

**KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH**  
**Erfurt**  
Erfurt

Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses zum  
31. Dezember 2021  
und des Lageberichtes für  
das Geschäftsjahr 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ANLAGENVERZEICHNIS	4
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	9
D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	14
E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	18
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	18
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	19
F. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	21
G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES	26
H. SCHLUSSBEMERKUNG	27

## ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2021
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
5. Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

*Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von + / - einer Einheit (TEUR, EUR, % usw.) auftreten. Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Die gewählte Schreibweise bezieht sich jedoch immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen.*

## A. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

**KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt,  
Erfurt,**

(nachfolgend auch kurz: "KoWo" oder "Gesellschaft" genannt)

hat uns aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 18. Juni 2021 mit der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 beauftragt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft i. S. von § 267 Abs. 3 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss nach den Vorschriften für Kapitalgesellschaften und einen Lagebericht nach § 289 HGB aufzustellen, prüfen zu lassen und nach § 325 HGB offen zu legen.

Der Prüfungsauftrag erstreckt sich außerdem auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

Weiterhin wurden wir beauftragt, die Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Teilbericht zu erläutern.

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

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf (IDW PS 450).

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt.

Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde, deren Geltung auch im Verhältnis zu Dritten vereinbart ist. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB.

## B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

### Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (Anlage 4) die Lage der Gesellschaft beurteilt. Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung Stellung. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage der Gesellschaft ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen sind hervorzuheben:

- Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Ankauf der Ärztehäuser sowie unbebauter Grundstücke von der Landeshauptstadt Erfurt um 126 auf 13.200 Mieteinheiten erhöht. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten) zum 31.12.2021 veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,6 % auf 4,6 %. Dies ist vor allem auf adhoc-Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus der letzten Jahre zurückzuführen.
- Die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermietete Wohnfläche im Gesamtbestand hat sich von € 5,41 im Vorjahr auf € 5,49 in 2021 erhöht, was aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultiert. Damit stellt die KoWo weiterhin breiten Schichten der Erfurter Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.
- Das positive Jahresergebnis 2021 (TEUR 7.350) beruht im Wesentlichen auf der stabilen Vermietungssituation bei gestiegenen Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung, insbesondere höheren Heizkosten und Kosten nach Zugang der Ärztehäuser. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr höher aus, auch wenn geplante Maßnahmen u.a. aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten und in den Folgejahren nachzuholen sind.

- Ziel der KoWo ist es, weiterhin positive Jahresergebnisse zu erzielen und über ausreichend Liquidität zu verfügen, um die bisherige Zuverlässigkeit des Kapitaldienstes gegenüber den Fremdkapitalgebern zu gewährleisten und die zu erwartenden sowie geplanten Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können.
- Die Eigenkapitalquote (67,4 %) ist gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % aufgrund von Sondertilgungen von Darlehen gestiegen.
- Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend und die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.
- Schwerpunkte der Investitionsmaßnahmen der nächsten Jahren werden vorrangig die innere Sanierung von Hochgeschossern, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung sein. Ferner werden investive Maßnahmen durchgeführt wie beispielsweise die Sanierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 sowie der Neubau einer Kindertagesstätte.
- Für das Jahr 2022 rechnet das Unternehmen mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. EUR 66,1 und einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 4,4. Das Ergebnis wird dabei durch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Mio. EUR 18,0 beeinflusst. In den Jahren 2022 bis 2026 sind Jahresergebnisse zwischen Mio. EUR 1,8 und Mio. EUR 4,4 geplant.
- Die strategischen Risiken der zukünftigen Entwicklung sind insbesondere die seit 2019 geltende Absenkung der Modernisierungsumlage, das anhaltend niedrige Mietniveau in Erfurt und die Entwicklung des Erfurter Mietpiegels, die energetischen Gebäudeanforderungen und steigende Baukosten bei sinkenden Reallöhnen 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 die CO<sup>2</sup>-Einsparung, die Entwicklung an den Kapitalmärkten, die Auswirkungen der Zinsentscheidungen der EZB, die Auswirkungen von Basel IV auf die Finanzierung künftiger Investitio-

nen und die wirtschaftliche Entwicklung in der Region.

- Strategische Chancen bestehen im Wesentlichen in der ansteigenden Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Erfurt, einem breit gefächerten Immobilienbestand für breite Bevölkerungsschichten, in der klaren Zielsetzung als modernes und effizientes Dienstleistungsunternehmen, im zielführenden Personalentwicklungssystem sowie in vorhandenen Mitteln für Investitionen in den vorhandenen Neu- und Altbaubestand.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend dar.



## **C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

## ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Erfurt, 31.01.2022

ETL AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hans-Bernd Scheidgen  
Wirtschaftsprüfer

gez. Clemens Dornseifer  
Wirtschaftsprüfer"

## **D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß der §§ 316 ff. HGB die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht ergeben.

Insbesondere war Gegenstand unseres Auftrags weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, noch die Aufdeckung und Aufklärung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sowie von bedeutsamen Schwächen des nicht rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden.

Der Prüfungsauftrag wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden um nachfolgende Prüfungen erweitert:

- Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) sowie
- Besonderer Erläuterungsteil mit ergänzenden Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss.

Über die vorgenannte Prüfung nach § 53 HGrG wird in Abschnitt G. gesondert berichtet.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen.

Unsere Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens zugesichert werden kann.

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechungen in der Zeit vom 7. Dezember 2021 bis 31. Januar 2022 durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit von Buchführung, Jahresabschluss sowie des Lageberichts schriftlich bestätigt.

## **Art und Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfung haben wir entsprechend den Vorschriften der §§ 317 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen und uns dabei von nachfolgend beschriebenen Zielsetzungen leiten lassen:

Das Ziel unserer Abschlussprüfung besteht darin, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten und unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Hinreichende Sicherheit stellt ein hohes Maß an Sicherheit dar, ist aber keine Garantie, dass eine wesentliche falsche Darstellung stets aufgedeckt wird. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken und Fälschungen bzw. das Außerkraftsetzen von internen Kontrollen beinhalten können.

Auf Grundlage der Prüfungsnachweise ziehen wir zudem Schlussfolgerungen, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen und 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 oder im Lagebericht aufmerksam zu machen, oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile zu modifizieren.

Während der gesamten Abschlussprüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Im Rahmen unserer Prüfung beurteilen wir die Ange-

messenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. Unsere Prüfung umfasst weiterhin die Würdigung der Gesamtdarstellung, des Aufbaus und des Inhalts des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

Unsere Prüfung des Lageberichts ist in die Prüfung des Jahresabschlusses integriert. Wir beurteilen den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens. Auf Grundlage unseres Verständnisses der von den gesetzlichen Vertretern als notwendig erachteten Vorkehrungen und Maßnahmen haben wir angemessene Prüfungshandlungen geplant, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

Wir haben Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durchgeführt. Dabei haben wir insbesondere die zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nachvollzogen und deren Vertretbarkeit sowie die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben beurteilt. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben und den zugrunde liegenden Annahmen haben wir damit nicht abgegeben, da ein erhebliches unvermeidbares Risiko besteht, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen. Unser Prüfungsurteil betrifft den Lagebericht als Ganzes und stellt kein eigenständiges Prüfungsurteil zu einzelnen Angaben im Lagebericht dar.

Unter Beachtung dieser Grundsätze haben wir folgendes Prüfungsvorgehen entwickelt:

Der Prüfungsplanung lagen unser Verständnis des Geschäftsumfelds sowie des für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen zugrunde. Auf Grundlage unserer Einschätzung der Prozessabläufe und implementierten Kontrollen sowie der daraus abgeleiteten Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt und ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise eingeholt.



Auf Basis unserer Risikoeinschätzung und unserer Kenntnis der Geschäftsprozesse haben wir zunächst kontrollbasierte Prüfungshandlungen vorgenommen. In Abhängigkeit von unserer Beurteilung der Wirksamkeit ausgewählter rechnungslegungsbezogener Kontrollmaßnahmen haben wir analytische Prüfungshandlungen, toolgestützte Datenanalysen sowie in durch bewusste Auswahl gezogener Stichproben Einzelfallprüfungen zur Beurteilung von Einzelsachverhalten durchgeführt. Unsere Beurteilung der Wirksamkeit ausgewählter rechnungslegungsbezogener Kontrollmaßnahmen stellt kein Gesamturteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft als Ganzes dar.

Unsere Prüfungsstrategie hat zu folgenden Prüfungsschwerpunkten geführt:

- Bewertung des Anlagevermögens
- Bewertung der unfertigen Leistungen
- Existenz der Umsatzerlöse
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit der Angaben in Anhang und Lagebericht sowie
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bei der Prüfung, ob die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten, haben wir unser Urteil auf die Durchführung eines Journal-Entry-Tests vom 16. Dezember 2021 gestützt.

Von Kreditinstituten wurden Bankenbestätigungen eingeholt.

Rechtsanwaltsbestätigungen über Rechtsstreitigkeiten sowie Bestätigungen des Steuerberaters zu eventuellen steuerlichen Risiken wurden eingeholt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise bei der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt und der Beurteilung des Lageberichts ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

## **E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **Grundlagen und Ordnungsmäßigkeit der Buchführung**

Unsere Prüfung ergab in allen wesentlichen Belangen die formale und materielle Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Die neben der Buchführung aus weiteren Unterlagen entnommenen Informationen sind ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet worden.

Bei unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

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

#### **Jahresabschluss**

Der Vorjahresabschluss wurde von der Gesellschafterversammlung am 18. Juni 2021 festgestellt und fristwährend dem Bundesanzeiger übermittelt.

Der Jahresabschluss der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang zum 31. Dezember 2021, ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt worden.

Die uns vorgelegte Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung ist ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Bewertung und Ausweis sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang sind die auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend dargestellt.

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

## **Lagebericht**

Der Lagebericht steht in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sowie weiterer gesetzlicher Vorschriften sind vollständig und zutreffend.

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

## **Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zutreffend im Anhang dargestellt und wurden unverändert zum Vorjahr angewendet. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen haben Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich die an die Mieter weiterberechenbaren Betriebskosten ausgewiesen. Die weiterberechenbaren Betriebskosten des Geschäftsjahres basieren auf den bis 30. November 2021 tatsächlich angefallenen Betriebskosten zuzüglich einer bilanziellen Abgrenzung für im Dezember 2021 erwartete Betriebskosten.
- Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde unter Ausnutzung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

## F. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt.

### Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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

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

### Vermögensstruktur

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	255.692	82	262.954	83	-7.262
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	55.211	18	53.505	17	1.706
	<u>310.903</u>	<u>100</u>	<u>316.459</u>	<u>100</u>	<u>-5.556</u>

### Kapitalstruktur

	2021		2020		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Eigenkapital und Sonderposten</b>	213.877	68	206.758	65	7.119
<b>Verbindlichkeiten</b>	64.170	21	75.796	24	-11.626
<b>Rückstellungen</b>	29.776	10	30.878	10	-1.102
<b>Rechnungsabgrenzung</b>	3.080	1	3.027	1	53
	<u>310.903</u>	<u>100</u>	<u>316.459</u>	<u>100</u>	<u>-5.556</u>

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.262 auf TEUR 255.692 verringert. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem Saldo der Zugänge im

Sachanlagevermögen (TEUR 1.599), der Aufzinsung der Finanzanlagen (TEUR 120) sowie der Kapitaleinlage bei der Tochtergesellschaft KBS (TEUR 250). Diesen stehen die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 9.633) gegenüber.

Für die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens sind insbesondere der gestiegene Bestand an liquiden Mitteln (Zunahme um TEUR 694 auf TEUR 31.919) sowie die Erhöhung der Unfertigen Leistungen (Zunahme um TEUR 955) ursächlich. Gegenläufig wirkte die Abnahme der Mietforderungen (Abnahme um TEUR 283).

Die Erhöhung des Postens "Eigenkapital und Sonderposten" resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 i. H. v. TEUR 7.350 sowie der Auflösung des Sonderpostens (TEUR 231).

Die Abnahme der Verbindlichkeiten resultiert insbesondere aus den planmäßigen (TEUR 5.865) und außerplanmäßigen Darlehenstilgungen (TEUR 6.662). Zum Bilanzstichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten (ohne Zinsabgrenzung) i. H. v. TEUR 40.032 (Vorjahr: TEUR 52.558).

Sonstige Rückstellungen bestehen insbesondere für Brandschutzmaßnahmen (TEUR 20.022), ausstehende Rechnungen (TEUR 7.820), Prozessrisiken (TEUR 471) sowie Personalaufwendungen (TEUR 561).

**Finanzlage (Kapitalflussrechnung)**

Die von der KoWo als Bestandteil des Lageberichtes (Anlage 4) aufgestellte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	2021 TEUR
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	15.088
Mittelabfluss	
aus Investitionstätigkeit	-1.472
aus Finanzierungstätigkeit	-12.922
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>694</b>
Finanzmittelfonds	
am Anfang der Periode	31.225
am Ende der Periode	31.919

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 15.088) reichte aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- (TEUR 1.472) und der Finanzierungstätigkeit (TEUR 12.922) auszugleichen. Der Finanzmittelfonds hat sich um TEUR 694 erhöht.

## Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2021		2020		+/-	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	63.559	98	64.768	101	-1.209	-2
Bestandsveränderung	955	1	-996	-2	1.951	>100
Sonstige betriebliche Erträge	500	1	340	1	160	47
<b>Gesamtleistung</b>	<b>65.014</b>	<b>100</b>	<b>64.112</b>	<b>100</b>	<b>902</b>	<b>1</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-23.402	-36	-22.387	-35	-1.015	-5
Instandhaltungsaufwand	-15.462	-24	-15.017	-23	-445	-3
Personalaufwand	-8.026	-12	-7.357	-11	-669	-9
planmäßige Abschreibungen	-9.633	-15	-9.538	-15	-95	-1
übrige betriebliche Aufwendungen	-2.451	-4	-2.342	-4	-109	-5
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-58.974</b>	<b>-91</b>	<b>-56.641</b>	<b>-88</b>	<b>-2.333</b>	<b>-4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.040</b>	<b>9</b>	<b>7.471</b>	<b>12</b>	<b>-1.431</b>	<b>-19</b>
Finanzergebnis	-487	-1	-501	-1	14	3
Neutrales Ergebnis	2.071	3	2.027	3	44	2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.624</b>	<b>11</b>	<b>8.997</b>	<b>14</b>	<b>-1.373</b>	<b>-15</b>
Ertragsteuern	-274	0	-627	-1	353	56
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.350</b>	<b>11</b>	<b>8.370</b>	<b>13</b>	<b>-1.020</b>	<b>-12</b>

Das positive Jahresergebnis 2021 (TEUR 7.350) ergibt sich im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation bei gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

Für die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Betriebskosten sind insbesondere die höheren Aufwendungen für Heizkosten und die Kosten nach Zugang der Ärztehäuser ursächlich.

Die Instandhaltungsaufwendungen werden im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 445 höher ausgewiesen, auch wenn u.a. aufgrund der Corona-Pandemie für 2021 geplante Instandhaltungsmaßnahmen nicht vollumfänglich durchgeführt werden konnten, und in den Folgejahren nachzuholen sind.

Der Personalaufwand (TEUR 8.026) betrifft neben der Geschäftsführung durchschnittlich 133 Arbeitnehmer (Vorjahr: 125) und 8 Auszubildende (Vorjahr: 8).



Das durch den Zinsaufwand negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch Zinseinsparungen und Sondertilgungen, um TEUR 14 auf TEUR -487 verbessert. Gegenläufig belasteten Strafzinsen und Verwarentgelte für Bankguthaben (TEUR 136) das Finanzergebnis.

Das positive neutrale Ergebnis (TEUR 2.071) ergibt sich im Wesentlichen aus den Erträgen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 269), den Zuschreibungen um Anlagevermögen (TEUR 478), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 660) und periodenfremden Erträgen (TEUR 564).

## **G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

### **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und 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.

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 und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

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.

## H. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Erfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften. Dem Prüfungsbericht liegen die „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (IDW PS 450 n.F.) zu Grunde.

Eine Verwendung des unter Abschnitt C. wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb des 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, 31.01.2022

ETL AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Hans-Bernd Scheidgen  
Wirtschaftsprüfer

  
Clemens Dornseifer  
Wirtschaftsprüfer







KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt mbH

JAHRESABSCHLUSS 2021



**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021**

Aktivseite	31.12.2021		31.12.2020		Passivseite	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€		€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>36.337,50</b>		<b>33.940,88</b>	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>52.200,00</b>		<b>52.200,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>65.068.748,74</b>		<b>65.068.748,74</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.459.599,47		232.382.612,59		<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.923.660,53		1.793.811,57		1. Andere Gewinnrücklagen	<b>137.011.042,31</b>		<b>128.641.201,51</b>	
3. Grundstücke ohne Bauten	9.758.174,68		2.903.077,53		<b>IV. Jahresüberschuss</b>		<b>7.349.953,24</b>		<b>8.369.840,80</b>
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.575.718,19		3.575.718,19						
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.620,84		225.097,30						
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	967.520,94		19.835.060,54						
		<b>253.080.294,65</b>		<b>260.715.377,72</b>					
<b>III. Finanzanlagen</b>						<b>209.481.944,29</b>		<b>202.131.991,05</b>	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	277.533,88		27.533,88		<b>B. Sonderposten</b>				
2. Andere Finanzanlagen	2.296.857,10		2.177.115,80		1. Sonderposten für Investitionszulage	<b>4.394.813,55</b>		<b>4.626.119,61</b>	
		<b>2.574.390,98</b>		<b>2.204.649,68</b>	<b>C. Rückstellungen</b>				
		<b>255.691.023,13</b>		<b>262.953.968,28</b>	1. Steuerrückstellungen	664.317,00		414.966,00	
<b>B. Umlaufvermögen</b>					2. Sonstige Rückstellungen	29.111.683,00		30.463.034,00	
<b>I. Unfertige Leistungen</b>		<b>22.714.065,51</b>		<b>21.759.293,18</b>		<b>29.776.000,00</b>		<b>30.878.000,00</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	172.354,79		454.689,00		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.045.094,59		52.577.383,91	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	166.413,00		31.960,00		2. Erhaltene Anzahlungen	23.082.926,81		22.007.207,75	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	166.647,56		16.179,15		3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	712.240,81		849.862,19	
		<b>505.415,35</b>		<b>502.828,15</b>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	322.282,20		356.205,67	
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>31.919.395,54</b>		<b>31.225.537,56</b>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.800,03		5.486,12	
		<b>55.138.876,40</b>		<b>53.487.658,89</b>		<b>64.170.344,44</b>		<b>75.796.145,64</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>72.889,88</b>		<b>17.616,04</b>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.079.687,13</b>		<b>3.026.986,91</b>
		<b>310.902.789,41</b>		<b>316.459.243,21</b>		<b>310.902.789,41</b>		<b>316.459.243,21</b>	





## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	63.456.348,58		64.559.282,42
b) aus Betreuungstätigkeit	103.499,24		209.007,57
		<b>63.559.847,82</b>	<b>64.768.289,99</b>
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>954.772,33</b>	<b>-996.209,61</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		<b>3.033.316,90</b>	<b>2.882.035,60</b>
<i>davon Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage € 231.306,06 (Vj. € 231.305,88)</i>			
		<b>67.547.937,05</b>	<b>66.654.115,98</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>38.864.323,78</b>	<b>37.404.034,57</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.672.356,87		6.123.414,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.354.021,59		1.233.993,30
<i>davon für Altersversorgung € 264,75 (Vj. € 295,22)</i>			
		<b>8.026.378,46</b>	<b>7.357.407,92</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>9.632.920,68</b>	<b>9.537.645,57</b>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>2.912.539,18</b>	<b>2.856.606,46</b>
		<b>59.436.162,10</b>	<b>57.155.694,52</b>
8. Erträge aus Finanzanlagen	119.741,30		113.499,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.560,46		28.463,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	647.650,12		642.928,46
		<b>-487.348,36</b>	<b>-500.965,76</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>273.496,35</b>	<b>626.636,90</b>
12. Ergebnis nach Steuern		<b>7.350.930,24</b>	<b>8.370.818,80</b>
13. Sonstige Steuern		<b>977,00</b>	<b>978,00</b>
14. Jahresüberschuss		<b>7.349.953,24</b>	<b>8.369.840,80</b>



## 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 2021 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. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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 werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren, ab dem 01. Januar 2021 entgeltlich erworbene EDV-Programme über 12 Monate, 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 zum 31.12.2020 gültigen aktuellen Bodenrichtwerte zugrunde.

## 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.

Die Bilanzierung der als Andere Finanzanlagen ausgewiesenen Forderungen aus einem Erbbaurecht erfolgt 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 6,5 % 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.

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.

## ANHANG

---

### C. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagespiegel zu ersehen.

In den Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 278) werden die mit Kauf- und Abtretungsverträgen vom 07. April 2003 und 31. Mai 2006 für einen Kaufpreis von T€ 327 erworbenen Anteile an der KoWo Bau & Service GmbH, Erfurt (KBS), ausgewiesen. Das Stammkapital der KBS beträgt zum 31. Dezember 2021 € 26.000,00. Die KoWo ist zum 31. Dezember 2021 alleinige Gesellschafterin der KBS. In 2021 übte die Gesellschaft keine Geschäftstätigkeit aus. Die Anteile an der KBS wurden im Geschäftsjahr 2005 um T€ 300 auf T€ 27 abgeschrieben. Der Jahresabschluss der KBS zum 31. Dezember 2021 weist nach einer Kapitaleinlage von T€ 250 bei einer Bilanzsumme von T€ 260 ein Eigenkapital von T€ 258 aus.

Die in den Anderen Finanzanlagen zum Barwert (Barwertfaktor 5,5 %) bilanzierte Forderung aus einer Abfindungszahlung aus einem Erbbaurechtsvertrag (T€ 2.297) in Höhe von T€ 2.557 ist zum 31. Dezember 2023 fällig. Die Erhöhung der Anderen Finanzanlagen um T€ 120 beruht auf der Aufzinsung zum Bilanzstichtag.

Die Unfertigen Leistungen (T€ 22.714) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

Die Forderungen gegen Gesellschafter (T€ 166) beinhalten Forderungen aus der Erstattung Gewerbesteuer 2019 (T€ 153) sowie der Weiterberechnung von Betriebskosten (T€ 13).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 167), davon Erstattung von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2019 (T€ 163).

Die Flüssigen Mittel betreffen überwiegend Girokonten und Tagesgeldanlagen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 73) beinhaltet Aufwendungen, die den folgenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind.

## ANHANG

---

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 € 52.200 und ist vollständig eingezahlt.

Der Posten Andere Gewinnrücklagen hat sich um T€ 8.370 auf T€ 137.011 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2020 (T€ 8.370).

Die Steuerrückstellungen beinhalten Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von T€ 664 für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 415) und 2021 (T€ 249).

Die Sonstigen Rückstellungen (T€ 29.112) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeitsrückstellungen für Brandschutzmaßnahmen (T€ 20.022), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (T€ 7.820), Prozessrisiken (T€ 471), Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 48) und Prüfungskosten (T€ 29).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen von Darlehen in Höhe von T€ 5.870 und Sondertilgungen in Höhe von T€ 6.662 auf T€ 40.045 vermindert.

Die erhaltenen Anzahlungen (T€ 23.083) betreffen Vorauszahlungen von Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten (T€ 22.414) sowie in Höhe von T€ 669 erhaltene Kaufpreiszahlungen für in 2021 veräußerte Grundstücke mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2022.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 322) beinhalten im Wesentlichen Einbehalte (T€ 300).

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden für Januar 2022 erhaltene Mieteinzahlungen (T€ 846) ausgewiesen. Des Weiteren werden Erbbauzinsen (T€ 1.534) über die Laufzeit des Erbbaurechts sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gemäß der Thüringer Verordnung über die Kostenerstattung nach dem Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz (ThürFlüKEVO) ab 2015/2016 über die Laufzeit der Betreiberverträge aufgelöst (T€ 500).

Für zwei Projekte wurden bereits erhaltene Fördermittel in Höhe von T€ 200 im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten passiviert.

## ANHANG

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

	T€			
	<b>Restlaufzeiten</b>			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.835 (5.866)	35.210 (46.711)	20.116 (26.257)	<b>40.045</b> <b>(52.577)</b>
Erhaltene Anzahlungen	23.083 (22.007)	0 (0)	0 (0)	<b>23.083</b> <b>(22.007)</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	712 (850)	0 (0)	0 (0)	<b>712</b> <b>(850)</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142 (194)	180 (162)	0 (0)	<b>322</b> <b>(356)</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	8 (6)	0 (0)	0 (0)	<b>8</b> <b>(6)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>28.780</b> <b>(28.923)</b>	<b>35.390</b> <b>(46.873)</b>	<b>20.116</b> <b>(26.257)</b>	<b>64.170</b> <b>(75.796)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden gesichert.

## ANHANG

---

### D. ERLÄUTERUNG ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse (T€ 63.560) umfassen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 63.308), davon Mieterlöse T€ 42.000 und abgerechnete Betriebskosten T€ 21.308, sowie Erlöse aus der Betreuungstätigkeit für die Gesellschafterin Stadt Erfurt (T€ 103). Des Weiteren werden unter diesem Posten Erlöse aus der Auflösung des Passiven Rechnungsabgrenzungspostens in Höhe von T€ 149 ausgewiesen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 3.033) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 660) und Grundstücksverkäufen (T€ 269). Weiterhin beinhaltet dieser Posten neutrale und periodenfremde Erträge (T€ 895), Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 231) und Erträge aus Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (T€ 478).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 38.864) betreffen überwiegend Betriebskosten (T€ 23.266) und Instandhaltungskosten (T€ 15.462).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 2.913) betreffen u. a. Aufwendungen für EDV-Kosten (T€ 926), die Abschreibung von überwiegend im Vorjahr einzelwertberechtigten Forderungen aus Vermietung (T€ 403) sowie Aufwendungen für das eigengenutzte Verwaltungsgebäude (T€ 205).

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten u. a. Strafzinsen und Verwahrenentgelte auf Bankguthaben (T€ 136) und Zinsaufwand für die Rückstellung Archivierung (T€ 1).

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Steuererstattungen und -nachzahlungen für Vorperioden von T€ -242 enthalten.

Unter Sonstigen Steuern werden die Aufwendungen für Kfz-Steuer in Höhe von T€ 1 ausgewiesen.



## ANHANG

---

### E. SONSTIGE ANGABEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen € 0,8 Mio. (Vj.: € 0 Mio.).

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

Basierend auf dem notariellen Kaufvertrag vom 27.12.2019 und dem Nachtrag vom 18.12.2020 hat die KoWo in 2020 bebaute und unbebaute Grundstücke von der Landeshauptstadt Erfurt in Höhe von 18,5 Mio. € erworben. Die Eigentumsübertragung erfolgte im Jahr 2021.

Aktive latente Steuern in Höhe von T€ 42.978 (Vj.: T€ 34.171) resultieren sowohl aus unterschiedlichen Wertansätzen des Sachanlagevermögens und sonstiger Rückstellungen T€ 34.458 (Vj.: T€ 30.097) als auch aus Verlustvorträgen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer T€ 8.521 (Vj.: T€ 4.074) in Handels- und Steuerbilanz. Die Bewertung erfolgte mit dem individuellen Steuersatz zum Abschlussstichtag in Höhe von 32,3 % (Vj.: 28,8 %). Vom Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde ein Honorar von T€ 23 vereinbart. Für andere Bestätigungs- und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind im Jahr 2021 T€ 1 (Vj. T€ 0) angefallen.

#### **Geschäftsführung**

Annett Eckardt, Erfurt (bis zum 31. Januar 2021)  
Geschäftsführerin

Alexander Hilge, Jena (ab 1. Februar 2021)  
Geschäftsführer

Bezüglich der Angabe des Geschäftsführergehalts wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

## ANHANG

---

### Aufsichtsrat

Frank Warnecke	Geschäftsführer, Erfurt Vorsitzender
Michael Hose	Lehrer, Erfurt Stellvertretender Vorsitzender
Karola Stange	Mitglied des Landtages, Erfurt
Jasper Robeck	Student, Erfurt
Sascha Schlösser	Rechtsanwalt, Erfurt
Frank Ruder	Immobilienbetriebswirt, Nöda

Die Aufsichtsratsvergütung betrug im Berichtsjahr T€ 23.

## ANHANG

---

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	2021	2020
Angestellte	113	105
Gewerbliche Arbeitnehmer	20	20
	<b>133</b>	<b>125</b>

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 8 Auszubildende (Vorjahr 8) beschäftigt.

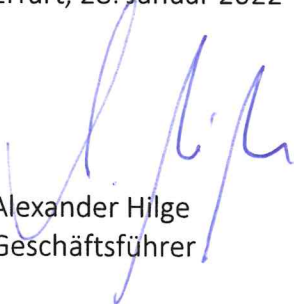
### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2021 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2022 vor, den Jahresüberschuss 2021 in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Erfurt, 28. Januar 2022



Alexander Hilge  
Geschäftsführer



## ANHANG

## Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwert		
	Stand per 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand per 31.12.2021	Stand per 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibung	Stand 31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge					Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	487.944,80	48.957,87	0,00	0,00	0,00	536.902,67	454.003,92	46.561,25	0,00	0,00	0,00	0,00	500.565,17	33.940,88	36.337,50
<b>II. Sachanlagen</b>															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	693.321.737,36	6.425,76	384.536,84	21.727,11	0,00	692.965.353,39	460.939.124,77	9.270.176,26	268.000,47	41,33	0,00	435.587,97	469.505.753,92	232.382.612,59	223.459.599,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.202.393,95	373.192,70	0,00	12.909.931,85	0,00	30.485.518,50	15.408.582,38	195.616,92	0,00	0,00	41,33	42.300,00	15.561.857,97	1.793.811,57	14.923.660,53
Grundstücke ohne Bauten	12.353.803,07	331.253,66	0,00	6.523.843,49	0,00	19.208.900,22	9.450.725,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.450.725,54	2.903.077,53	9.758.174,68
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.239.367,49	0,00	0,00	0,00	0,00	6.239.367,49	2.663.649,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.663.649,30	3.575.718,19	3.575.718,19
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.379.312,44	292.082,92	14.770,50	0,00	0,00	1.656.624,86	1.154.215,14	120.566,25	13.777,37	0,00	0,00	0,00	1.261.004,02	225.097,30	395.620,84
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.835.060,54	596.033,94	8.071,09	0,00	19.455.502,45	967.520,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.835.060,54	967.520,94	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>750.331.674,85</b>	<b>1.598.988,98</b>	<b>407.378,43</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>751.523.285,40</b>	<b>489.616.297,13</b>	<b>9.586.359,43</b>	<b>281.777,84</b>	<b>41,33</b>	<b>41,33</b>	<b>477.887,97</b>	<b>498.442.990,75</b>	<b>260.715.377,72</b>	<b>253.080.294,65</b>
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen</b>	<b>750.819.619,65</b>	<b>1.647.946,85</b>	<b>407.378,43</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>752.060.188,07</b>	<b>490.070.301,05</b>	<b>9.632.920,68</b>	<b>281.777,84</b>	<b>41,33</b>	<b>41,33</b>	<b>477.887,97</b>	<b>498.943.555,92</b>	<b>260.749.318,60</b>	<b>253.116.632,15</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>															
Anteile an verbundenen Unternehmen	338.149,29	250.000,00	0,00	0,00	0,00	588.149,29	310.615,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.615,41	27.533,88	277.533,88
Andere Finanzanlagen	2.556.459,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556.459,41	379.343,61	0,00	0,00	0,00	0,00	119.741,30	259.602,31	2.177.115,80	2.296.857,10
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>2.894.608,70</b>	<b>250.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.144.608,70</b>	<b>689.959,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119.741,30</b>	<b>570.217,72</b>	<b>2.204.649,68</b>	<b>2.574.390,98</b>
<b>Anlagen gesamt</b>	<b>753.714.228,35</b>	<b>1.897.946,85</b>	<b>407.378,43</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>19.455.502,45</b>	<b>755.204.796,77</b>	<b>490.760.260,07</b>	<b>9.632.920,68</b>	<b>281.777,84</b>	<b>41,33</b>	<b>41,33</b>	<b>597.629,27</b>	<b>499.513.773,64</b>	<b>262.953.968,28</b>	<b>255.691.023,13</b>



## 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 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 2021 war die KBS nicht aktiv am Markt tätig. Die Gesellschaft soll immobilienwirtschaftliche Bau- und Dienstleistungen für die KoWo erbringen und startete ihre operative Tätigkeit zum 01.01.2022.

#### II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der KoWo sind

1. die klare Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten,
2. die Verbesserung des Zustandes der Immobilien zur Sicherung der Marktfähigkeit,
3. die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der Effizienz und Kundenorientierung (Prozessoptimierung),
4. die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente, wie Risikomanagement- und Controlling-System einschließlich straffem Kostenmanagement, qualifizierter Liquiditätsplanung und Liquiditätssteuerung sowie modernster Planungs- und Steuerungsinstrumentarien,
5. die erfolgsorientierten Vertriebs-, Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen 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 innere Sanierung von Hochgeschossern, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen 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 Neubau einer Kindertagesstätte.

Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, 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

Auch das Jahr 2021 wurde wesentlich durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Die wirtschaftliche Entwicklung war geprägt von Auf- und Nachholeffekten im Anschluss an den massiven Konjunkturunbruch des Vorjahres. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2021 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, das Vorkrisenniveau wird aber erst in 2022 wieder erreicht werden.

Die reale Wertschöpfung konnte in beinahe allen Wirtschaftsbereichen zulegen. Im produzierenden Gewerbe, welches ca. ¼ der Gesamtwirtschaft ausmacht, fiel die Erholung mit 4,4 % am stärksten aus. Hier wäre sogar ein höherer Zuwachs möglich gewesen, allerdings wirkten Material- und Lieferengpässe sowie steigende Energiepreise stark wachstumshemmend. Im Bau-sektor ging die Wirtschaftsleistung zwar leicht zurück (-0,4 %), allerdings gab es hier in 2020 auch keinen coronabedingten Einbruch.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stabilisierten sich 2021 auf dem geringen Niveau des Vorjahres und sind somit noch weit von Ihrem Niveau vor der Corona-Pandemie entfernt. Hingegen erwiesen sich die Konsumausgaben des Staates einmal mehr als Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus weiter. Das Finanzierungsdefizit des Staates lag wie im Vorjahr bei 4,3 % des Bruttoinlandsproduktes. Die öffentlichen Finanzen wurden in Deutschland demnach weniger von der Corona-Krise in Mitleidenschaft gezogen als in den meisten anderen entwickelten Volkswirtschaften.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat in Deutschland einen großen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Zuletzt erreichte die Branche einen Bruttowertschöpfungsanteil von 11 % und ist damit deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel. In Zeiten der schrumpfenden Gesamtkonjunktur gilt die Immobilien- und Wohnungswirtschaft im Bereich der Wohnungsbauinvestitionen als ein besonderer Stabilitätsanker.

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.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Deutschland geht für die kommenden Jahre von einem Neubaubedarf von ca. 320.000 Wohnungen pro

## LAGEBERICHT

---

Jahr aus. Der Bedarf wird durch die jetzige Bautätigkeit trotz steigender Anzahl an fertiggestellten Wohnungen noch nicht erreicht.<sup>1</sup>

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist erstmals seit langem leicht gesunken. Die Zuwächse der Vorjahre waren im Wesentlichen durch Zuwanderungen, vor allem aus dem europäischen Ausland, begründet. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner der Wanderungsbewegungen, der dünnbesiedelte ländliche Raum dagegen verliert weiter an Einwohnern. Vor allem jüngere Altersgruppen verlassen Landkreise, bedingt durch einen starken Bedeutungszuwachs der Wohnqualität. Die Kapazitäten der Ballungszentren zur Aufnahme weiterer Zuzieher werden dabei immer knapper. Seit kurzem lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Durch die Verknappung des Wohnraumangebots in diesen Städten werden Wohnungssuchende in das Umland verdrängt oder errichten wieder ein Eigenheim am Stadtrand oder im Umland. In den neuen Bundesländern ist im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung grundsätzlich ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der in vielen Regionen zu hohen Leerständen führt. Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland verzeichnen seit 2018 wieder steigende Leerstände. Neben Sachsen-Anhalt und Sachsen weist Thüringen mit 8,8 % mit dem höchsten Anteil an leerstehenden Wohnungen auf und liegt damit über dem Durchschnitt von 8,6 %.<sup>1</sup>

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.<sup>1</sup>

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. 214.200 (Stand 31.12.2020) auf ca. 213.800 Einwohner (Stand 31.12.2021) gesunken. Ob sich die Tendenz des leichten Rückgangs 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 auf dem Erfurter Wohnungsmarkt ausgegangen. Der Arbeitsmarkt in Erfurt erholte sich in 2021 wieder, ohne allerdings das Vor-Pandemie-Niveau zu

---

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

erreichen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 6,1 % (Vj.: 6,6 %). Die Mietenentwicklung verlief in Erfurt im Vergleich zu anderen Großstädten unterdurchschnittlich.<sup>1</sup>

Die Mieten im Bestand sind bundesweit leicht gestiegen. Die Neuvertragsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen jedoch unter dem Schnitt der marktüblichen Neuvertragsmieten. Die Nettokaltmieten bewegen sich seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate. Hinzu kommen die allgemeinen Preissteigerungen, insbesondere für Energieträger als größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für diese sind seit dem Jahr 2000 um fast 80 % gestiegen.<sup>1</sup>

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 zugrunde liegende Mietspiegel für Erfurt wird aktuell neu verhandelt.

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat 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.

Auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen (Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Mietspiegel, mangelnde Förderinstrumente, Baukostenentwicklung) ist eine adäquate Finanzierung von zukünftigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen aktuell nicht nachhaltig gesichert. Eine hieraus resultierende Benachteiligung zu anderen Marktteilnehmern droht den Wettbewerb zu verfälschen.

In Thüringen werden ca. 265.000 Wohnungen durch 220 Mitgliedsunternehmen, davon mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, bewirtschaftet. Dabei versorgen sie breite Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Die Investitionstätigkeit hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Der Trend wird sich weiter fortsetzen.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen sind insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie ein wichtiger Stabilitätsfaktor in den Regionen.

Insgesamt hat sich die Wohnungswirtschaft in der Corona-Krise als stabile Branche erwiesen. Wesentliche negative wirtschaftliche Auswirkungen haben sich bisher nicht ergeben. Jedoch können<sup>1</sup> negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf infolge der ungewissen Dauer der

---

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung nicht zuverlässig eingeschätzt werden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

### II. Geschäftsverlauf

#### 1. Geschäftstätigkeit

Wie nachfolgend im Einzelnen dargestellt, ist aus Sicht der Geschäftsführung der KoWo der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahrs 2021 positiv verlaufen.

#### a. Hausbewirtschaftung - Hauptgeschäftsfeld

##### Bestandsentwicklung Eigentum Gesamt

	31.12.2021		31.12.2020		Differenz	
	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnungen	12.236	658.200	12.237	658.205	-1	-6
Gewerbeeinheiten	374	34.519	291	18.158	83	16.361
sonstige Mieteinheiten	590	14.259	546	8.786	44	5.473
<b>Summe Mieteinheiten</b>	<b>13.200</b>	<b>706.978</b>	<b>13.074</b>	<b>685.149</b>	<b>126</b>	<b>21.828</b>

Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Veränderung resultiert aus dem Ankauf der Ärzthäuser sowie unbebauter Grundstücke von der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Sanierungsstand für Wohnungen des KoWo-Eigentums stellt sich wie folgt dar:<sup>1</sup>

##### Sanierungsstand Objekte

	saniert		teilsaniert		unsaniert		Summe	
	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Mieteinheiten</b>	<b>64</b>	<b>4.404</b>	<b>11.888</b>	<b>639.751</b>	<b>284</b>	<b>14.044</b>	<b>12.236</b>	<b>658.200</b>

Für Objekte mit dem Zustand „saniert“ erfolgten ab dem Jahr 2011 umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.<sup>1</sup>

Im Jahr 2021 konnten die inneren haustechnischen Sanierungen der Wohnscheibe Martin-Niemöller-Straße 1-4 und des Punkthochhauses Juri-Gagarin-Ring 126c abgeschlossen werden.

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

Weitere umfangreiche Maßnahmenpakete werden in den nächsten Jahren an den Bestandsobjekten durchgeführt.

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr Mittel in Höhe von 15,5 Mio. €, davon u. a. 5,6 Mio. € für die Ertüchtigung von Wohnungen und 0,1 Mio. € für den Umbau altersgerechten Wohnraums, aufgewendet.

Der stichtagsbezogene Leerstand stellt sich wie folgt dar:

<b>Leerstand Wohnungen</b>				
	<b>Anzahl WE</b>	<b>davon Leerstand</b>	<b>Leerstands- quote</b>	<b>bereinigte Leerstandsquote</b>
<b>Mieteinheiten</b>	<b>12.236</b>	<b>773</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,6%</b>

Der bereinigte Leerstand zum 31.12.2021 veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,6 % auf 4,6 %. Im bereinigten Leerstand bleiben stillgelegte, nicht wieder vermietbare Altbauten sowie sich aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozesse befindliche Objekte unbeachtet. In der unbereinigten Leerstandsquote von 6,3 % sind diese 244 leerstehenden Wohnungen enthalten.

Die Erhöhung des Leerstandes im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus notwendigen adhoc-Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungstaus der letzten Jahre. Zunehmend können jedoch diese Maßnahmen aufgrund der Kapazitätsauslastungen der Fachfirmen nur mit erheblichen Zeitverzug durchgeführt werden.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand auf Wohnungen in 2021 betragen 4,6 % der Sollmieten (2020: 3,6 %).

## LAGEBERICHT

---

### b. Verwaltung für andere Eigentümer

In 2021 hat die KoWo folgende Bestände für die Stadt Erfurt verwaltet:

Fremdverwaltung nach Mieteinheiten			
	31.12.2021	31.12.2020	Differenz
Wohnungen	175	175	0
Gewerbe	32	110	-78
Garagen, Stellplätze, Gärten, Sonstiges	26	44	-18
<b>Summe Mieteinheiten</b>	<b>233</b>	<b>329</b>	<b>-96</b>

### c. Mietentwicklung

In 2021 hat sich im Vorjahresvergleich die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermietete Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,41 auf **€ 5,49** 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 **€ 3,34** in 2021 (Vj.: € 2,34) 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“). Die Steigerung zum Vorjahr resultiert aus der Übernahme der Ärztehäuser der Landeshauptstadt Erfurt.

## LAGEBERICHT

---

### d. Investitionen

#### Neubau und Sanierung

Im Jahr 2021 bildeten die innere, haustechnische Sanierung von Hochgeschossern, die Instandsetzung bislang noch nicht instandgesetzter Wohnungen, die Erneuerung haustechnischer Anlagen wie Hausanschlussstationen und Brandschutzmaßnahmen einen Schwerpunkt.

Für die langfristige Unternehmensentwicklung werden darüber hinaus weitere umfangreiche Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sein.<sup>1</sup>

Für die Jahre 2022 und 2023 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 31 Mio. € geplant, die u.a. für notwendige Instandsetzungen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sowie Instandsetzungen an Fenstern und Fassaden vorgesehen sind. Als weitere Baumaßnahme ist die umfassende Modernisierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15 geplant, die in 2021 begonnen wurde und sich über mehrere Jahre erstrecken wird.

Ferner werden für die beiden Jahre Investitionskosten für den Neubau einer Kindertagesstätte und für den Neubau Tallinner Straße berücksichtigt.

Zusätzlich sind jährlich ca. 5,0 Mio. € zur Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel sowie zur Anpassung des Wohnraums an die individuellen Mieterbedürfnisse im Rahmen des demographischen Wandels der Bevölkerung vorgesehen.

Die Finanzierung der mittelfristig geplanten Maßnahmen erfolgt im Wesentlichen aus Eigenmitteln.

#### Instandhaltung

Ein besonderes Augenmerk der KoWo ist auf eine wirtschaftlich optimale, laufende Instandhaltung gerichtet. In 2021 wurden für die laufende Instandhaltung 4,8 Mio. € (Vj. 4,2 Mio. €) ausgegeben.

### e. Kundenorientierung

Der Kunde/Mieter steht im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Dabei verfolgen wir den Anspruch, seine Belange zügig, mit hoher Qualität und bestmöglicher Kundenzufriedenheit zu erledigen.

---

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.



## LAGEBERICHT

---

Infolge der Corona-Pandemie mussten wir im abgeschlossenen Geschäftsjahr aufgrund der Rahmenbedingungen die bisherigen 11 Mieterzentren schließen. Hier konnten jedoch nach vorheriger Terminabstimmung persönliche Gespräche durchgeführt werden. Auch zu Corona-Zeiten fanden unter strenger Einhaltung der Hygieneregeln Besichtigungstermine, Wohnungsabnahmen und -übergaben statt. Neben der eingeschränkten persönlichen Erreichbarkeit haben wir unsere anderen Kommunikationskanäle wie Online-Kontakte weiter ausgebaut und konnten diese durch die Möglichkeit des mobilen Arbeitens aufrechterhalten.

Alle Unternehmensprozesse sind auf den Kunden/Mieter ausgerichtet. Durch das auch coronabedingt veränderte Kundenverhalten zur Kontaktaufnahme und Abwicklung von Kundenanfragen wurde eine Konzentration der Mieter- und Dienstleistungszentren am Hauptstandort des Unternehmens festgelegt. Wohnortnahe Kundengespräche können jedoch weiterhin nach telefonischer Terminabstimmung vereinbart werden, so dass eine kunden- und zielgruppenorientierte Beratung und Betreuung gewährleistet ist.

### **f. Soziales Engagement**

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

Die sozialen Aktivitäten der KoWo, die über die originäre Wohnraumversorgung hinausgehen und welche private Anbieter aufgrund geringer Rentabilität nicht anbieten, werden in einer sogenannten Sozialrendite wirtschaftlich bewertet. Die Bewertung der Leistungen des Unternehmens und der Mitarbeiter, bewertet in EUR und dem Netto-Umsatz der KoWo gegenübergestellt, beträgt ca. 10 %. Pro Euro Netto-Umsatz der KoWo kommen damit fast 10 Cent direkt oder indirekt sozialen Zwecken zugute.<sup>1</sup>

### **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)

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

- Dortmunder Block (169 Plätze)
- Ulan-Bator-Straße 76/77 (60 Plätze)
- Dezentrale Unterbringung in Beständen der KoWo (seit 2014)<sup>1</sup>
- Prüfung weiterer gemeinsamer Aktivitäten.

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## 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 2020 niedrigere Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus verminderten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie höheren Aufwendungen für Betriebskosten, Personal- und Instandhaltungsaufwand.

#### Ertragslage

	2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	63.456	98	64.559	101	-1.103
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	103	0	209	0	-106
Bestandsveränderung	955	1	-996	-2	1.951
sonstige betriebliche Erträge	500	1	340	1	160
<b><u>Gesamtleistung</u></b>	<b><u>65.014</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>64.112</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>902</u></b>
Betriebskosten	23.402	36	22.387	35	1.015
Instandhaltungsaufwand	15.462	24	15.017	23	445
Personalaufwand	8.026	12	7.357	11	669
Planmäßige Abschreibungen	9.633	15	9.538	15	95
Übrige Aufwendungen	2.451	4	2.342	4	109
<b><u>Betrieblicher Aufwand</u></b>	<b><u>58.974</u></b>	<b><u>91</u></b>	<b><u>56.641</u></b>	<b><u>88</u></b>	<b><u>2.333</u></b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.040</b>	<b>9</b>	<b>7.471</b>	<b>12</b>	<b>-1.431</b>
Finanzergebnis	-487		-501		14
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>5.553</b>		<b>6.970</b>		<b>-1.417</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-274		-627		353
Neutrales Ergebnis	2.071		2.027		44
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b><u>7.350</u></b>		<b><u>8.370</u></b>		<b><u>-1.020</u></b>

Das positive Jahresergebnis 2021 (T€ 7.350) resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation bei gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Die Betriebskosten haben sich insbesondere durch höhere Aufwendungen für Heizkosten und die Kosten nach Zugang der Ärzthäuser gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Bestandsveränderungen sowie die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung korrespondieren zu den Betriebskosten entsprechend. Die geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ -1.103) ergeben

## LAGEBERICHT

---

sich hauptsächlich aus verringerten Erlösen nach Betriebskostenabrechnungen für das Vorjahr (T€ -1.374). Die Mieterlöse konnten um T€ 499 gesteigert werden.

Den niedrigeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und den Bestandsveränderungen (T€ 1.951) stehen höhere betriebliche Aufwendungen gegenüber. Diese sind im Wesentlichen durch den gestiegenen Aufwand für Betriebskosten (T€ 1.015) und Instandhaltung (T€ 445) beeinflusst. Das Betriebsergebnis des Jahres 2021 wird damit gegenüber dem Vorjahr um T€ -1.431 niedriger ausgewiesen.

Im Vergleich zu 2020 wird der Instandhaltungsaufwand 2021 rund T€ 445 höher ausgewiesen. Auch wenn die für 2021 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen u. a. infolge der anhaltenden Corona-Pandemie nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, beeinflussen die am Markt gestiegenen Kosten das Jahresergebnis negativ. Die notwendigen Maßnahmen sind zwingend in Folgejahren nachzuholen.

Die positive Entwicklung des Finanzergebnisses wurde durch deutliche Zinseinsparungen nach Sondertilgungen und Prolongationen mit einem niedrigeren Zinssatz fortgesetzt. Zinseinsparungen von T€ 56 stehen höhere Strafzinsen von T€ 60 gegenüber. Das neutrale Ergebnis wird von den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Zuschreibungen im Sachanlagevermögen und Erträgen aus Grundstücksverkäufen bestimmt. Insgesamt wird gegenüber dem Vorjahr ein um T€ -1.020 niedrigeres Jahresergebnis ausgewiesen.

Das Finanzergebnis stellt sich gegenüber 2020 positiver dar (T€ 14). Im Vergleich zum Vorjahr stehen geringeren Zinsaufwendungen (T€ -56) höhere Strafzinsen und Verwarentgelte für Bankguthaben (T€ 60) gegenüber.

Auch in 2021 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€ 2.071 beinhaltet neben Erträgen aus der Auflösung der Rückstellungen (T€ 660), Erträge aus Grundstücksverkäufen (T€ 269) und periodenfremden Erträgen (T€ 564) unter anderem Aufwendungen für die Wertberichtigung und Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von T€ 399.

Insgesamt ist das Jahresergebnis in Höhe von T€ 7.350 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 gegenüber dem im Wirtschaftsplan für 2021 geplanten Ergebnis von T€ 3.139 ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung, der Bestandsveränderung sowie deutlich niedrigeren Aufwendungen für komplexere Instandhaltungsmaßnahmen.

## LAGEBERICHT

---

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.

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 zufrieden stellend.

### II. Finanzlage

#### 1. Eigenkapital

##### Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten)

	2021	2020	2019	2018
Nominal (T€)	209.482	202.132	194.262	192.089
Quote	67,4%	63,9%	65,2%	62,2%

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2021 aus Stammkapital (T€ 52), Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB (T€ 65.069), Anderen Gewinnrücklagen (T€ 137.011) und Jahresüberschuss (T€ 7.350) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die positive wirtschaftliche Entwicklung der KoWo weiter fortgesetzt werden. Die Eigenkapitalquote hat sich durch Sondertilgungen von Darlehen gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % erhöht.

Es wird angestrebt, Möglichkeiten der Schuldentilgung zu nutzen, um die Eigenkapitalquote weiter zu steigern. In der Folgewirkung haben die geringeren Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen positive Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung.

Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) beträgt 223,0 % (Vj. 189,5 %).

## LAGEBERICHT

---

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 lt. Kapitalflussrechnung DRS 21

		2021 T€	2020 T€
<b>1. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss		7.350,0	8.369,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	(+)	9.632,9	9.537,6
Zunahme/Abnahme des Sonderpostens für Investitionszulage	(+) (-)	-231,3	-231,3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (Aufzinsung der Finanzanlagen)	(-)	-119,7	-113,5
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(+) (-)	-1.351,4	-1.618,0
Zunahme/Abnahme sonstige Aktiva	(-) (+)	-696,6	783,1
Zunahme/Abnahme sonstige Passiva	(+) (-)	959,2	148,3
Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	(-) (+)	-259,8	-314,4
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	(-)	-477,9	0,0
zahlungsunwirksame Zinsabgrenzungen	(+)	12,6	18,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	(+) (-)	606,2	612,1
Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	(-)	-270,1	-329,1
Ertragsteueraufwand/-ertrag	(+) (-)	273,5	626,6
Ertragsteuerzahlungen	(+) (-)	-340,1	-211,6
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>15.087,5</b>	<b>17.278,5</b>
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	(-)	-250,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen	(-)	-49,0	-14,6
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	(+)	385,3	455,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	(-)	-1.599,0	-19.611,4
Erhaltene Zinsen	(+)	40,6	28,5
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.472,1</b>	<b>-19.142,2</b>
<b>3. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Auszahlungen an Gesellschafter, andere Ausschüttungen	(-)	0,0	-500,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(+)	0,0	19.500,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten und Zinsabgrenzungen	(-)	-5.882,5	-5.459,1
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	(-)	-6.662,3	-2.209,7
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	(+)	270,1	329,1
Gezahlte Zinsen	(-)	-646,8	-640,6
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-12.921,5</b>	<b>11.019,7</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1. - 3.)		693,9	9.156,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		31.225,5	22.069,4
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>31.919,4</b>	<b>31.225,5</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Liquide Mittel		<b>31.919,4</b>	<b>31.225,5</b>

## LAGEBERICHT

---

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit (T€ -1.472), im Wesentlichen beeinflusst durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ -1.599), korreliert mit dem Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (T€ -12.922), der infolge von planmäßigen Darlehenstilgungen und Sondertilgungen negativ ausgewiesen wird. Unter Berücksichtigung dieser Zahlungsströme und dem positiven Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 15.088) konnten u.a. die Kreditverbindlichkeiten sowie Zinszahlungen ausgeglichen werden.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -12.922) resultiert im Wesentlichen aus planmäßiger Tilgung (T€ -5.882), Sondertilgungen (T€ -6.662) und gezahlten Zinsen (T€ -647).

Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 694 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 gesichert.



## LAGEBERICHT

### III. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<u>langfristig gebundenes Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	253.117	81,4	260.749	82,4	-7.632
Finanzanlagen	2.575	0,8	2.205	0,7	370
	<b>255.692</b>	<b>82,2</b>	<b>262.954</b>	<b>83,1</b>	<b>-7.262</b>
<u>kurzfristige Vermögenswerte</u>					
Übriges Vorratsvermögen	22.714	7,3	21.759	7,0	955
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	339	0,1	471	0,2	-132
Forderungen gegen Gesellschafter	166	0,1	32	0,0	134
Liquide Mittel	31.919	10,3	31.225	9,7	694
Rechnungsabgrenzungsposten	73	0,0	18	0,0	55
	<b>55.211</b>	<b>17,8</b>	<b>53.505</b>	<b>16,9</b>	<b>1.706</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>310.903</b>	<b>100,0</b>	<b>316.459</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.556</b>
<b>Passiva</b>					
	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>		<b>Veränderungen</b>
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>
<u>Eigenmittel</u>					
Eigenkapital	209.482	67,4	202.132	63,9	7.350
Sonderposten	4.395	1,4	4.626	1,5	-231
	<b>213.877</b>	<b>68,8</b>	<b>206.758</b>	<b>65,4</b>	<b>7.119</b>
<u>Mittel- und langfristige Fremdmittel</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.045	12,9	52.577	16,6	-12.532
Rückstellungen	48	0,0	50	0,0	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180	0,1	162	0,1	18
	<b>40.273</b>	<b>13,0</b>	<b>52.789</b>	<b>16,7</b>	<b>-12.516</b>
<u>kurzfristige Fremdmittel</u>					
Rückstellungen	29.728	9,6	30.828	9,5	-1.100
Verbindlichkeiten (ohne Kreditinstitute)	23.945	7,6	23.057	7,4	888
Rechnungsabgrenzungsposten	3.080	1,0	3.027	1,0	53
	<b>56.753</b>	<b>18,2</b>	<b>56.912</b>	<b>17,9</b>	<b>-159</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>310.903</b>	<b>100,0</b>	<b>316.459</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.556</b>

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.

Unter Berücksichtigung der Zugänge durch Kauf, den Verkauf und den planmäßigen Abschreibungen ist insgesamt eine Verminderung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens um -T€ 7.632 zu verzeichnen.

Die in dem übrigen Vorratsvermögen ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten haben sich aufgrund niedrigerer Aufwendungen für Heizkosten und die Kosten nach Zugang der Ärztehäuser um T€ 955 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

## LAGEBERICHT

---

Die liquiden Mittel werden um T€ 694 höher gegenüber 2020 ausgewiesen. Im Wesentlichen resultiert dies aus niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen.

Die Verminderung der Aktiva um -T€ 5.556 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens (-T€ 7.632) sowie der Erhöhung der liquiden Mittel (T€ 694) und des Vorratsvermögens (T€ 955).

Auf der Passivseite haben sich die Eigenmittel um T€ 7.119 erhöht. Wesentliche Einflussfaktoren sind der Jahresüberschuss (T€ 7.350) sowie die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 231).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf Grund der planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von T€ 5.870 und Sondertilgungen in Höhe von T€ 6.662 auf T€ 40.045 vermindert.

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 weitere Abbau von Schulden. Damit wird ermöglicht, neben der Entlastung der Ergebnisrechnung nach Verringerung der Kreditverbindlichkeiten ausreichend Eigenkapital anzusammeln, um die langfristig anstehenden Investitionsmaßnahmen in einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital darstellen zu können.

Die Zielerreichung wird neben der absoluten Höhe der Fremdmittel und den liquiden Vermögenswerten vor allem in der Eigenkapitalquote gemessen.

Zum 31.12.2020 betrug die Eigenkapitalquote 63,9 %. Für das Geschäftsjahr 2021 war zum 31.12.2021 eine Eigenkapitalquote in Höhe von 64,9 % geplant. Erzielt wurde eine Eigenkapitalquote von 67,4 %. Grund hierfür ist der höher als geplant ausgefallene Jahresgewinn in Verbindung mit einer geringeren Bilanzsumme.

##### 2. Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete gemessen in €/m<sup>2</sup> 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 2021 die durchschnittliche monatliche Miete je qm vermieteter Wohnfläche im Gesamtbestand von € 5,41 auf **€ 5,49** 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

## LAGEBERICHT

---

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 2021 betrug der im Vergleich zum Vorjahr höhere bereinigte Leerstand 4,6 %.

## 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

	2021	2020
Angestellte	113	105
Gewerbliche Arbeitnehmer	20	20
	<b>133</b>	<b>125</b>

(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.<sup>1</sup>

Beruf und Familie sind für das Unternehmen kein Widerspruch. Seit 2009 verfügt das Unternehmen über das Zertifikat „audit-berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie-Stiftung unter

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

Schirmherrschaft der Bundesfamilienministerin. In 2019 wurde KoWo zum vierten Mal mit dem Zertifikat für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik ausgezeichnet.<sup>1</sup>

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 Zusammenarbeit wurde auch in 2021 fortgesetzt. 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.

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 CO<sup>2</sup>-Emission einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Baubeginn der ersten Anlage im Wohngebiet Roter Berg am Haus Jakob-Kaiser-Ring 3–5 erfolgte im Dezember 2021. Das Gesamtprojekt soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Auch das Projekt „Für Biene & Co, Natur und Mensch“, bei dem die KoWo eine unbebaute Fläche im Wohngebiet Wiesenhügel naturnah entwickelt, befindet sich bereits in der Umsetzung. Hierbei soll eine artenreiche Blumenwiese angelegt werden, mit deren Hilfe die Insektenlebensräume erweitert werden. Im Rahmen einer Kooperation mit einem ortsansässigen Imker werden 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 das straffe Kostenmanagement erwarten wir weiterhin eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Auf Basis des Jahresabschlusses 2020 und der langfristigen Unternehmensplanung (20 Jahre) haben 5 Banken die langfristigen wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens beurteilt und KoWo die Ergebnisse mitgeteilt. Alle diese Kreditinstitute gaben die Ratingnote 1 (= beste Bewertung) bei einer Bewertungsskala von 1 bis 18.

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 dem sukzessiven Aufbau der Tochtergesellschaft KBS, die Anfang 2022 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat, entgegenzuwirken. Anfänglich steht die Ausführung einzelner Aufträge in den Gewerken Maler- und Bodenbelagsarbeiten im Mittelpunkt. Mittel- bis langfristig ist eine Einbindung in das komplexe Leerwohnungsprogramm der KoWo geplant.

Für das Jahr 2022 erwartet das Unternehmen bei Umsatzerlösen von 66,1 Mio. € einen Jahresüberschuss von 4,4 Mio. €. Das Ergebnis wird durch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 18,0 Mio. € beeinflusst. In den Jahren 2022 bis 2026 sind Jahresergebnisse zwischen 1,8 Mio. € und 4,4 Mio. € geplant.

In 2021 sind fünf Ärzthäuser 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.

Als eine wesentliche Baumaßnahme ist die umfassende Modernisierung des Ärzthauses Moskauer Platz 15 geplant, die in 2021 begonnen wurde und sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Das Ärzthaus 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. Zum Erhalt der Infrastruktur im Stadtteil wird KoWo eine Kindertagesstätte neu errichten.

Die Umsatzerlöse werden in den kommenden 5 Jahren zwischen 65,4 Mio. € und 67,7 Mio. € erwartet. Dem gegenüber stehen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe

## LAGEBERICHT

---

von insgesamt rd. 91 Mio. €, wovon 25 Mio. € für die Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel sowie zur Anpassung des Wohnraums an die individuellen Mieterbedürfnisse im Rahmen des demographischen Wandels der Bevölkerung vorgesehen sind. Weitere 21 Mio. € sind für die laufende Instandhaltung geplant. Zudem sind 37 Mio. € für notwendige Instandsetzungen an haustechnischen Anlagen wie Lüftungsanlagen und Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sowie Instandsetzungen an Fenstern und Fassaden vorgesehen.

Das Unternehmen ist für die Zukunft gut aufgestellt.

Die Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie 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.<sup>1</sup>

### 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.

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.

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.



## LAGEBERICHT

---

Ein geringeres Ergebnis als für 2022 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 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:

- die ab 01.01.2019 geltende Absenkung der Modernisierungsumlage
- das anhaltend niedrige Mietniveau in Erfurt und die Entwicklung des Erfurter Mietspiegels
- die energetischen Gebäudeanforderungen und steigende Baukosten bei sinkenden Reallohnen 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 CO<sup>2</sup>-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.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 2022 können im Wirtschaftsplan für 2022 nicht vorhersehbare Entwicklungen sein:

- extreme Material- und Lohnpreisentwicklungen im Baugewerbe bzw. einzelnen Gewerke 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.

## LAGEBERICHT

---

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 2022 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
- 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nicht in der Abschlussprüfung geprüft.

## LAGEBERICHT

---

### F. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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.

Erfurt, 28. Januar 2022



Alexander Hilge  
Geschäftsführer



## RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

- Firma KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- Gründung am 12.12.1990
- Sitz Erfurt
- Handelsregister-Eintragung Registergericht Amtsgericht Jena  
HRB 102585 am 03.09.1991
- Gesellschaftsvertrag Gültig i. d. F. vom 22.11.2018
- 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 ihrem 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 dieses Gesellschaftsvertrags. Sie gewährleistet in solchen Verkaufsfällen den Mieterschutz durch die Vereinbarung einer Sozialcharta mit dem jeweiligen Erwerber.

- Grundkapital/Stammkapital                    EUR 52.200,00 (voll eingezahlt)
- Gesellschafter/-in                            Landeshauptstadt Erfurt (100%)
- Geschäftsführung/Vertretung
  - Frau Annett Eckardt (bis 31.01.2021)
  - Herr Alexander Hilge (ab 01.02.2021)
  - einzelvertretungsberechtigt
  - Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- Zustimmungsbefürchtige 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 1.8.1996 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO bestätigt. Eine Erweiterung der Erlaubnis erfolgte zum 16.4.2002. Durch Bescheid vom 8.4.2019 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c GewO bestätigt.
  
- Veröffentlichung  
Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen in der Weise und im gleichen Blatt, in dem die Landeshauptstadt Erfurt ihre amtlichen Bekanntmachungen veröffentlicht.

Wesentliche Veränderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag, über den oben dargestellten Geschäftsführerwechsel hinaus, liegen nicht vor.





# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei 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) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber 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 die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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