betriebskosten (T€ 26.681; Vorjahr T€ 29.804), gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 18.800; Vorjahr T€ 18.100) und gestiegener Personalaufwand (T€ 9.565; Vorjahr T€ 9.211) gegenüber. Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.848 erwirtschaftet werden. Im Wirtschaftsplan 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.248 geplant. Insbesondere ein Sondereffekt im Finanzergebnis führte zu einer Abweichung im Plan-Ist-Vergleich.
 - Zur Vermögenslage wird ausgeführt, dass die Erhöhung der Bilanzsumme um T€ 7.052 auf T€ 321.279 auf der Vermögensseite aus einem Anstieg des langfristig gebundenen Vermögens (T€ +4.761) und der liquiden Mittel (T€ +3.748) und der gegenläufigen Verringerung des Vorratsvermögens (noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2023) um T€ 2.111 zurückzuführen ist. Auf der Finanzierungsseite wurden insbesondere Darlehen aufgenommen (T€ 7.850) und getilgt (T€ 4.750), des Weiteren hat sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss (T€ 4.848) erhöht.
 - Die Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) beträgt zum Stichtag 67,8 %. Der positive Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 12.227) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.173) konnten den negativen Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (T€ 11.652) vollständig decken, die Liquidität hat sich um T€ 3.748 erhöht. Es wurden 2023 insbesondere Investitionen - ohne Anlagen im Bau - in die Sanierung Huttenstraße 14-16 (T€ 3.486), den Neubau der KiTa Helsinkier Straße (T€ 5.845) und das Ärztehaus Moskauer Platz 15 (T€ 1.352) getätigt.
 - Die Geschäftsführung stellt in der Prognose dar, dass für das Jahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 72,5 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 5,5 Mio. € bei Instandhaltungsaufwendungen von 15,3 Mio. € geplant wurden.
 - Als Risiken werden insbesondere mögliche Kostensteigerungen, andauernde Lieferengpässe von Materialien sowie Fachkräftemangel genannt. Ergebnisverschlechternd können sich zudem Abweichungen von erwarteten Mietentwicklungen und Zinsentwicklungen auswirken. Des Weiteren besteht aufgrund von stark erhöhten Nebenkosten das Risiko von Mietausfällen.
 - Chancen werden in der steigenden Bevölkerungszahl der Stadt Erfurt, dem für breite Bevölkerungsschichten und geografisch breit verteilten Immobilienbestand sowie in den vorhandenen Mitteln für Investitionen in den Neu- und Altbaubestand gesehen.
17. Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt E. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

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

C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 4) der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, unter dem Datum vom 2. Februar 2024 haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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



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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

19. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.
20. Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
21. Wir haben auftragsgemäß den Prüfungsbericht um einen gesondert ausgehändigten Erläuterungsteil mit ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung erweitert.
22. Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden um die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) erweitert.
23. Über die vorgenannte Prüfung wird in Abschnitt F. gesondert berichtet.
24. Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.
25. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung, die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht, die dazu eingerichteten Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
26. Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – in der Zeit vom 22. Januar 2024 bis zum 2. Februar 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Erfurt und in unserem Büro in Erfurt durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.
27. Zur Vorbereitung der Abschlussprüfung haben wir im Dezember 2023 eine Vorprüfung in den Räumen der Gesellschaft und in unserem Büro vorgenommen, in deren Verlauf schwerpunktmäßig das interne Kontrollsystem (IKS) geprüft wurde.
28. Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 3. Februar 2023 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2022; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 13. Juni 2023 unverändert festgestellt.
29. Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen und die Belege sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.



30. Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.
31. Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände/Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.
32. In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.
33. Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen. Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).
34. Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.
35. Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:
- Entwicklung des Anlagevermögens,
 - Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen,
 - Entwicklung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

36. Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.
37. Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u. a. Bankbestätigungen und Steuerberater- sowie Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt.
38. Saldenbestätigungen zur Überprüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden im Wege der bewussten Auswahl zum 30. November 2023 eingeholt.
39. Den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen lagen von Seiten der Gesellschaft lückenlos erstellte interne Saldenabstimmungen zu Grunde.
40. Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

41. Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) der Gesellschaft erfolgt in einem Rechenzentrum unter Verwendung des Programms SAP ERP 6.0 der Firma SAP.
42. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird intern über das Programm LODAS der Firma DATEV, abgewickelt.
43. Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.
44. Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.



45. Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
46. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

47. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 3 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.
48. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.
49. Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.
50. In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.
51. Der Jahresabschluss entspricht nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

52. Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht.



II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

53. Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und in seiner Gesamtaussage, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).
54. Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt E. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

55. In dem Jahresabschluss der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:
- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
 - Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich die an die Mieter weiterberechenbaren Betriebskosten ausgewiesen. Die weiterberechenbaren Betriebskosten des Geschäftsjahres basieren auf den bis 30. November 2023 tatsächlich angefallenen Betriebskosten zuzüglich einer bilanziellen Abgrenzung für die im Dezember 2023 erwarteten Betriebskosten.
 - Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde unter Ausnutzung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.
56. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewendet.
57. Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

1. Vermögenslage (Bilanz)

59. In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).
60. Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem mittel- und langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.
61. Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach mittel- und langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

62. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2023 und 2022:

Vermögensstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | +/- T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 253.481 | 78,9 | 247.159 | 78,7 | 6.322 |
| Finanzanlagen | 1.478 | 0,5 | 3.039 | 1,0 | -1.561 |
| Langfristig gebundenes Vermögen | 254.959 | 79,4 | 250.198 | 79,7 | 4.761 |
| Unfertige Leistungen | 25.556 | 7,9 | 27.667 | 8,8 | -2.111 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 388 | 0,1 | 319 | 0,1 | 69 |
| Forderungen im Verbundbereich | 260 | 0,1 | 168 | 0,1 | 92 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 619 | 0,2 | 164 | 0,1 | 455 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 75 | 0,0 | 37 | 0,0 | 38 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 26.898 | 8,3 | 28.355 | 9,1 | -1.457 |
| Liquide Mittel | 39.422 | 12,3 | 35.674 | 11,2 | 3.748 |
| | 321.279 | 100,0 | 314.227 | 100,0 | 7.052 |

Kapitalstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | +/- T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Gezeichnetes Kapital | 52 | 0,0 | 52 | 0,0 | 0 |
| Rücklagen | 212.858 | 66,3 | 209.430 | 66,6 | 3.428 |
| Jahresüberschuss | 4.848 | 1,5 | 3.428 | 1,1 | 1.420 |
| Sonderposten | 3.932 | 1,2 | 4.164 | 1,3 | -232 |
| Eigenkapital | 221.690 | 69,0 | 217.074 | 69,0 | 4.616 |
| Mittel- und langfristige Sonstige Rückstellungen | 76 | 0,0 | 69 | 0,0 | 7 |
| Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 33.905 | 10,6 | 30.484 | 9,8 | 3.421 |
| Mittel- und langfristiges Fremdkapital | 33.981 | 10,6 | 30.553 | 9,8 | 3.428 |
| Steuerrückstellungen | 222 | 0,1 | 589 | 0,2 | -367 |
| Kurzfristige Sonstige Rückstellungen | 25.534 | 7,9 | 29.519 | 9,4 | -3.985 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.445 | 1,4 | 4.759 | 1,5 | -314 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 |
| Erhaltene Anzahlungen (Nebenkostenvorauszahlungen) | 31.487 | 9,8 | 26.389 | 8,4 | 5.098 |
| Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten | 3.919 | 1,2 | 5.344 | 1,7 | -1.425 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 65.608 | 20,4 | 66.600 | 21,2 | -992 |
| | 321.279 | 100,0 | 314.227 | 100,0 | 7.052 |



63. Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.052 (= 2,2 %) auf T€ 321.279 weiter erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des langfristig gebundenen Vermögens T€ 4.761 (= 1,9 %) und der flüssigen Mittel um T€ 3.748 (= 10,5 %). Dagegen haben sich die unfertigen Leistungen um T€ 2.111 reduziert. Auf der Finanzierungsseite haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 3.107 (restlaufzeitunabhängig) und die erhaltenen Anzahlungen um T€ 5.098 erhöht.
64. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Lagebericht.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

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

| | T€ | 2023 T€ | 2022 T€ |
|--|---------|----------------|---------------|
| Periodenergebnis | 4.848 | | 3.428 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 9.815 | | 9.624 |
| - / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen | -4.344 | | 476 |
| - Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | -223 | | -696 |
| + / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) | 1.456 | | -4.829 |
| + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) | 3.672 | | 4.528 |
| - Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -379 | | -559 |
| - / + Zinserträge/-aufwendungen | -48 | | 357 |
| - Einzahlung von außergewöhnlicher Größenordnung (Wertsicherungsklausel Erbbaurecht) | -1.650 | | 0 |
| - Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (Zuschreibung AV) | -469 | | 0 |
| + / - Ertragsteueraufwand/-ertrag | 664 | | -42 |
| - Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen | -451 | | -223 |
| - Ertragsteuerzahlungen | -664 | | -266 |
| = Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | 12.227 | 11.798 |
| | | | |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -286 | | -128 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 479 | | 669 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -15.483 | | -3.648 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 4.412 | | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -1.200 | | 0 |
| + Erhaltene Zinsen | 426 | | 67 |
| = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit | | -11.652 | -3.040 |
| | | | |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | 7.850 | | 0 |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten | -4.750 | | -4.812 |
| + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen | 451 | | 223 |
| - Gezahlte Zinsen | -378 | | -414 |
| = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit | | 3.173 | -5.003 |
| | | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | | 3.748 | 3.755 |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 35.674 | | 31.919 |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | 39.422 | 35.674 |



| Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | | |
|--|-------------------------------|---------------|---------------|
| | Verpfändung zugunsten Dritter | 331 | 331 |
| + | Zahlungsmittel | <u>39.091</u> | <u>35.343</u> |
| | | <u>39.422</u> | <u>35.674</u> |

66. Der positive Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 12.227) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.173) konnten den negativen Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (T€ 11.652) vollständig decken, so dass sich der Finanzmittelfonds um T€ 3.748 auf T€ 39.422 erhöht hat.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

67. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2023 und 2022 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

| | 2023 | | 2022 | | +/- T€ |
|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Umsatzerlöse | 71.603 | 102,8 | 65.829 | 93,0 | 5.774 |
| Bestandsveränderung | -2.111 | -3,0 | 4.953 | 7,0 | -7.064 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 156 | 0,2 | 0 | 0,0 | 156 |
| Betriebsleistung | 69.648 | 100,0 | 70.782 | 100,0 | -1.134 |
| Betriebskosten und Grundsteuer | -26.681 | -38,3 | -29.804 | -42,1 | 3.123 |
| Instandhaltungsaufwand | -18.800 | -27,0 | -18.100 | -25,6 | -700 |
| Personalaufwand | -9.565 | -13,7 | -9.211 | -13,0 | -354 |
| Abschreibungen | -9.815 | -14,1 | -9.624 | -13,6 | -191 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | -3.417 | -4,9 | -3.029 | -4,3 | -388 |
| Betriebsaufwand | -68.278 | -98,0 | -69.768 | -98,6 | 1.490 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 339 | 0,5 | 359 | 0,5 | -20 |
| Betriebsergebnis | 1.709 | 2,5 | 1.373 | 1,9 | 336 |
| Finanzergebnis | 1.709 | 2,5 | -229 | -0,3 | 1.938 |
| Neutrales Ergebnis | 2.094 | 3,0 | 2.242 | 3,2 | -148 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 5.512 | 8,0 | 3.386 | 4,8 | 2.126 |
| Ertragsteuern | -664 | -1,0 | 42 | 0,1 | -706 |
| Jahresergebnis | <u>4.848</u> | <u>7,0</u> | <u>3.428</u> | <u>4,9</u> | <u>1.420</u> |

68. Bei den Umsatzerlösen sind insbesondere die Erlöse aus Sollmieten um 3 % (T€ +1.076) gestiegen, die Umlagen für Betriebskosten um 21 % (T€ +4.687).
69. Die Bestandsveränderung und auch die Betriebskosten haben sich insbesondere aufgrund der gesunkenen Heizkosten durch Einsparungen der Mieter und die Energiepreisbremse deutlich verringert.
70. Die für 2023 geplanten höheren Instandhaltungen konnten nicht vollumfänglich umgesetzt werden, der Anstieg ist auch mit den am Markt gestiegenen Kosten zu begründen.

71. Beim Personalaufwand wirkte sich die tariflich vereinbarte Zahlung von Inflationsausgleichsprämien und eine Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 138 im Vorjahr auf 140 im Geschäftsjahr 2023 erhöhend aus.
72. Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Kosten für Unternehmenskommunikation um T€ 381 sowie die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus der Vermietung um T€ 135 gestiegen.
73. Das Finanzergebnis hat sich insbesondere durch die Zahlung eines Wertsicherungsbetrags aus einem Erbbaurechtsvertrag positiv entwickelt.
74. Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2023 T€ | 2022 T€ | +/- T€ |
|---|------------|------------|-----------|
| Neutrale Erträge | | | |
| • Auflösung von Rückstellungen | -925 | -1.339 | 414 |
| • Zuschreibungen | -469 | 0 | -469 |
| • Erlöse aus Fördermitteln | -439 | -220 | -219 |
| • Erlöse aus Anlagenabgängen | -379 | -559 | 180 |
| • Auflösung Sonderposten | -231 | -231 | 0 |
| • Übrige neutrale Erlöse | -325 | -394 | 69 |
| | -2.768 | -2.743 | -25 |
| Neutrale Aufwendungen | | | |
| • Abschreibungen, Wertberichtigung Forderungen | 649 | 475 | 174 |
| • Übrige neutrale Aufwendungen | 25 | 26 | -1 |
| | 674 | 501 | 173 |
| | -2.094 | -2.242 | 148 |

F. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

75. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.
76. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
77. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in einem gesondert abgefassten Teilbericht dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

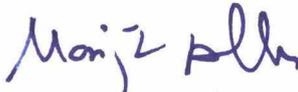
G. SCHLUSSBEMERKUNG

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

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

Erfurt, 2. Februar 2024

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin



ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2023
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
5. Rechtliche Verhältnisse

"Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen" vom 1. Januar 2024 sowie Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024





KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

JAHRESABSCHLUSS 2023



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

| Aktivseite | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Passivseite | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € | € | | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | | A. Eigenkapital | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 226.688,29 | | 95.410,90 | I. Gezeichnetes Kapital | | 52.200,00 | | 52.200,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | II. Kapitalrücklage | | 65.068.748,74 | | 65.068.748,74 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 208.587.332,76 | | 214.211.374,76 | | III. Gewinnrücklagen | | 147.789.385,38 | | 144.360.995,55 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 25.241.215,11 | | 14.961.176,99 | | IV. Jahresüberschuss | | 4.847.766,81 | | 3.428.389,83 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 9.623.504,68 | | 9.762.724,68 | | | | 217.758.100,93 | | 212.910.334,12 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 3.575.718,19 | | 3.575.718,19 | | | | | | |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.250.165,30 | | 762.037,68 | | | | | | |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 4.976.142,32 | | 3.790.130,85 | | | | | | |
| | | 253.254.078,36 | | 247.063.163,15 | | | | | |
| III. Finanzanlagen | | | | | B. Sonderposten | | 3.932.201,61 | | 4.163.507,68 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.477.533,88 | | 277.533,88 | | | | | | |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 0,00 | | 350.000,00 | | | | | | |
| 3. Andere Finanzanlagen | 0,00 | | 2.411.754,22 | | | | | | |
| | | 1.477.533,88 | | 3.039.288,10 | | | | | |
| | | 254.958.300,53 | | 250.197.862,15 | C. Rückstellungen | | | | |
| B. Umlaufvermögen | | | | | 1. Steuerrückstellungen | 222.321,88 | | 589.070,00 | |
| I. Unfertige Leistungen | | 25.555.637,73 | | 27.666.690,12 | 2. Sonstige Rückstellungen | 25.610.860,67 | | 29.587.930,00 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | | 25.833.182,55 | 30.177.000,00 | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 388.414,10 | | 318.911,15 | | D. Verbindlichkeiten | | | | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 25.458,04 | | 1.159,82 | | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 38.350.065,31 | | 35.243.077,32 | |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 235.447,33 | | 167.002,91 | | 2. Erhaltene Anzahlungen | 31.487.322,49 | | 26.388.796,19 | |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 618.548,47 | | 163.895,42 | | 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 613.509,85 | | 649.703,19 | |
| | | 1.267.867,94 | | 650.969,30 | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 464.235,68 | | 1.689.031,21 | |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 39.422.409,80 | | 35.674.251,05 | 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 29.130,06 | | 232.395,36 | |
| | | | | | <i>davon aus Steuern € 27.505,71 (Vorjahr: € 15.203,48)</i> | | 70.944.263,39 | 64.203.003,27 | |
| | | 66.245.915,47 | | 63.991.910,47 | E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.811.374,77 | 2.772.997,76 | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 74.907,25 | | 37.070,21 | | | | | |
| | | 321.279.123,25 | | 314.226.842,83 | | | 321.279.123,25 | 314.226.842,83 | |



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

| | € | 2023 € | 2022 € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 71.422.213,82 | | 65.647.447,86 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 181.155,77 | | 182.432,27 |
| | | 71.603.369,59 | 65.829.880,13 |
| 2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen | | -2.111.052,39 | 4.952.624,61 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 156.453,23 | 0,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 3.106.358,51 | 3.100.733,28 |
| <i>davon Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage € 231.306,07 (Vj. € 231.305,87)</i> | | | |
| | | 72.755.128,94 | 73.883.238,02 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 45.481.396,23 | 47.904.233,30 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 7.976.283,58 | | 7.730.398,89 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 1.588.517,90 | | 1.480.901,30 |
| <i>davon für Altersversorgung € 264,75 (Vj. € 264,75)</i> | | | |
| | | 9.564.801,48 | 9.211.300,19 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 9.815.371,31 | 9.623.573,78 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 4.086.441,35 | 3.527.756,95 |
| | | 68.948.010,37 | 70.266.864,22 |
| 9. Erträge aus Finanzanlagen | 1.660.525,69 | | 116.846,53 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen € 10.065,92 (Vj. € 1.949,41)</i> | | | |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 426.003,70 | | 67.964,95 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 377.657,93 | | 413.957,12 |
| | | 1.708.871,46 | -229.145,64 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 663.741,56 | -42.149,67 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 4.852.248,47 | 3.429.377,83 |
| 14. Sonstige Steuern | | 4.481,66 | 988,00 |
| 15. Jahresüberschuss | | 4.847.766,81 | 3.428.389,83 |

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt hat ihren Sitz in Erfurt und ist beim Amtsgericht Jena unter Nummer HRB 102585 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2023 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet. Die Posten Andere Finanzanlagen, Sonderposten für Investitionszulage und Verbindlichkeiten aus Vermietung wurden zusätzlich in das Gliederungsschema eingefügt. Einzelne Posten wurden an die tatsächlichen Inhalte angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (KBS). Da die KBS gemäß § 296 Abs. 2 HGB - Verzicht auf die Einbeziehung eines Tochterunternehmens aufgrund untergeordneter Bedeutung - nicht in den Konsolidierungskreis einzubeziehen ist, entfällt für die KoWo die Pflicht zur Konzernrechnungslegung.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Anlagevermögens werden um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Zugänge der Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Der Bewertung der Grundstücke liegen die ursprünglichen Anschaffungskosten zugrunde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bodenrichtwerte wieder zugeschrieben.

ANHANG

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Wohnbauten, Geschäftsbauten | 25 bis 50 Jahre |
| Außenanlagen | 10 Jahre |
| Fahrzeuge | 6 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 bis 13 Jahre |

Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten € 800 nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen bilanzierten Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Absatz 3 Satz 4 HGB ausgewiesen.

Im Vorjahr unter den Finanzanlagen ausgewiesene Ausleihungen an verbundene Unternehmen waren zum Nominalwert bilanziert.

Die Bilanzierung der im Vorjahr als Andere Finanzanlagen ausgewiesenen Forderungen aus einem Erbbaurecht erfolgte zum abgezinsten Nominalwert.

Die Unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) werden unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für Leerstand und Eigennutzung wurde ein Abschlag von rund 6,9 % der angefallenen Kosten vorgenommen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Im Sonderposten für Investitionszulage sind die zur Finanzierung des Anlagevermögens empfangenen Investitionszulagen eingestellt. Der Sonderposten wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer sowie nach dem Abgang der bezuschussten Anlagegüter erfolgswirksam aufgelöst.

ANHANG

Die Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nach § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel zu ersehen. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres sowie die weiteren Angaben nach § 284 Abs. 3 HGB sind soweit zutreffend dort jeweils vermerkt.

In den Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 1.478) werden die erworbenen Anteile an der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (KBS), ausgewiesen. Die KBS hat ihren Sitz in Erfurt. Das Stammkapital der KBS beträgt zum 31. Dezember 2023 € 26.000,00. Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KBS. In 2023 hat die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich ausgebaut. Der Jahresabschluss der KBS zum 31. Dezember 2023 weist einen Jahresüberschuss von T€ 202 (Vj.: T€ 25) sowie nach einer Kapitaleinlage in 2023 von T€ 1.200 bei einer Bilanzsumme von T€ 2.543 ein Eigenkapital von T€ 1.684 aus.

Die im Vorjahr 2022 ausgewiesenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 350) beinhalteten Forderungen aus Abrufdarlehen an die KoWo Bau & Service GmbH im Zusammenhang mit der Aufnahme der Geschäftstätigkeit, die in 2023 vollständig zurückgezahlt wurden.

Die in den Anderen Finanzanlagen zum Barwert (Barwertfaktor 5,5 %) bilanzierte Forderung aus einer Abfindungszahlung aus einem Erbbaurechtsvertrag wurde zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 2.557 vollständig beglichen.

Die Unfertigen Leistungen (T€ 25.556) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen aus Umsatzsteuervorauszahlungen der KoWo Bau & Service GmbH (T€ 25) ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter (T€ 235) beinhalten Forderungen aus der Erstattung Gewerbesteuer 2022 (T€ 220) sowie der Weiterberechnung von Betriebskosten (T€ 15).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 619) beinhalten im Wesentlichen Einzahlungen in einen Bausparvertrag (T€ 295) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 316), davon aus Körperschaftsteuer für 2022 (T€ 192) und für 2023 (T€ 124).

ANHANG

Die Flüssigen Mittel (T€ 39.422) betreffen Girokonten sowie Festgeld- und Tagesgeldanlagen. Davon sind Guthaben zu Gunsten Dritter in Höhe von T€ 331 verpfändet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 75) beinhaltet Aufwendungen, die den folgenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2023 € 52.200 und ist vollständig eingezahlt.

Der Posten Andere Gewinnrücklagen hat sich um T€ 3.428 auf T€ 147.789 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2022 (T€ 3.428).

Die Steuerrückstellungen beinhalten Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von T€ 222 für das Geschäftsjahr 2021.

Die Sonstigen Rückstellungen (T€ 25.611) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeitsrückstellungen für Brandschutzmaßnahmen (T€ 17.824), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (T€ 7.363), Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 76) und Prüfungskosten (T€ 32).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Darlehensaufnahmen über T€ 7.850 und planmäßige Tilgungen von Darlehen in Höhe von T€ 4.743 auf T€ 38.350 erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen (T€ 31.487) betreffen Vorauszahlungen von Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 464) beinhalten Verbindlichkeiten für noch anstehende Rechnungsbezahlungen 2023 (T€ 37) und Einbehalte (T€ 427).

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden für Januar 2024 erhaltene Mietzahlungen (T€ 912) ausgewiesen. Des Weiteren werden Erbbauzinsen (T€ 1.475) über die Laufzeit des Erbbaurechts sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gemäß der Thüringer Verordnung über die Kostenerstattung nach dem Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz (ThürFlüKEVO) ab 2015/2016 (T€ 390) über die Laufzeit der Betreiberverträge aufgelöst.

ANHANG

Die Fristigkeit und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt (in Klammern die Vorjahreszahl).

| | T€ | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Restlaufzeiten | | | Gesamt |
| | bis 1 Jahr | über 1 Jahr | davon über 5 Jahre | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.445 (4.759) | 33.905 (30.484) | 22.004 (18.126) | 38.350 (35.243) |
| Erhaltene Anzahlungen | 31.487 (26.389) | 0 (0) | 0 (0) | 31.487 (26.389) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 614 (650) | 0 (0) | 0 (0) | 614 (650) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 370 (1.491) | 94 (198) | 0 (0) | 464 (1.689) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 29 (232) | 0 (0) | 0 (0) | 29 (232) |
| Gesamt | 36.945 (33.521) | 33.999 (30.682) | 22.004 (18.126) | 70.944 (64.203) |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden gesichert.

ANHANG

D. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse (T€ 71.603) umfassen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 71.422), davon Mieterlöse T€ 43.823, abgerechnete Betriebskosten T€ 27.497 und andere Erlöse T€ 102, sowie Erlöse aus der Betreuungstätigkeit für die Gesellschafterin Stadt Erfurt (T€ 118) und die KoWo Bau & Service GmbH (T€ 63).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 3.106) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 925), aus Zuschreibungen des Anlagevermögens (T€ 469) und Grundstücksverkäufen (T€ 379). Weiterhin beinhaltet dieser Posten neutrale und periodenfremde Erträge (T€ 763) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 231).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 45.481) betreffen überwiegend Betriebskosten (T€ 26.476) und Instandhaltungskosten (T€ 18.800).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 4.086) betreffen u. a. Aufwendungen für EDV-Kosten (T€ 1.171), Ausbuchungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Vermietung (T€ 649) sowie Aufwendungen für das eigengenutzte Verwaltungsgebäude (T€ 230).

Unter den Erträgen aus Finanzanlagen (T€ 1.661) werden Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 10), Erträge aus der Aufzinsung anderer Finanzanlagen (T€ 145) sowie damit verbundene Erträge aus der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel in Höhe von T€ 1.506 ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (T€ 426) beinhalten u.a. Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen (T€ 395) sowie aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellung für Archivierung in Höhe von T€ 1.

Unter Sonstigen Steuern werden die Aufwendungen für Kfz-Steuer in Höhe von T€ 1 sowie Umsatzsteuernachzahlungen für 2022 (T€ 3) ausgewiesen.

ANHANG

E. SONSTIGE ANGABEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen € 6,8 Mio. (Vj.: € 4,9 Mio.).

Haftungsverhältnisse, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Aktive latente Steuern in Höhe von T€ 33.261 (Vj.: T€ 35.929) resultieren sowohl aus unterschiedlichen Wertansätzen des Sachanlagevermögens und sonstiger Rückstellungen T€ 29.351 (Vj.: T€ 34.149) als auch aus Verlustvorträgen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer T€ 3.910 (Vj.: T€ 1.780) in Handels- und Steuerbilanz. Die Bewertung erfolgte mit dem individuellen Steuersatz zum Abschlussstichtag in Höhe von 32,3 % (Vj.: 32,3 %). Vom Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde ein Honorar von T€ 26 vereinbart. Für andere Bestätigungs- und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind im Jahr 2023 T€ 0 (Vj.: T€ 0) angefallen.

Geschäftsführung

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2023 war Herr Alexander Hilge, Jena.

Die Bezüge des Geschäftsführers betragen für 2023 T€ 191.

ANHANG

Aufsichtsrat

| | |
|------------------|---|
| Frank Warnecke | Geschäftsführer des DMB – Mieterverein Erfurt e.V., Erfurt Vorsitzender |
| Michael Hose | Lehrer, Erfurt Stellvertretender Vorsitzender |
| Karola Stange | Mitglied des Landtages, Erfurt |
| Jasper Robeck | Referent im Thüringer Landtag, Erfurt |
| Sascha Schlösser | Rechtsanwalt, Erfurt |
| Frank Ruder | Angestellter der KoWo, Nöda |

Die Aufsichtsratsvergütung betrug im Berichtsjahr T€ 22.

ANHANG

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Angestellte | 120 | 118 |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | 20 | 20 |
| | 140 | 138 |

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 8 Auszubildende (Vj.: 7) beschäftigt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2023 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind. Bezüglich der Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und den wirtschaftlichen Folgen daraus wird auf die Ausführungen in der Risikoberichterstattung des Lageberichts verwiesen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2024 vor, den Jahresüberschuss 2023 in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Erfurt, 2. Februar 2024



Alexander Hilge
Geschäftsführer

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | | | Buchwert | | |
|--|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Stand per 01.01.2023 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen Zugänge | Umbuchungen Abgänge | Stand per 31.12.2023 | Stand per 01.01.2023 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen Zugänge | Umbuchungen Abgänge | Zuschreibung | Stand 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 665.156,14 | 185.949,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 951.105,77 | 959.743,24 | 154.672,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 724.415,48 | 95.410,90 | 225.683,39 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 692.766.736,01 | 3.486.154,42 | 178.851,91 | 99.559,48 | 0,00 | 696.173.898,00 | 478.555.351,25 | 9.109.534,47 | 78.330,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 487.586.565,24 | 214.211.374,76 | 208.587.332,76 |
| Grundstücke mit Geschäftszwecken und anderen Bauten | 30.737.239,98 | 7.003.737,15 | 0,00 | 3.242.176,55 | 0,00 | 41.284.213,68 | 15.776.062,39 | 256.935,58 | 0,00 | 465.217,34 | 0,00 | 459.217,34 | 16.042.995,57 | 14.861.176,59 | 23.241.235,11 |
| Grundstücke ohne Bauten | 19.215.450,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 608.437,34 | 18.605.012,88 | 9.450.735,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 499.217,34 | 0,00 | 8.981.503,30 | 9.762.724,63 | 9.623.504,65 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 6.239.357,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.239.357,49 | 2.665.649,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.665.649,30 | 3.575.718,19 | 3.575.718,19 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.423.621,99 | 772.195,64 | 66.974,49 | 0,00 | 0,00 | 2.923.402,94 | 1.464.522,91 | 284.229,02 | 66.974,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.671.236,64 | 762.097,38 | 1.490.169,30 |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 3.790.130,85 | 3.920.610,15 | 0,00 | 0,00 | 0,734.598,65 | 4.676.142,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.790.130,85 | 4.975.142,32 | |
| Summe Sachanlagen | 754.962.546,14 | 15.482.918,37 | 245.426,20 | 3.343.036,03 | 3.343.036,03 | 770.200.036,31 | 507.895.382,99 | 9.660.699,07 | 144.904,77 | 465.217,34 | 469.217,34 | 469.217,34 | 516.945.955,95 | 247.063.163,15 | 253.254.078,36 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen | 755.627.700,28 | 15.768.868,00 | 245.426,20 | 3.343.036,03 | 3.343.036,03 | 771.151.142,08 | 508.469.126,23 | 9.815.371,31 | 144.904,77 | 465.217,34 | 469.217,34 | 469.217,34 | 517.670.373,43 | 247.158.574,05 | 253.480.766,65 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aufteilungen an verbundene Unternehmen | 588.149,29 | 1.200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.788.149,29 | 310.615,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 310.615,41 | 277.833,88 | 1.477.539,85 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 350.000,00 | 0,00 | 350.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 350.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 2.556.459,41 | 0,00 | 2.556.459,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 144.705,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 144.705,19 | 0,00 | 2.411.754,12 | 0,00 |
| Summe Finanzanlagen | 3.494.608,70 | 1.200.000,00 | 2.906.459,41 | 0,00 | 0,00 | 1.788.149,29 | 455.320,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 144.705,19 | 310.615,41 | 3.039.288,10 | 1.477.539,88 |
| Anlagen gesamt | 759.122.308,98 | 16.968.868,00 | 3.151.885,61 | 3.343.036,03 | 3.343.036,03 | 772.939.291,37 | 508.924.446,83 | 9.815.371,31 | 144.904,77 | 469.217,34 | 469.217,34 | 613.922,53 | 517.980.990,84 | 250.197.862,15 | 254.958.306,53 |

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt (kurz: KoWo) ist ein kunden- und dienstleistungsorientiertes Unternehmen, dessen unternehmerische Tätigkeit hauptsächlich auf die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum der eigenen Bestände und von Beständen der Landeshauptstadt Erfurt, u.a. Objekte der Krämerbrücke, gerichtet ist. Alle Objekte liegen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt.

Gesellschaftszweck ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Die KoWo ist alleinige Gesellschafterin der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (kurz: KBS), die unter HRB 107335 beim Amtsgericht Jena eingetragen ist. Im Jahr 2023 hat die KBS ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich ausgebaut. Die Gesellschaft erbringt immobilienwirtschaftliche Bau- und Dienstleistungen für die KoWo.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der KoWo sind

1. die gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter,
2. das nachhaltige Entwickeln unserer Immobilienquartiere, durch energetische und seniorengerechte Modernisierung,
3. eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung zur Steigerung der Kundenorientierung und Mitarbeiterzufriedenheit (Prozessoptimierung),
4. das zukunftsfähige Wirtschaften durch ein leistungsfähiges Organisationsmodell, automatisierte Prozesse, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und den Ausbau des bereits hohen Digitalisierungsgrades,
5. die Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber, der Chancengleichheit sicherstellt und berufliche Entwicklung unterstützt sowie

LAGEBERICHT

6. der Aufbau eines Immobilienkompetenz- und Dienstleistungszentrums.

Dem digitalen Wandel stellt sich KoWo u. a. durch Modernisierung und Verbesserung der IT-Systeme und wesentlich durch die Implementierung neuer digitaler Prozesse.

In den nächsten Jahren wird im Wesentlichen in die energetische Modernisierung von Hochgeschossern, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandsentwicklung, die Durchführung weiterer Energieeinsparmaßnahmen sowie in die Leerwohnungsmodernisierung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investiert. Ergänzend soll die Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifizierung des eigenen Immobilienportfolios in den Fokus genommen werden. Hierzu gehören auch die Modernisierung eines Ärztehauses sowie der Abschluss des Neubaus einer Kindertagesstätte in 2023.

Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft zeitgerechten und bezahlbaren Wohnraum für alle Erfurterinnen und Erfurter, insbesondere für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, anzubieten.

Die KoWo entwickelt deshalb ihre Kernkompetenzen in der wirtschaftlichen und technischen Bewirtschaftung von Wohnungen weiter konsequent fort.

LAGEBERICHT

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Folgen der globalen Krisen belasteten die deutsche Wirtschaft auch in 2023. Die nach den Corona-Jahren erhoffte Regeneration der deutschen Wirtschaftsleistung fiel bereits im Vorjahr geringer aus als erhofft, 2023 kam es nun – nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes – sogar zu einer Rezession: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Die Folgen des Krieges in der Ukraine, hohe Energiepreise sowie Material- und Lieferengpässe ließen zudem die Inflation auf einem hohen Niveau verharren: Nach 6,9 % in 2022 betrug sie im abgelaufenen Jahr 5,9 %.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen durchaus unterschiedlich. Während die meisten Dienstleistungsbereiche ihre Bruttowertschöpfung steigern konnten, ging diese im verarbeitenden Gewerbe um 0,4 % zurück. Das Baugewebe hat zwar ein Wachstum von 0,2 % aufzuweisen, dies ist aber hauptsächlich durch Steigerungen im Tiefbau und im Ausbaugewerbe bedingt. Die reinen Bauinvestitionen sanken dagegen in 2023 um 2,1 %. Hohe Baupreise und spürbar gestiegene Bauzinsen sorgten für einen Einbruch der Konjunktur. Die Anzahl der Auftragseingänge als auch die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sank signifikant. Auch der Fachkräftemangel wirkt sich weiterhin negativ auf die wirtschaftliche Erholung der Branche aus.

Auf der Nachfrageseite ist das Konsumverhalten der privaten Haushalte immer noch von starker Zurückhaltung geprägt. In 2023 sanken die Ausgaben preisbereinigt um 1,1 % und liegen damit auch weiterhin unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Auch die etwas niedrige Inflationsrate und Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer konnten den Rückgang nicht verhindern.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung gestützt.

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Hinzu kommen die sehr anspruchsvollen Klimaziele für Wohnen und Bauen sowie der Ausbau der digitalen Infrastruktur. Insbesondere die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045 ist vor der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, eine immense Herausforderung.

LAGEBERICHT

2023 wurden nach vorläufigen Schätzungen 270.000 Wohnungen fertiggestellt. Das sind deutlich weniger als die von der Bundesregierung anvisierten 400.000. Die Mehrheit der Prognosen für 2024 geht sogar von einem weiteren Rückgang aus. Demgegenüber ist die Einwohnerzahl Deutschlands auch in 2023 angestiegen. Zum 30. September 2023 lebten 84,6 Mio. Personen in Deutschland, das entsprach einem Bevölkerungswachstum von 0,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Bevölkerung in Thüringen wird zunehmend älter. Der demographische Wandel in der Bevölkerung bedingt eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Neben diesen technischen Erfordernissen ist ein besonderer Fokus auf die soziale Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen. Nach wie vor gibt es bundesweit immer weniger Sozialwohnungen.

Im Gegensatz zu anderen Standorten profitiert Erfurt von seinem Status als Landeshauptstadt. 14.000 Unternehmen haben sich in und um Erfurt angesiedelt. Hinzu kommt die so genannte Impulsregion der Städte Erfurt, Weimar und Jena, welche eine Ansiedlung einer Vielzahl von Unternehmen in Erfurt zur Folge hat. Mit der Inbetriebnahme des ICE-Knotens im Dezember 2017 wurde Erfurt zur schnellen Mitte Deutschlands. Für die Landeshauptstadt wird nach aktuellen Prognosen langfristig eine leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Einwohnerzahl in Erfurt ist von ca. 215.520 (Stand 31.12.2022) auf 216.267 Einwohner (Stand 31.12.2023) gestiegen. Ob sich die Tendenz des Anstiegs fortsetzt oder die Bevölkerungsentwicklung stagniert, bleibt abzuwarten. Seitens des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Erfurt wird auch bei einer Stagnation von einem langfristigen Bedarf von bis zu 4.000 zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf dem Erfurter Wohnungsmarkt ausgegangen. Der Arbeitsmarkt in Erfurt stellt sich gegenüber 2022 im Wesentlichen unverändert dar.

Die Mieten im Bestand sind bundesweit leicht gestiegen. Die Neuvertragsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen jedoch unter dem Schnitt der marktüblichen Neuvertragsmieten. Die Erhöhungen der Nettokaltmieten bewegen sich seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate. Hinzu kommen allerdings die allgemeinen Preissteigerungen, insbesondere für Energieträger, welche sich in Form der warmen Betriebskosten als die wahren Preistreiber bei den Wohnkosten darstellen.

Die im März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossene Mietpreisbremse gilt in Thüringen für Erfurt und Jena seit dem 31.03.2016. Die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen werden auf maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Die geltende Mietpreisbremse wurde Anfang 2021 bis Ende 2025 verlängert. Der zugrundeliegende Mietpiegel für Erfurt hat eine Gültigkeit vom 01.07.2022 bis 30.06.2024. Zudem hat das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zum 1. Oktober 2019 die Kappungsgrenzenverordnung für Erfurt in Kraft gesetzt. Die Bestandsmieten dürfen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 % steigen. Die Verordnung gilt vorläufig bis zum 30.09.2024.

LAGEBERICHT

Auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen (Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Mietspiegel, mangelnde und unsichere Förderinstrumente, Baukostenentwicklung) ist eine adäquate Finanzierung von zukünftigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen aktuell nicht nachhaltig gesichert.

Die KoWo ist Mitglied beim Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw). Ca. 264.000 Wohnungen werden durch die 227 Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet. Die Mitgliedsunternehmen, mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, versorgen breite Schichten der Thüringer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und leisten dadurch auch einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine und den Auswirkungen der Energiekrise sind sie zudem ein wichtiger sozialpolitischer Stabilitätsfaktor. Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Thüringer Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil, 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 sowie des Material- und Fachkräftemangels nicht seriös vorhersagen.

LAGEBERICHT

II. Geschäftsverlauf

1. Geschäftstätigkeit

Wie nachfolgend im Einzelnen dargestellt, ist aus Sicht der Geschäftsführung der KoWo der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahrs 2023 positiv zu bewerten.

a. Hausbewirtschaftung - Hauptgeschäftsfeld

Bestandsentwicklung Eigentum Gesamt

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Differenz | |
|----------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| | Anzahl | Fläche [m ²] | Anzahl | Fläche [m ²] | Anzahl | Fläche [m ²] |
| Wohnungen | 12.233 | 658.365 | 12.244 | 658.511 | -11 | -146 |
| Gewerbereinheiten | 334 | 30.513 | 335 | 30.454 | -1 | 59 |
| sonstige Mieteinheiten | 643 | 14.291 | 623 | 14.264 | 20 | 27 |
| Summe Mieteinheiten | 13.210 | 703.169 | 13.202 | 703.229 | 8 | -60 |

Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht.

Der Sanierungsstand für Wohnungen des KoWo-Eigentums stellt sich wie folgt dar:

Sanierungsstand Objekte

| | saniert | | teilsaniert | | unsaniert | | Summe | |
|----------------------|-----------|--------------------------|---------------|--------------------------|------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| | Anzahl | Fläche [m ²] | Anzahl | Fläche [m ²] | Anzahl | Fläche [m ²] | Anzahl | Fläche [m ²] |
| Mieteinheiten | 85 | 6.146 | 11.866 | 638.377 | 282 | 13.842 | 12.233 | 658.365 |

Für Objekte mit dem Zustand „saniert“ erfolgten ab dem Jahr 2011 umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. In 2023 wurden die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Mieteinheiten der Huttenstraße 14-16 erfolgreich abgeschlossen. In den nächsten Jahren werden weitere umfangreiche Maßnahmenpakete an weiteren Bestandsobjekten durchgeführt.

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr Mittel in Höhe von 18,8 Mio. €, davon u. a. 9,6 Mio. € für die Ertüchtigung von Wohnungen und 0,1 Mio. € für den Umbau altersgerechten Wohnraums, aufgewendet.

LAGEBERICHT

Der stichtagsbezogene Leerstand stellt sich wie folgt dar:

| Leerstand Wohnungen | | | | |
|----------------------|---------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|
| | Anzahl WE | davon Leerstand | Leerstands- quote | bereinigte Leerstandsquote |
| Nord | 4.448 | 316 | 7,1% | 4,2% |
| Mitte-Nord | 4.263 | 306 | 7,2% | 3,6% |
| Mitte-Süd | 3.522 | 212 | 6,0% | 3,7% |
| Mieteinheiten | 12.233 | 834 | 6,8% | 3,8% |

Der bereinigte Leerstand zum 31.12.2023 veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,9 % auf 3,8 %. Im bereinigten Leerstand bleiben stillgelegte, nicht wieder vermietbare Altbauten sowie sich aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindliche Objekte unbeachtet. In der unbereinigten Leerstandsquote von 6,8 % sind diese 397 leerstehenden Wohnungen enthalten.

Die Höhe des Leerstandes resultiert im Wesentlichen aus notwendigen adhoc-Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus der letzten Jahre. Zunehmend können jedoch diese Maßnahmen aufgrund der Kapazitätsauslastungen der Fachfirmen nur mit erheblichem Zeitverzug durchgeführt werden.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand auf Wohnungen in 2023 betragen 5,5 % der Sollmieten (2022: 5,4 %).

LAGEBERICHT

b. Verwaltung für andere Eigentümer

In 2023 hat die KoWo folgende Bestände für die Stadt Erfurt verwaltet:

| Fremdverwaltung nach Mieteinheiten | | | |
|---|------------|------------|-----------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Differenz |
| Wohnungen | 173 | 173 | 0 |
| Gewerbe | 31 | 31 | 0 |
| Garagen, Stellplätze, Gärten, Sonstiges | 26 | 26 | 0 |
| Summe Mieteinheiten | 230 | 230 | 0 |

c. Mietentwicklung

In 2023 hat sich im Vorjahresvergleich die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermietete Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,57 auf € 5,75 erhöht. KoWo stellt damit breiten Schichten der Erfurter Bevölkerung weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete resultiert aus Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie aus den Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten.

Bei den vermieteten Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten auf € 3,80 in 2023 (Vj.: € 3,58) gestiegen. Die geringen Mieten resultieren aus dem sozialen Engagement, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von preisgünstigen Räumen an gemeinnützige Vereine und soziale Einrichtungen (bspw. „Haus der Vereine“, „DiZ - Dienstleistungszentren für hausnahe Dienstleistungen“).

LAGEBERICHT

d. Investitionen

Neubau und Sanierung

Im Jahr 2023 wurde weiterhin im Wesentlichen in die Sanierung und Instandsetzung der Hochgeschosser und 5-geschossigen Wohnbauten, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiespar- und Brandschutzmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investiert.

Als eine wesentliche Baumaßnahme bildete die umfassende Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 einen Schwerpunkt im Jahr 2023, welche sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Ergänzend wurde mit der Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifizierung des eigenen Immobilienportfolios begonnen und wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Auch wenn die für 2023 geplanten Investitionsmaßnahmen u. a. infolge der teilweise noch anhaltenden Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, beeinflussen die am Markt gestiegenen Kosten das Jahresergebnis. Daneben beeinflussen Inflation und das steigende Zinsniveau für Darlehensaufnahmen die Baukosten.

Die Finanzierung der mittelfristig geplanten Maßnahmen erfolgte im Wesentlichen aus Eigenmitteln. Für die in 2023 fertig gestellten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehensaufnahmen und die Inanspruchnahme von Kfz-Mitteln realisiert.

Instandhaltung

Ein besonderes Augenmerk der KoWo ist auf eine wirtschaftlich optimale, laufende Instandhaltung gerichtet. In 2023 wurden für die laufende Instandhaltung 4,5 Mio. € (Vj.: 5,7 Mio. €) ausgegeben.

e. Kundenorientierung

Der Kunde/Mieter steht im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Dabei verfolgen wir den Anspruch, die Belange unserer Mieterinnen und Mieter zügig, mit hoher Qualität und bestmöglicher Kundenzufriedenheit zu erledigen. Neben der persönlichen Erreichbarkeit haben wir unsere anderen Kommunikationskanäle, wie Online-Kontakte und Mieter-App, weiter ausgebaut.

Alle Unternehmensprozesse sind auf den Kunden/Mieter ausgerichtet.

LAGEBERICHT

f. Soziales Engagement

Soziales Engagement und Wirtschaftlichkeit sind kein Widerspruch. Diese Maxime ist Ausdruck der geschäftspolitischen Ausrichtung des Unternehmens.

Für eine funktionierende und lebendige Nachbarschaft entwickelt die KoWo die Quartiere und unterstützt die Förderung des Miteinanders unserer Mieterinnen und Mieter. Die nachwachsende Generation braucht Gestaltungs- und Entfaltungsraum. In unseren Quartiersentwicklungen spielt sie daher eine große Rolle. Dabei geht es vor allem darum, bestehende Bedarfe zu erkennen und zu ergänzen. Deshalb kooperiert die KoWo vor Ort mit sozialen und staatlichen Einrichtungen, mit Wohlfahrtsverbänden und Sozialträgern, mit gemeinnützigen Institutionen und Kultureinrichtungen.

Die demografische Entwicklung verändert die Bedürfnisse unserer Kunden. Die sozialen Angebote der KoWo passen sich diesen ändernden und unterschiedlichen Bedürfnissen an. Dabei sollen unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange, sicher und gesund in ihrem gewohnten Wohnumfeld leben können.

g. Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen

Städte und Gemeinden haben im Rahmen der Daseinsvorsorge die Aufgabe, ausreichend Unterkünfte für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zur Verfügung zu stellen.

Die KoWo arbeitet auch diesbezüglich eng mit den Vertretern der Landeshauptstadt Erfurt zusammen. Gemeinsame Projekte sind:

- mittel- bzw. langfristige Anmietung durch die Landeshauptstadt Erfurt
 - Magdeburger Allee 165 (50 Plätze)
 - Dortmunder Block (169 Plätze)
 - Ulan-Bator-Straße 76/77 (60 Plätze)
- Dezentrale Unterbringung in Beständen der KoWo (seit 2014)
- Prüfung weiterer gemeinsamer Aktivitäten.

LAGEBERICHT

C. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

I. Ertragslage

Im Betriebsergebnis spiegelt sich vor allem die Hausbewirtschaftung als Kerngeschäft wider. Dieses beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Aufwendungen für Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die planmäßigen Abschreibungen. Das gegenüber 2022 leicht gestiegene Betriebsergebnis wird im Wesentlichen von höheren Umsatzerlösen sowie geringeren Aufwendungen für Betriebskosten beeinflusst.

| | 2023 | | 2022 | | Veränderungen T€ |
|--|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 71.422 | 102 | 65.647 | 98 | 5.775 |
| Erlöse aus der Betreuungstätigkeit | 181 | 0 | 182 | 0 | -1 |
| Bestandsveränderung | -2.111 | -2 | 4.953 | 1 | -7.064 |
| Aktivierete Eigenleistung | 157 | 0 | 0 | 0 | 157 |
| sonstige betriebliche Erträge | 339 | 0 | 359 | 1 | -20 |
| Gesamtleistung | 69.988 | 100 | 71.141 | 100 | -1.153 |
| Betriebskosten | 26.681 | 38 | 29.804 | 36 | -3.123 |
| Instandhaltungsaufwand | 18.800 | 27 | 18.100 | 24 | 700 |
| Personalaufwand | 9.565 | 14 | 9.211 | 12 | 354 |
| Planmäßige Abschreibungen | 9.815 | 14 | 9.624 | 15 | 191 |
| Übrige Aufwendungen | 3.417 | 5 | 3.029 | 4 | 388 |
| Betrieblicher Aufwand | 68.278 | 98 | 69.768 | 91 | -1.490 |
| Betriebsergebnis | 1.710 | 2 | 1.373 | 9 | 337 |
| Finanzergebnis | 1.709 | | -229 | | 1.938 |
| Unternehmensergebnis | 3.419 | | 1.144 | | 2.275 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -664 | | 42 | | -706 |
| Neutrales Ergebnis | 2.093 | | 2.242 | | -149 |
| Jahresüberschuss | 4.848 | | 3.428 | | 1.420 |

Das positive Jahresergebnis 2023 (T€ 4.848) resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation in Verbindung mit niedrigeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Die Betriebskosten haben sich durch die staatlichen Fördermaßnahmen im Energiesektor gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Bestandsveränderungen sowie die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung korrespondieren zu den Betriebskosten entsprechend. Die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 5.775) ergeben sich hauptsächlich aus höheren Erlösen nach Betriebskostenabrechnungen für das Vorjahr (T€ 4.699). Die Mieterlöse konnten um T€ 1.076 gesteigert werden.

LAGEBERICHT

Den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (T€ 5.775) und den Bestandsveränderungen (T€ -7.064) stehen niedrigere betriebliche Aufwendungen (T€ -1.490) gegenüber. Diese sind im Wesentlichen durch den niedrigeren Aufwand für Betriebskosten (T€ -3.123) und gestiegene Instandhaltung (T€ 700) beeinflusst. Das Betriebsergebnis des Jahres 2023 wird damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 337 höher ausgewiesen.

Im Vergleich zu 2022 wird der Instandhaltungsaufwand 2023 rund T€ 700 höher ausgewiesen. Auch wenn die für 2023 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen u. a. noch immer infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine, des Fachkräftemangels und der Energiekrise nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, wird ein um T€ 1.420 höheres Jahresergebnis ausgewiesen. Weiterhin gilt, dass die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen zwingend in Folgejahren nachzuholen sind.

Die positive Entwicklung des Finanzergebnisses resultiert aus der Realisierung von gestiegenen Zinserträgen bei Tages- und Festgeldanlagen (+T€ 358) sowie aus Erträgen in Verbindung mit einer Wertsicherungsklausel aus anderen Finanzanlagen (+T€ 1.544).

Auch in 2023 wurde ganz bewusst besonderer Wert auf die Sicherheit der Geldanlagen gelegt und dabei auf höhere Risikoprämien verzichtet.

Das positive neutrale Ergebnis in Höhe von T€ 2.093 beinhaltet neben Erträgen aus der Auflösung der Rückstellungen (T€ 925), Erträge aus Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (T€ 469), aus Grundstücksverkäufen (T€ 379) und periodenfremden Erträgen (T€ 305) unter anderem Aufwendungen für die Wertberichtigung und Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von T€ 649.

Insgesamt ist das Jahresergebnis in Höhe von T€ 4.848 im Wesentlichen durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, den Bestandsveränderungen, den Betriebskosten-, Instandhaltungs- und Personalaufwand sowie durch im neutralen Ergebnis abgebildete Sondereffekte beeinflusst.

Die Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem im Wirtschaftsplan für 2023 geplanten Ergebnis von T€ 1.248 ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung, den Bestandsveränderungen sowie deutlich niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten.

Ziel der Gesellschaft ist es, weiterhin positive Jahresergebnisse zu erzielen und über ausreichend Liquidität zu verfügen, um die Kapitaldienste gegenüber Fremdkapitalgebern sowie den zu erwartenden Instandhaltungsaufwand auch zukünftig mit der bisherigen Zuverlässigkeit leisten zu können.

LAGEBERICHT

Unabhängig von der positiven Geschäftsentwicklung der KoWo arbeiten wir permanent an der weiteren Verbesserung des Forderungsmanagements und der Kundenbetreuung sowie an einer Optimierung im Verwaltungs- und Instandhaltungsbereich.

Die Ertragslage der KoWo ist trotz der erheblichen Einflüsse bei Betriebs- und Instandhaltungskosten zufrieden stellend.

II. Finanzlage

1. Eigenkapital

Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten)

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| Nominal (T€) | 217.758 | 212.910 | 209.482 | 202.132 |
| Quote | 67,8% | 67,8% | 67,4% | 63,9% |

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2023 aus Stammkapital (T€ 52), Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB (T€ 65.069), Anderen Gewinnrücklagen (T€ 147.789) und Jahresüberschuss (T€ 4.848) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung der KoWo weiter fortgesetzt werden. Die Eigenkapitalquote wird gegenüber dem Vorjahr unverändert ausgewiesen.

Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) beträgt 225,0 % (Vj.: 225,6 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind i. d. R. zwischen 5 und 20 Jahren gesichert.

LAGEBERICHT

2. Liquidität

Entwicklung der Liquidität in Anlehnung an die Kapitalflussrechnung DRS 21

| | | 2023 | 2022 |
|--|---------|------------------|-----------------|
| | | TE | TE |
| 1. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | | | |
| Jahresüberschuss | | 4.847,8 | 3.428,4 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | (+) | 9.815,4 | 9.623,6 |
| Zunahme/Abnahme des Sonderpostens für Investitionszulage | (+) (-) | -231,3 | -231,3 |
| sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (Aufzinsung der Finanzanlagen) | (-) | 0,0 | -464,9 |
| Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | (+) (-) | -4.343,8 | 476,0 |
| Zunahme/Abnahme sonstige Aktiva | (-) (+) | 1.456,3 | -4.829,3 |
| Zunahme/Abnahme sonstige Passiva | (+) (-) | 3.672,5 | 4.528,0 |
| Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen | (-) (+) | -378,6 | -558,6 |
| Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | (-) | -469,2 | 0,0 |
| zahlungsunwirksame Zinsabgrenzungen | (+) | 7,4 | 10,0 |
| Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten | (+) (-) | -1.650,0 | 0,0 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge | (+) (-) | -48,3 | 347,0 |
| Erträge aus Zuschüssen | (-) | -451,2 | -222,9 |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag | (+) (-) | 663,7 | -42,1 |
| Ertragsteuerzahlungen | (+) (-) | -663,7 | -266,0 |
| Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | | 12.227,0 | 11.797,9 |
| 2. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit | | | |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | (-) | -1.200,0 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen | (-) | -285,9 | -128,2 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | (+) | 4.411,8 | 0,0 |
| Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens | (+) | 479,1 | 669,1 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | (-) | -15.482,9 | -3.647,8 |
| Erhaltene Zinsen | (+) | 426,0 | 67,0 |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit | | -11.651,9 | -3.039,9 |
| 3. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit | | | |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | (+) | 7.850,0 | 0,0 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten und Zinsabgrenzungen | (-) | -4.750,4 | -4.812,0 |
| Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen | (+) | 451,2 | 222,9 |
| Gezahlte Zinsen | (-) | -377,7 | -414,0 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit | | 3.173,1 | -5.003,1 |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1. - 3.) | | 3.748,1 | 3.754,9 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | | 35.674,3 | 31.919,4 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | 39.422,4 | 35.674,3 |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds | | | |
| Liquide Mittel | | 39.091,8 | 35.343,7 |
| Verpfändung zu Gunsten Dritter | | 330,6 | 330,6 |

LAGEBERICHT

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 12.227) und aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.173) reichten planmäßig aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (T€ -11.652) auszugleichen.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit (T€ -11.652) wird im Wesentlichen durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ -15.483), Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 4.412), die Kapitaleinlage in die KoWo Bau & Service GmbH (T€ -1.200) und von Verkaufserlösen (T€ 479) beeinflusst.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 3.173) resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen (T€ 7.850) und planmäßiger Tilgung (T€ -4.750).

Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.748 erhöht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der geplanten mittel- bis langfristigen Investitionen ist im Wesentlichen durch freie Guthaben sowie geplante zukünftige Mittelzuflüsse gesichert.

LAGEBERICHT

III. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

| Aktiva | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Veränderungen T€ |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| <u>langfristig gebundenes Vermögen</u> | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 253.480 | 78,9 | 247.159 | 78,7 | 6.321 |
| Finanzanlagen | 1.478 | 0,5 | 3.039 | 1,0 | -1.561 |
| | 254.958 | 79,4 | 250.198 | 79,7 | 4.760 |
| <u>kurzfristige Vermögenswerte</u> | | | | | |
| Vorratsvermögen | 25.556 | 8,0 | 27.667 | 8,6 | -2.111 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 1.033 | 0,3 | 484 | 0,2 | 549 |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 235 | 0,1 | 167 | 0,1 | 68 |
| Liquide Mittel | 39.422 | 12,2 | 35.674 | 11,4 | 3.748 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 75 | 0,0 | 37 | 0,0 | 38 |
| | 66.321 | 20,6 | 64.029 | 20,3 | 2.292 |
| <u>Bilanzvolumen</u> | <u>321.279</u> | <u>100,0</u> | <u>314.227</u> | <u>100,0</u> | <u>7.052</u> |
| | | | | | |
| Passiva | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Veränderungen T€ |
| | T€ | % | T€ | % | |
| <u>Eigenmittel</u> | | | | | |
| Eigenkapital | 217.758 | 67,8 | 212.910 | 67,8 | 4.848 |
| Sonderposten | 3.932 | 1,2 | 4.164 | 1,3 | -232 |
| | 221.690 | 69,0 | 217.074 | 69,1 | 4.616 |
| <u>Mittel- und langfristige Fremdmittel</u> | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 38.350 | 11,9 | 35.243 | 11,2 | 3.107 |
| Rückstellungen | 76 | 0,0 | 69 | 0,0 | 7 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 94 | 0,0 | 198 | 0,1 | -104 |
| | 38.520 | 11,9 | 35.510 | 11,3 | 3.010 |
| <u>kurzfristige Fremdmittel</u> | | | | | |
| Rückstellungen | 25.757 | 8,1 | 30.108 | 9,5 | -4.351 |
| Verbindlichkeiten (ohne Kreditinstitute) | 32.500 | 10,1 | 28.762 | 9,2 | 3.738 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.812 | 0,9 | 2.773 | 0,9 | 39 |
| | 61.069 | 19,1 | 61.643 | 19,6 | -574 |
| <u>Bilanzvolumen</u> | <u>321.279</u> | <u>100,0</u> | <u>314.227</u> | <u>100,0</u> | <u>7.052</u> |

Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen geprägt, das neben den Eigenmitteln durch die in der Vermögenslage als langfristig dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Wesentlichen finanziert ist.

Durch die Aktivierungen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Verkauf und planmäßigen Abschreibungen ist insgesamt eine Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens um T€ 6.321 zu verzeichnen.

LAGEBERICHT

Die Verminderung der Anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der vertragsgemäßen Zahlung von T€ 2.556.

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten, haben sich aufgrund der staatlichen Förderungen im Energiesektor und den damit verbundenen niedrigeren Aufwendungen im Wesentlichen für Heizkosten um -T€ 2.111 gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Liquiden Mittel werden um T€ 3.748 höher gegenüber 2022 ausgewiesen. Im Wesentlichen resultiert dies aus den gegenüber dem Vorjahr höheren erhaltenen Anzahlungen für Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

Die Erhöhung der Aktiva um T€ 7.052 resultiert im Wesentlichen aus den Aktivierungen von immateriellen Vermögensgegenständen und des Sachanlagevermögens (T€ 6.321) sowie der Erhöhung der liquiden Mittel (T€ 3.748). Dem gegenüber haben sich die Finanzanlagen (-T€ 1.561) und das Vorratsvermögen (-T€ 2.111) verringert.

Auf der Passivseite haben sich die Eigenmittel um T€ 4.616 erhöht. Wesentliche Einflussfaktoren sind der Jahresüberschuss (T€ 4.848) sowie die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 232).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf Grund von Darlehensaufnahmen (T€ 7.850) und der planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von T€ 4.743 auf T€ 38.350 erhöht.

Die Vermögenslage der KoWo ist geordnet.

Die Geschäftsführung der KoWo beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

LAGEBERICHT

D. LEISTUNGSINDIKATOREN

I. Finanzielle Leistungsindikatoren

1. Eigenkapitalquote

Eines der Ziele der Geschäftsführung ist der ausgewogene Einsatz von Eigen- und Fremdkapital. Neben der Verringerung der Kreditverbindlichkeiten hilft dieses Vorgehen, langfristig anstehenden Modernisierungsmaßnahmen zu planen und zu realisieren.

Für das Geschäftsjahr 2023 war zum 31.12.2023 eine Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) in Höhe von 64,4 % geplant. Erzielt wurde eine Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) von 67,8 %. Der Grund für die Abweichung zur Planung ist eine niedrigere Bilanzsumme.

2. Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete gemessen in €/m² ist der wirtschaftliche Indikator der Einnahmenseite der KoWo. Dabei steht für KoWo die Aufgabe im Vordergrund, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nachhaltig anbieten zu können und die erheblichen Baukostensteigerungen, die nicht zuletzt aus einer geänderten rechtlichen Situation (bspw. EnEV, Brandschutzverordnung) verbunden mit den neuen Klimazielen resultieren, dauerhaft leisten zu können.

Im Vorjahresvergleich hat sich in 2023 die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermieteter Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,57 auf **€ 5,75** erhöht. Dies resultiert hauptsächlich aus Mietpreisanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie aus den Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten.

3. Leerstandsquote

Unter den Darstellungen zum Geschäftsverlauf der Hausbewirtschaftung ist die Entwicklung des bereinigten Leerstands in der Stichtagsbetrachtung beschrieben. Der Leerstand hat über den Jahresverlauf direkte Auswirkung auf das Unternehmensergebnis und damit auf die finanzielle Steuerung des Unternehmens.

Aus den Stichtagswerten zum jeweiligen Monatsende lassen sich bereinigte Leerstände berechnen. Für das Geschäftsjahr 2023 betrug der im Vergleich zum Vorjahr leicht verringerte bereinigte Leerstand 3,8 %.

LAGEBERICHT

II. Weitere Leistungsindikatoren

1. Personal- und Sozialbereich

Der harte Wettbewerb am Immobilienmarkt erfordert höchste Effizienz. Hervorragend motivierte und absolut auf Kundenorientierung ausgerichtete qualifizierte Mitarbeiter sind deshalb unabdingbar. Das Unternehmen stellt sich diesen Anforderungen.

Wesentliche Punkte des Personalkonzepts sind:

- zielführendes Personalentwicklungssystem (Mitarbeiterbeurteilung, Trainings-/Qualifizierungsmaßnahmen, Karriere-/Nachfolgeplanung) und
- zieladäquate Stellenbesetzung in allen Bereichen

Anzahl der Mitarbeiter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Angestellte | 120 | 118 |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | 20 | 20 |
| | 140 | 138 |

(Jahresdurchschnitt; ohne Geschäftsführung)

Zur Umsetzung der dringend notwendigen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere im technischen Bereich neue Mitarbeiter eingestellt.

Ganz besonderen Wert legt das Unternehmen auf die Aus- und Weiterbildung, d.h. die Qualifikation der Mitarbeiter. Der ganz überwiegende Teil der Mitarbeiter hat in den letzten Jahren an umfassenden Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das Unternehmen unterstützt dieses Engagement der Mitarbeiter durch Kostenübernahme und bezahlte Freistellungen.

Beruf und Familie sind für das Unternehmen kein Widerspruch. Seit 2009 verfügt das Unternehmen über das Zertifikat „audit-berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie-Stiftung unter Schirmherrschaft der Bundesfamilienministerin. In 2022 wurde KoWo zum fünften Mal mit dem Zertifikat für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik ausgezeichnet.

LAGEBERICHT

Die KoWo ist vollwertiges Mitglied im Arbeitgeberverband. Die Mitarbeiter erhalten tarifliche Leistungen.

2. Umwelt

Aktiver Umweltschutz ist in der Wohnungswirtschaft untrennbar mit dem Umweltbewusstsein der Mieter sowie deren persönlichen Bedarf an Wärme und Energie verbunden. Neben der Vielzahl der technischen Erfordernisse legt KoWo deshalb besonderen Wert auf die Information der Mieter zum Thema „Richtiges Heizen und Lüften“. Hierzu gibt es umfangreiche und praktische Tipps im Download auf der KoWo-Homepage. Darüber hinaus werden im Rahmen des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) geförderten Projektes „Stromspar-Check-Plus“ in Kooperation mit der Caritas, Haushalte mit niedrigem Einkommen über Stromsparmöglichkeiten beraten. Die Mieter erhalten eine umfassende kostenfreie Energieberatung, ein Starterpaket mit energiesparenden Produkten, einen individuellen Stromspar-Fahrplan und qualifizierte Tipps, wie sie ihren Stromverbrauch mit einfachen Mitteln weiter reduzieren können.

Umweltschutz und Energiesparen stehen auch bei jedem unserer Modernisierungs- und Neubauprojekte im Fokus. Aktuelles Beispiel hierfür ist die Ende 2023 abgeschlossene Sanierung des Huttenplatzes 14-16 und die in diesem Zuge installierte Photovoltaikanlage. Auch die ab 2024 anstehende klimagerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10 sowie der Neubau Tallinner Straße sind hier zu nennen. Energetische Sanierung, Fassadenbegrünung, Photovoltaikanlagen und andere der Klimawandelanpassung betreffende Maßnahmen werden auch bei unserer Quartiersentwicklungsstrategie an zentraler Stelle mitgedacht.

Mit der Errichtung von barrierefreien Radabstellanlagen in Erfurter Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zu unseren Wohnungsbeständen sowie der Anschaffung von Diensträdern schafft die KoWo zudem Voraussetzungen für unsere Mieter und Mitarbeiter, mehr Rad zu fahren und durch die Einsparung von CO²-Emission einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Auch das Projekt „Für Biene & Co, Natur und Mensch“, bei dem die KoWo eine unbebaute Fläche im Wohngebiet Wiesenhügel naturnah entwickelt, wurde erfolgreich umgesetzt. Hierbei wurde eine artenreiche Blumenwiese angelegt, mit deren Hilfe die Insektenlebensräume erweitert werden. Im Rahmen einer Kooperation mit einem ortsansässigen Imker wurden auf diesem Grundstück Bienenvölker aufgestellt. Um das Projekt abzurunden, sollen Lehrer, Schüler und Kinder einer im Stadtteil ansässigen Kindertagesstätte und/oder einer Schule das Projekt mit begleiten und langfristig das Thema „Für Biene & Co, Natur und Mensch“ in den Unterricht einfließen lassen.

LAGEBERICHT

E. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Durch die Fokussierung auf die kunden- und dienstleistungsorientierte Vermietung, der Verbesserung der internen Prozesse und nachhaltiges Investieren in die Wohnquartiere erwarten wir weiterhin eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Auf Basis des Jahresabschlusses 2022 wurde die KoWo durch die Deutsche Bundesbank mit Testat als notenbankfähig eingestuft.

Eine große Herausforderung für die KoWo wird in den nächsten Jahren sein, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Den gestiegenen Baukosten versucht die KoWo mit der kontinuierlich gestiegenen Beauftragung der Tochtergesellschaft KBS mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufgaben, insbesondere mit Blick auf das komplexe Leerwohnungsprogramm, entgegenzuwirken. Zwischenzeitlich bedient die KBS neben den Gewerken Maler- und Bodenbelagsarbeiten auch Elektro, Tischler und Heizung/Lüftung/Sanitär. Weitere Dienstleistungsaufgaben sind bereits in Vorbereitung. So ist unter anderem geplant, Messdienstleistungen, d.h. Installation, Ablesung und Überwachung der Verbrauchserfassungsgeräte („Wärmezähler“) in den Wohnungen der KoWo, zu übernehmen. Erste Versuche diesbezüglich beginnen zeitnah in den sanierten Mietobjekten am Huttenplatz 14-16.

Die Umsatzerlöse werden in den kommenden 5 Jahren zwischen 72,5 Mio. € und 79,4 Mio. € erwartet. Dem gegenüber stehen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt rd. 49 Mio. €, wovon 14 Mio. € für die laufende Instandhaltung vorgesehen sind.

In 2021 sind fünf Ärztehäuser sowie unbebaute Grundstücke von der Landeshauptstadt Erfurt im Wert von rd. 18,5 Mio. € in den Bestand der KoWo übergegangen. Für die unbebauten Grundstücke plant die KoWo sukzessive eigene Projektentwicklungen zu initiieren, um eine Diversifizierung des Bestandes zu ermöglichen. Die hierfür nötigen Mittel sind im Zuge der kommenden Wirtschaftsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Jahre 2024 und 2025 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 88 Mio. € geplant, die u.a. für notwendige Instandsetzungen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung, an elektrotechnischen Anlagen sowie in den Brandschutz, die Gebäudeleittechnik und das Wohnumfeld vorgesehen sind.

Als eine wesentliche Baumaßnahme ist die umfassende Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 geplant, die in 2021 begonnen wurde und sich über mehrere Jahre erstrecken

LAGEBERICHT

wird. Das Ärztehaus bildet einen wichtigen infrastrukturellen Schwerpunkt im Stadtteil Moskauer Platz und ist Zentrum der Daseinsvorsorge. Durch die Sanierung soll das Gebäude mit seiner Funktion im Stadtgebiet erhalten werden.

Weiterhin werden Kosten für die Fortführung des Neubaus einer Kindertagesstätte sowie Kosten für den Neubau Tallinner Straße im gleichen Stadtteil berücksichtigt. Die Investitionen beinhalten zudem Sanierungskosten für das Objekt Huttenstraße 9-16, die klimawandelgerechte Sanierung der Körnerstraße 9+10 sowie Wohngebäude im Quartier Wiesenhügel, wie zum Beispiel Schlehdornweg 36-42. Darüber hinaus umfassen sie die Revitalisierung der Reihenhaussiedlung Falkenried 1-11, um Wohnraum unter Berücksichtigung ökonomischer und energetischer Aspekte zu schaffen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die vorhandenen Gebäude zu verbessern und zu modernisieren, um eine optimale Wohnsituation zu schaffen und gleichzeitig ökonomische und energieeffiziente Standards zu erfüllen.

Zusätzlich sind jährlich ca. 6,0 Mio. € zur Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel sowie zur Anpassung des Wohnraums an die individuellen Mieterbedürfnisse im Rahmen des demographischen Wandels der Bevölkerung vorgesehen.

Für das Jahr 2024 erwartet das Unternehmen bei Umsatzerlösen von 72,5 Mio. € einen Jahresüberschuss von 5,5 Mio. €. Das Ergebnis wird durch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 12,3 Mio. € beeinflusst.

Das Unternehmen ist für die Zukunft gut aufgestellt.

Die Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie und die Folgen der gestiegenen Energiekosten führten bisher nicht zu signifikanten wirtschaftlichen Auswirkungen wie beispielsweise Zahlungsausfällen. Welche Effekte sich zukünftig ergeben, bleibt, in Abhängigkeit des weiteren Verlaufs der Pandemie und der Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Eindämmung, abzuwarten. Die KoWo beobachtet die weiteren Entwicklungen und wird angemessen gegensteuern sowie notwendige Maßnahmen ergreifen.

II. Risikoberichterstattung

Die KoWo agiert als größter Wohnungsanbieter in Erfurt in einem sich stabilisierenden, aber immer noch schwierigen Markt.

Die Herausforderung an die Geschäftsführung der KoWo ist, die sich öffnende Schere zwischen der Höhe der Mieterlöse einerseits und den steigenden Kosten, insbesondere den Bauwerkskosten andererseits, zu schließen. Auch die neuen sehr anspruchsvollen Klimaziele werden steigende Kosten nach sich ziehen. Die im Unternehmen erzielten Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung müssen ausreichen, um den Wohnungsbestand insgesamt langfristig zu erhalten.

LAGEBERICHT

Durch die konsequente dienstleistungsorientierte Ausrichtung aller Bereiche, die Investitionen in die Bestände und die konsequente Rückführung der Verbindlichkeiten sowie die geplanten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Einnahmen, ist die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens langfristig gesichert. Die langfristige Bestandserhaltung und Sicherung wird auch durch die langfristige Investitionsplanung als Bestandteil der 20-jährigen Unternehmensplanung abgesichert.

Es besteht das Risiko des Verfehlens der Ergebnisprognose, wenn nicht planbare Sondersachverhalte mit wirtschaftlich relevantem Gewicht eintreten.

Ein geringeres Ergebnis als für 2024 geplant könnte eintreten, wenn die Annahmen für die Mietentwicklung nicht eintreten, wenn die Zinskonditionen von den Annahmen in der Planung abweichen, wenn die geplanten Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn sich aus steigenden Baukosten höhere Instandhaltungsaufwendungen ergeben. Das Kerngeschäft an sich ist stabil. Im Fall der andauernden Corona-Pandemie sowie den Folgen des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise könnten notwendige Instandhaltungs- und Baumaßnahmen nicht durchgeführt werden. Hinzu kommen mögliche Kostensteigerungen sowie andauernde Lieferengpässe von Materialien verbunden mit eingeschränkten Ressourcen der Fachfirmen. Insbesondere im Bereich der Gewerbemietflächen besteht das Risiko von Mietausfällen und der Verzögerung von Einnahmen.

Die strategischen Risiken der zukünftigen Entwicklung, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, sind:

- das Mietniveau in Erfurt und die Entwicklung des Erfurter Mietspiegels im Verhältnis zu den Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten
- die energetischen Gebäudeanforderungen und steigende Baukosten bei sinkenden Realöhnen der Mieter
- die Einstellung der Förderung nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- die mit den neuen Klimazielen geplanten gesetzlichen Änderungen, insbesondere in Bezug auf CO²-Einsparungen
- die Entwicklung an den Kapitalmärkten, insbesondere die Wertstabilität des EURO und die Stabilität des deutschen und internationalen Bankensystems sowie die Auswirkungen der Zinsentscheidungen der EZB
- die Auswirkungen von Basel IV auf die Finanzierung künftiger Investitionen
- die wirtschaftliche Entwicklung in der Region
- die politische Entwicklung nach Landtags-, Kommunal- und Oberbürgermeisterwahlen in 2024

LAGEBERICHT

Ein systematisches Darlehensmanagement beobachtet und verringert die Risiken aus Kreditaufnahme und Darlehenslaufzeiten. Schwerpunkt des Finanzmanagements ist die langfristige Sicherung des günstigen Zinsniveaus und die vorausschauende Beobachtung von Zinserhöhungsrisiken. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf von Zinsbindungen werden Verlängerungen bzw. Neuabschlüsse angestrebt. Sollten sich am Kapitalmarkt dauerhafte Zinserhöhungen abzeichnen, werden zur langfristigen Sicherung des Zinsniveaus Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird ebenfalls im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend des Grundsatzes „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 2024 können im Wirtschaftsplan für 2024 nicht vorhersehbare Entwicklungen sein:

- extreme Material- und Lohnpreisentwicklungen im Baugewerbe bzw. einzelnen Gewerken und die damit verbundene Unmöglichkeit der Einhaltung der Instandhaltungsbudgets
- anhaltender Fachkräftemangel im Handwerk.

Die Abkehr von der konsequenten Anpassung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an die Ertragssituation, an die Finanzierungsmöglichkeiten und von der klaren ökonomischen Ausrichtung des Unternehmens können eine entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Entwicklung zur Folge haben.

Ansonsten bestehen die Risiken der KoWo aus dem allgemeinen Geschäftsrisiko einer kommunalen Wohnungsgesellschaft, die ausschließlich am regionalen Markt tätig ist.

III. Chancenberichterstattung

Das Jahresergebnis könnte besser als in der Planung für 2024 sein, wenn

- die erwarteten Mieteinnahmen höher als geplant ausfallen oder
- die Instandhaltungsbudgets unterschritten werden.

Die strategischen Chancen bestehen im Wesentlichen in folgenden Sachverhalten:

- steigende Bevölkerungszahl der Stadt Erfurt
- Wohnungsbestand in nahezu allen Stadtgebieten Erfurts

LAGEBERICHT

- breit gefächertes Immobilienbestand für breite Bevölkerungsschichten
- klare Zielsetzung als modernes und effizientes Dienstleistungsunternehmen mit interessanten, zukunftsorientierten Arbeitsplätzen für leistungsorientierte Mitarbeiter
- zielführendes Personalentwicklungssystem
- dienstleistungsorientierte Strukturen und Prozesse
- Kompetenz-/Dienstleistungszentrum für die Stadt Erfurt
- vorhandene Mittel für Investitionen in den vorhandenen Neu- und Altbaubestand.

Durch das kapitalmarktfähige Darlehens- und Beleihungsportfolio, im Rahmen dessen die aktuelle Beleihungswertermittlungsverordnung und die veränderte Finanzierungspraxis der Banken durch Basel III frühzeitig berücksichtigt wurde, kann die KoWo auch bei sich drastisch ändernden Finanzierungsverhalten der Finanzinstitute interessante Zins- und Tilgungsbedingungen erwarten.

Erfurt, 2. Februar 2024



Alexander Hilge
Geschäftsführer

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

- Firma KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- Gründung am 12. Dezember 1990
- Sitz Erfurt
- Handelsregister-Eintragung Registergericht Amtsgericht Jena
HRB 102585 am 3. September 1991
Der letzte Auszug datiert vom 24. Januar 2024.
- Gesellschaftsvertrag Gültig i. d. F. vom 22. November 2018
- Geschäftsjahr Kalenderjahr
- Gegenstand des Unternehmens (1) Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, 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, Folgeeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

(3) Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen und solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten und Interessengemeinschaften eingehen, sofern deren Geschäftsgegenstände von dem in Absatz 1 genannten Geschäftsgegenstand gedeckt sind und mit ihm in einem wirtschaftlichen und organisatorischen Zusammenhang stehen.



(4) Die Gesellschaft hat ihren Wohnungsbestand entsprechend ihrer wirtschaftlichen Erfordernisse anzupassen. Bei vorgesehenen Verkäufen von Wohnungen aus dem Bestand sind im Vorfeld Alternativen der Verwertung zu prüfen.

(5) Die Gesellschaft bekennt sich zum Schutz ihrer Mieter auch im Fall des § 15 Abs. 2 Nr. 14 des Gesellschaftsvertrags. Sie gewährleistet in solchen Verkaufsfällen den Mieterschutz durch die Vereinbarung einer Sozialcharta mit dem jeweiligen Erwerber.

- Stammkapital € 52.200,00 (voll eingezahlt)
- Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt (100%)
- Geschäftsführung/Vertretung
 - Herr Alexander Hilge, Jena
 - einzelvertretungsberechtigt
 - Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB
- Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrags
- Aufsichtsrat (§§ 11, 12 und 13 des Gesellschaftsvertrags) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens sechs Mitgliedern. Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Landeshauptstadt Erfurt entsandt. Mindestens ein weiteres Mitglied aus dem Kreis der Arbeitnehmer der Gesellschaft wird auf Vorschlag des Betriebsrates der Gesellschaft durch die Gesellschafterversammlung bestellt. Zur personellen Zusammensetzung während des Berichtsjahres verweisen wir auf die Angaben im Anhang.
- Gesellschafterversammlung (§§ 14, 15 und 16 des Gesellschaftsvertrags) Die ordentliche Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführung mindestens einmal jährlich und zwar spätestens acht Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres zur Feststellung des Jahresabschlusses einberufen.
- Erlaubnis Durch Bescheid vom 1. August 1996 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO bestätigt. Eine Erweiterung der Erlaubnis erfolgte am 16. April 2002. Durch Bescheid vom 8. April 2019 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO erweitert um die Wohnimmobilienverwaltung für Dritte.





Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 1. Januar 2024

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchgeführt. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufsüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wir werden damit aber nicht beurteilen, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 IVa HGB). Wie berufsüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen,

ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und -methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Werden uns Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt, stellen wir ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet. Der Auftraggeber hat daher auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und anderer Bevollmächtigter in Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber, wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt



wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im

Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Entbindung der Verschwiegenheitspflicht

Der in ISA (DE) 720 (Rev.) Tz. 22(e) enthaltenen Verpflichtung des Abschlussprüfers zu den sonstigen Informationen im Bestätigungsvermerk eine Erklärung abzugeben, (1) dass der Abschlussprüfer nichts zu berichten hat, oder (2) die nicht korrigierte wesentliche falsche Darstellung der sonstigen Informationen beschreibt, kann nur entsprochen werden, wenn der Abschlussprüfer von seiner Verschwiegenheitspflicht (§ 43 Abs. 1 WPO, § 323 Abs. 1 Satz 1 HGB, § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB) wirksam entbunden wurde (ISA [DE] 720 (Revised) Tz. D.22.2).

J. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

K. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Steuerberaterkammern) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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.

MSC Schwarzer Albus



MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsführung:
WP StB Marijke Albus
WP StB RA Uwe Albus
WP Patrick Rotter
RA Dr. Dirk Kilian

Semmelweisstraße 12
99096 Erfurt

Telefon 0361.600.25.0
Telefax 0361.600.25.55

post@msc-partner.de
www.msc-partner.de

Steuernummer 151/114/07298
Amtsgericht Jena HRB 112632