

**WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Heidenau mbH
Heidenau**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

**WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Heidenau mbH, Heidenau**

LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2021

Geschäftsentwicklung 2021

Grundlage für die Unternehmenspolitik bildet das durch den Aufsichtsrat der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) bestätigte Unternehmenskonzept vom 31. Juli 2018. Darin werden die Unternehmensziele unter den Rahmenbedingungen steigender Bevölkerungszahlen und Wohnraumbedarfe beschrieben.

Aktuelle Geschäftsentwicklung:

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände und damit der Erzielung von Mieteinnahmen war in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Einflussfaktor auf die positiven Ergebnisse des Unternehmens. Die Wohnungsbestände sind nach Wohneinheiten (WE) zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 wie folgt gegliedert:

Wohngebiet	Wohnungsbestand	davon Leerstand	
	WE	WE	%
Heidenau Mügeln	547	34	6,2
Seniorenwohnanlage Sonnenhof I + II	101	12 ¹⁾	11,9 ¹
Heidenau Süd	443	10	2,3
Teil- und Vollsaniert	895	39	4,4
Waldstraße	161	11	6,8
Seniorenwohnanlage Elbblick	62	3	4,8
Neubau Ringstraße	13	0	0,0
Gesamt	2.222	109	4,9

Insgesamt hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % auf 4,9 % erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Leerstandes im Wohngebiet Heidenau – Mügeln (Vorjahr: 15 WE, 2,7 %) und bei den teil- und villsanierten Objekten (Vorjahr: 29 WE, 3,2%).

Zum Kernbestand gehören außerdem 22 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Leerstandsquote von 4,5 % (1 GE).

¹ Aufgrund der Ende des Jahres 2021 hergestellten Bezugsfertigkeit des ersten Teils vom Objekt „Seniorenwohnanlage Sonnenhof II“, den Hauseingängen Käthe-Kollwitz-Straße 15 und 17, wurden diese Wohnungen in den vermietbaren Wohnungsbestand aufgenommen, die Neubezüge der Wohnungen haben sich jedoch bis Anfang des Jahres 2022 hingezogen. Daraus resultiert die vergleichsweise hohe Leerstandsquote zum Bilanzstichtag.

Die unsanierten Objekte umfassten am 31. Dezember 2021 ein Objekt, welches leer steht und umgestaltet werden soll sowie Teile eines weiteren Objektes mit 72 leerstehenden Wohneinheiten, welches derzeit umfassend saniert und zur „Seniorenwohnanlage Sonnenhof II“ (Hauseingänge Käthe-Kollwitz-Straße 19 bis 25) umgebaut wird. Die Fertigstellung und Vermietung ist zwischen Februar und Juli 2022 vorgesehen.

Damit bewirtschaftet die Gesellschaft Ende 2021 (Vorjahr):

2.257	(2.257)	eigene Mietwohnungen
40	(39)	eigene Eigentumswohnungen
22	(22)	eigene Gewerbeeinheiten

Der Schwerpunkt der Arbeit der Gesellschaft ist weiter auf die Qualitätsverbesserung und Erhöhung der Kundenzufriedenheit gerichtet. Der Wohnungsmarkt in Heidenau partizipiert an der positiven Entwicklung der benachbarten Landeshauptstadt Dresden. Mietinteressenten, welche mittlerweile in Dresden nur noch schwer bezahlbaren Wohnraum finden, fragen weiterhin Wohnungen in Heidenau nach.

Die Grundstücke wurden entsprechend ihrer fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Bodenrichtwerte (Stand 31. Dezember 2020) liegen bei einzelnen Grundstücken unter den Buchwerten. Aufgrund der hohen Nachfrage am Immobilienmarkt sind die Grundstückspreise seit diesem Zeitpunkt weiter gestiegen. Auch in den auf den Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahren wird aufgrund der Verhältnisse am Immobilienmarkt mit steigenden Grundstückspreisen gerechnet. Das Unternehmen geht davon aus, dass der für die Bewertung beizulegende Wert von den Buchwerten nicht überschritten wird.

Es waren umfangreiche Aktivitäten zur Sicherung eines hohen Vermietungsstandes der Wohnanlagen erforderlich, um das hauptsächliche Risiko für das Unternehmen, die Entwicklung des Leerstandes in verwalteten Mietwohnungen, zu begrenzen.

An die Häuser Dresdner Straße 74 und 76 wurden Balkone angebaut und im Rahmen der Fassadeninstandsetzung eine Wärmedämmung aufgebracht. Der Aufzugseinbau in den Gebäuden Ernst-Schneller-Straße 25 bis 35 konnte beendet werden. Daneben waren die umfangreichen Investitionen in Leerwohnungen zur langfristigen Neuvermietung ein Hauptschwerpunkt der Unternehmenstätigkeit.

Die Gesellschaft engagiert sich intensiv auf dem Gebiet der Stadtentwicklung mit dem Ziel der Gestaltung eines lebenswerten Umfeldes besonders für Familien, was auch der Verbesserung der Vermietungssituation dient.

Die Gesellschaft vermietete im Geschäftsjahr 2021 die Wohnungen im aktiv bewirtschafteten Bestand mit einer monatlichen Soll-Miete von durchschnittlich 5,58 EUR/m² (Vorjahr: 5,47 EUR/m²). Daneben wurden Umlagen für Heizung, Warmwasser und allgemeine Betriebskosten erhoben.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes wurden TEUR 1.616,8 (Vorjahr: TEUR 1.800,7) aufgewendet. Dies entspricht 12,31 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 13,72 EUR/m²). Ein hoher Anteil dieser Aufwendungen entsteht bei der Wiedervermietung von Wohnungen. Daneben ist für die Erhaltung der Gebäude ein zunehmender Aufwand erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2021 startete das Neubauvorhaben „Neue Mitte Heidenau“, welches die Errichtung von vier Wohnhäusern sowie einem Wohn-/Geschäftshaus beinhaltet. Bis Mitte 2023 werden 53 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten, 59 Tiefgaragen- sowie 16 oberirdischen Stellplätze gebaut. Der Kostenrahmen liegt bei 21.428 TEUR. Die Finanzierung wird neben Eigenmitteln durch die bereits abgeschlossenen Kreditverträge in Höhe von 15.000 TEUR sichergestellt. Die künftig von der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) genutzten Gewerbeeinheit soll zum Preis von 4.900 TEUR an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH verkauft werden.

Die Gesellschaft hat kein Personal. Überwiegend erbringt die Tochtergesellschaft DLG die erforderlichen Leistungen über Dienstleistungsverträge.

Im Geschäftsjahr 2021 entwickelte sich die Gesellschaft erneut positiv. Die stabile Wohnungsnachfrage ermöglichte regelmäßige Wiedervermietungen zu höheren Grundmieten, was zur Erhöhung der Mieteinnahmen führte.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.160,6 TEUR übersteigt das geplante Ergebnis (Plan: 700,0 TEUR) um 460,6 TEUR. Die positive Abweichung ist vor allem auf die niedrigeren Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung mit TEUR 1.605,5 (Plan: 2.095,0 TEUR) zurückzuführen (dafür Erhöhung der Modernisierungsaufwendungen), welche in der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen werden. Sonstige betriebliche Erträge waren mit 389,5 TEUR um 274,5 TEUR höher als geplant (Plan: 115,0 TEUR). Im Wesentlichen hängt dies mit höheren Erträgen aus Weiterberechnungen zusammen, was einen Teil der Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.355,9 TEUR (Plan: 1.118,0 TEUR) erklärt. Zudem waren Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit 609,9 TEUR aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und nicht abgerufener Darlehen um 129,1 TEUR geringer als vorgesehen (Plan: 739,0 TEUR). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (11.999,6 TEUR) konnten nicht in der geplanten Höhe (12.258,0 TEUR) erzielt werden. Dies ist vor allem auf geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 3.867,2 TEUR (Plan: 4.053,0 TEUR) zurückzuführen. Umsatzerlöse aus Grundmieten lagen mit 8.132,4 TEUR leicht unter den Planansätzen von 8.205,0 TEUR, was im Wesentlichen mit Verzögerungen bei der Vermietung „Betreutes Wohnung Sonnenhof II“ zusammenhängt.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen lagen mit 2.333,9 TEUR auf dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Niveau (Plan: 2.361,0 TEUR). Der Jahresüberschuss ist durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 272,2 TEUR (Plan: 174,0 TEUR) beeinflusst.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf 102.332,2 TEUR (Vorjahr: 89.601,6 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Anlagen im Bau auf 22.119,0 TEUR (Vorjahr: 6.585,2 TEUR). Zudem wurde eine weitere Eigentumswohnung erworben.

Die aktivierten Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten waren geringer als die planmäßigen Abschreibungen. Dies führte zu einer Verringerung der entsprechenden Buchwerte (75.663,4 TEUR; Vorjahr: 76.288,1 TEUR). Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich auf 110.042,0 TEUR (Vorjahr: 98.362,0 TEUR).

Die liquiden Mittel (4.527,5 TEUR; Vorjahr: 5.810,2 TEUR) verringerten sich aufgrund der Mittelabflüsse für Baumaßnahmen.

Die Tilgung der an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) ausgereichten Gesellschafterdarlehen betrug im 2021er Geschäftsjahr 45,0 TEUR.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 41,7 % (Vorjahr: 45,4 %).

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Instandhaltung der bestehenden Objekte und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen in allen Beständen. Hierbei entsteht ein erheblicher Anteil nicht aktivierbarer Kosten. Die Umlage der Modernisierungskosten zur Mieterhöhung wird durch die Gesellschaft sozialverträglich begrenzt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (einschließlich 85 % der Sonderposten) von insgesamt 45.881,2 TEUR und das mittel- und langfristige Fremdkapital (60.567,9 TEUR) überdecken das Anlagevermögen zu 104 %.

Die kurzfristig gebundenen Vermögenswerte einschließlich der liquiden Mittel (5.586,5 TEUR) decken das kurzfristige Fremdkapital (3.593,1 TEUR) vollständig ab.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Kreditverträge zur Finanzierung des Bauvorhabens „Neue Mitte Heidenau“ in Höhe von insgesamt 15.000 TEUR abgeschlossen, von denen bisher 5.000 TEUR nicht ausbezahlt wurden. Des Weiteren wurden zwei Darlehen in Höhe von 13.200 TEUR sowie ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von TEUR 1.300 für die Umsetzung des Bauvorhabens „Seniorenwohnanlage Sonnenhof II“ abgeschlossen, von denen bisher 5.200 TEUR nicht abgerufen wurden. Dem Unternehmen steht darüber hinaus eine nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinie von 460 TEUR zur Verfügung.

Für rückgestellte Zahlungsverpflichtungen bestehen Liquiditätsreserven.

Im Berichtsjahr war und in der Folgezeit ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.

Das Beteiligungsergebnis ergibt sich aus der Gewinnabführung der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (57,3 TEUR; Vorjahr: 532,0 TEUR).

Die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 1.160,6 TEUR aus. Mit diesem Jahresergebnis ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 3.704,2.

Die wirtschaftliche Situation wird durch folgende Kennzahlen weiter charakterisiert:

		IST 2017	IST 2018	IST 2019	IST 2020	IST 2021	PLAN 2021	PLAN 2022
Investitionsdeckung	%	54	54	49	24	15	12	15
Vermögensstruktur ²	%	94	92	92	91	93	91	93
Fremdkapitalquote	%	52	52	52	55	58	61	63
Eigenkapitalquote	%	48	48	48	45	42	39	37
Effektivverschuldung	TEUR	39.903	40.013	41.553	46.668	58.442	62.047	77.091
Kurzfristige Liquidität	%	126	166	171	207	164	274	93
Eigenkapitalrendite	%	2,2	2,4	3,4	3,2	2,5	1,6	3,4
Gesamtkapitalrendite	%	2,4	2,3	2,6	2,3	1,6	1,2	1,8

Insgesamt hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 weiter positiv entwickelt.

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2021 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Künftige Entwicklung

Auch in den kommenden Jahren liegt die Hauptaufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens auf der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sozialverträglichen Wohnungsangeboten.

Dazu zählt auch die Integration von Spätaussiedlern und Asylbewerbern in das gesellschaftliche Leben der Stadt und die Vermeidung der Konzentration von sozial schwachen Personen in bestimmten Wohngebieten, um so der Entstehung von sozialen Spannungen vorzubeugen.

Durch die konsequente Verfolgung offener Mietforderungen kann frühzeitig negativen Entwicklungen und somit möglichen Ausfällen gegengesteuert werden.

Mit dem Einsatz differenzierter Controllinginstrumente zur Risikofrüherkennung samt Ableitung von gegensteuernden Maßnahmen, welche in den kommenden Jahren stetig weiterentwickelt werden, erfolgt eine permanente Auswertung insbesondere folgender Parameter:

- a) Analyse der leerstehenden Wohnungen nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung
- b) Ungleichheiten der Miethöhen in Bestandsobjekten und damit der Umsetzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB
- c) Budgetauslastung und Möglichkeiten gezielter Umschichtungen
- d) Steuerung der liquiden Mittel
- e) Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

² Anlagevermögen/Bilanzsumme

Zur Umsetzung der Unternehmensziele ist die weitere Digitalisierung von Prozessen unabdingbar. Mit dem geplanten Systemupdate des bestehenden ERP-Systems wird eine benutzerfreundlichere Oberfläche zusammen mit dem Dokumentenmanagementsystem und einem digitalen Post-/Rechnungseingang für mehr Effizienz im laufenden Geschäftsbetrieb sorgen. Ein weiterer Schritt wird die Einführung eines softwaregestützten Abrechnungssystems für Leistungen im Bereich „Technisches Objektmanagement“ sowie eines professionellen Personalmanagementsystems sein.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2022 sieht bei Umsatzerlösen von 12.546 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.580 TEUR vor.

Chancen/Risiken

Die Entwicklung des Unternehmens ist unmittelbar von der Nachfrage nach Wohnraum und der damit verbundenen Erzielung von Umsatzerlösen abhängig. Von besonderer Bedeutung ist daher die konsequente Ausnutzung der aktuellen Marktsituation infolge des Immobilienbooms in der angrenzenden Landeshauptstadt Dresden. In den kommenden Jahren besteht aufgrund des anhaltenden Interesses von Mietinteressenten aus Dresden, welche nach bezahlbarem Wohnraum suchen, die Möglichkeit, durch gezielte Umbauten von Wohnungen im Bestand sowie mit Neubauvorhaben, die bisher nicht vorhandenen Wohnungszuschnitte zu schaffen. Mit den aktuell erzielbaren Mieten sowie dem niedrigen Zinsniveau sind auch Investitionen trotz des stetigen Anstieges der Baukosten wirtschaftlich. Bei einem möglicherweise späteren Rückgang der Nachfrage sinken die Mieterlöse und lassen somit eine rentable Investition nicht mehr zu.

Die Überalterung der Bevölkerung stellt eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar. Vor diesem Hintergrund sind weitere Anstrengungen notwendig, um die älteren Menschen so lange wie möglich in den unternehmenseigenen Wohnungen halten zu können. Neben den Seniorenwohnanlagen und der Ausstattung der Wohngebäude mit Aufzügen ist es wichtig, weitere Angebote (interne und externe) zur Unterstützung des Lebens im Alter bereitzustellen. In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit, durch gezielte Mietangebote für junge Singles und Familien das Durchschnittsalter der Mieter zu senken. Sollte dies nicht nachhaltig gelingen, ist mit einem steigenden Leerstand und entsprechenden Erlösschmälerungen zu rechnen.

Das seit mehreren Jahren anhaltend niedrige Zinsniveau hat die Bestandsdarlehen des Unternehmens bei Prolongationen deutlich verbilligt, was sich in den kommenden Jahren positiv auf die Zinsaufwendungen auswirkt. In Zukunft wird mit leicht steigenden Zinsen gerechnet, was sich sowohl auf die Vereinbarung von Folgekonditionen nach den Zinsbindungsenden als auch auf die Konditionen bei Neukreditaufnahmen auswirken kann. Hier ist eine stetige Beobachtung des Zinsmarktes erforderlich, um rechtzeitig auf einen unerwartet starken Zinsanstieg reagieren zu können.

Die Verteuerung der Baukosten, welche sowohl Material- als auch Personalkosten betrifft, wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Trotz einer erwarteten Verlangsamung der Preisdynamik wird die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen negativ beeinflusst. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob eine Anpassung der Technologie oder die Erhöhung der Erlöse eine Investition langfristig rechtfertigt. Dabei ist zu beachten, dass die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über einen möglichst langen Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer erfolgt.

Auch die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine werden Auswirkungen auf die Preisentwicklung haben. Es ist insbesondere von Preiserhöhungen bei Energie und Rohstoffen auszugehen, die größtenteils über die umlegbaren Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden können. Für nicht vermietete Wohnungen und Baukosten wird mit Kostensteigerungen gerechnet, die nicht zu 100% durch höhere Umsatzerlöse kompensiert werden können.

Heidenau, 28. März 2022



Tilo Koch
(Geschäftsführer)

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA					PASSIVA				
	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR		EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		1.600.000,00	1.600.000,00	
Entgeltlich erworbene Software			1,00	1,00	II. Kapitalrücklage		16.496.461,40	16.496.461,40	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten		75.663.355,11		76.288.065,16	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	9.169.170,39		9.169.170,39	
2. Grundstücke ohne Bauten		1.808.387,98		1.764.327,98	2. Andere Gewinnrücklagen	13.274.676,22		13.274.676,22	
3. Bauten auf fremden Grundstücken		31.478,00		34.129,00			22.443.846,61	22.443.846,61	
4. Technische Anlagen und Maschinen		240.519,00		63.892,00	IV. Gewinnvortrag		3.073.612,15	1.971.677,16	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		102.257,00		107.265,00	V. Jahresüberschuss		1.160.548,89	1.401.934,99	
6. Anlagen im Bau		22.118.963,79		6.585.161,47			44.774.469,05	43.913.920,16	
7. Bauvorbereitungskosten		919.128,01		3.310.659,98	B. Sonderposten				
			100.884.088,89	88.153.500,59	1. Sonderposten mit Rücklageanteil	233.017,02		239.489,72	
III. Finanzanlagen					2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse	1.069.053,54		579.597,45	
Anteile an verbundenen Unternehmen			1.448.140,68	1.448.140,68			1.302.070,56	819.087,17	
			102.332.230,57	89.601.642,27	C. Rückstellungen				
B. Umlaufvermögen					1. Steuerrückstellungen	0,00		248.322,00	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					2. Sonstige Rückstellungen	193.140,00		380.810,00	
1. Grundstücke ohne Bauten		150.174,37		215.633,17			193.140,00	629.132,00	
2. Unfertige Leistungen					D. Verbindlichkeiten				
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	3.909.447,31			3.901.324,11	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.692.192,36		52.210.556,89	
Zurechenbare Betriebskostenvorauszahlungen	-3.909.447,31			-3.901.324,11	2. Erhaltene Anzahlungen	233.650,34		42.745,41	
		0,00		0,00	3. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	507.088,39		446.442,84	
			150.174,37	215.633,17	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.197,31		63.105,85	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	191.687,78		121.066,41	
1. Forderungen aus Vermietung		190.550,75		159.653,94	6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.105,84		2.818,96	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		2.327.290,32		2.241.576,12	davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 2.818,96)		63.684.922,02	52.886.736,36	
3. Forderungen gegen Gesellschafter		72.423,00		0,00	E. Rechnungsabgrenzungsposten		87.389,65	113.131,90	
4. Sonstige Vermögensgegenstände		440.649,10		333.271,06			110.041.991,28	98.362.007,59	
			3.030.913,17	2.734.501,12					
III. Flüssige Mittel									
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			4.527.459,37	5.810.222,63					
			7.708.546,91	8.760.356,92					
C. Rechnungsabgrenzungsposten			1.213,80	8,40					
			110.041.991,28	98.362.007,59					

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.999.634,09		11.932.353,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	80.000,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.277,50		1.372,87
		12.080.911,59	11.933.726,84
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-57.335,60	-73.130,48
3. Sonstige betriebliche Erträge		389.479,38	397.492,95
		12.413.055,37	12.258.089,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.751.544,26		-6.913.087,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.000,00		0,00
		-6.755.544,26	-6.913.087,84
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		-2.333.862,97	-2.256.228,27
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.355.874,82	-1.140.484,85
		1.967.773,32	1.948.288,35
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		57.306,11	532.027,40
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 16.884,92 (Vj. EUR 25.092,28)		18.529,55	29.346,55
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 27,00 (Vj. EUR 42,00)		-609.874,46	-929.708,02
		-534.038,80	-368.334,07
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-272.224,57	-176.468,94
11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		1.161.509,95	1.403.485,34
12. Sonstige Steuern		-961,06	-1.550,35
13. <u>Jahresüberschuss</u>		1.160.548,89	1.401.934,99

WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

1. Allgemeines

Die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist unter der Nummer HRB 6951 in das Handelsregister beim Amtsgericht Dresden eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der derzeit gültigen Fassung für große Kapitalgesellschaften erstellt worden. Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Die ergänzenden Regelungen des GmbHG wurden beachtet.

Nach den in § 267 HGB umschriebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wertansätze und Bewertungsgrundsätze der Bilanz zum 31. Dezember 2020 wurden beibehalten und bilden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit die Grundlage für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** erfolgt der Ausweis der vorhandenen Software und Lizenzen zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet.

Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer teilweise neu eingeschätzt und in der Regel verlängert. Die Nutzungsdauern liegen im Wesentlichen zwischen 25 und 50 Jahren, wobei die längeren Nutzungsdauern sich insbesondere bei den modernisierten Wohnbauten ergeben.

Grund und Boden wird in Fortführung der Wertansätze der DM-Eröffnungsbilanz beziehungsweise zu Anschaffungskosten bewertet. Entsprechendes gilt für Wertansätze der Bauten, die zum Stichtag der DM-Eröffnungsbilanz zum Zeitwert angesetzt wurden. Von diesem Ausgangswert werden nutzungsdauerorientierte, lineare Abschreibungen vorgenommen. Der Abschreibungssatz bei Wohnbauten beträgt 2,0 % bzw. 2,5 %.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Ermittlung der Nutzungsdauern erfolgt unter Zuhilfenahme der amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung unter Berücksichtigung der zulässigen Mindestsätze.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden die auf die Mieter umlagefähigen, aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Nicht gegenüber Mietern abrechenbare Betriebskosten sind mit angemessenen Wertberichtigungen berücksichtigt. Diesen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber, die zur verbesserten Darstellung offen in der Bilanz von den unfertigen Leistungen abgesetzt werden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert angesetzt. Bei Forderungen mit erkennbaren Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Der Ansatz des **Kassenbestandes** und der **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgt zum Nennwert.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde für nach § 6b EStG vereinnahmte Verkaufserlöse gebildet. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wurde vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Nutzungsdauer des bezuschussten Sanierungsobjektes Rosa-Luxemburg-Straße 12 bis 18 mit jährlich 2 %.

Der **Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse** wurde für Zuschüsse gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergeben und über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** beinhalten alle bis zum Bilanzaufstellungszeitraum erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend der geschätzten Laufzeiten mit den Zinssätzen der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Etwaige Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Auf die Bilanzierung von aktiven **latenten Steuern** wurde unter Anwendung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 verzichtet. Aufgrund einer permanenten Differenz zwischen Handels- und Steuerbilanz wäre bei einem Steuersatz von 15,825 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 14,875% für Gewerbesteuer eine aktive latente Steuer von 2,2 TEUR (Vorjahr: 99,0 TEUR) zu aktivieren.

3. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem Anlagenpiegel.

Die **Finanzanlagen** betreffen folgende Beteiligungen an Gesellschaften:

Name	Sitz	Anteile	Stammkapital 31.12.2021	Eigenkapital 31.12.2021	Jahres- ergebnis 2021	Vorschlag der Gesellschaft zur Ergebnis- verwendung
		%	TEUR	TEUR	TEUR	
Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB)	Heidenau	100,0	102,3	911,2	-11,8	Vortrag auf neue Rechnung
Technische Dienste Heidenau GmbH (TDH)	Heidenau	100,0	160,0	3.278,2	405,4	Vortrag auf neue Rechnung
WVH Dienstleistungsgesell- schaft Heidenau mbH (DLG)	Heidenau	100,0	100,0	1.025,0	57,3	Gewinnab- führungsvertrag

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten** sind Grundstücke, auf denen Gebäude abgerissen wurden.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von 2.327,3 TEUR (Vorjahr: 2.241,6 TEUR) gegen die drei Tochtergesellschaften, wovon 2.042,1 TEUR (Vorjahr: 1.534,9 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Bei den Forderungen handelt es sich ausschließlich um sonstige Vermögensgegenstände.

Die Forderungen gegen Gesellschafter sind sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den übrigen **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenständen** weisen 80,0 TEUR (Vorjahr: 110,0 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

In den liquiden Mitteln sind Kautionen in Höhe von TEUR 474 enthalten, die wir mit den Verbindlichkeiten aus der Rückzahlung verrechnet haben.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt 1.600 TEUR.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil** wird wie im Vorjahr in Höhe von 6,5 TEUR aufgelöst.

Der **Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse** erhöht sich im Geschäftsjahr 2021 um einen Zuschuss für den altersgerechten Umbau des Wohngebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 15-25 in Höhe von 490,8 TEUR (Vorjahr: 556,3 TEUR). Die Sonderposten für Investitionszuschüsse werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die Auflösung beginnt mit Abschluss der Investition und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Für die bezuschussten Objekte wurden im Geschäftsjahr 1,3 TEUR (Vorjahr: 1,3 TEUR) aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Ausstehende Rechnungen	60,3	90,2
Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	53,0	58,3
Prozessrisiken	49,5	21,5
Unterlassene Instandhaltung	20,0	122,0
Kosten für Betriebsprüfung	6,5	10,0
Archivierung	3,8	3,8
Audit zur Konzernstruktur	0,0	75,0
Sonstige Rückstellungen gesamt	193,1	380,8

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit über 1 Jahr	davon Lauf- zeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>(Vorjahr)</i>	62.692,2 <i>(52.210,6)</i>	2.364,0 <i>(2.064,3)</i>	60.328,2 <i>(50.146,3)</i>	51.038,3 <i>(41.600,3)</i>
2. Erhaltene Anzahlungen <i>(Vorjahr)</i>	233,7 <i>(42,7)</i>	233,7 <i>(42,7)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	507,0 <i>(446,4)</i>	466,3 <i>(388,7)</i>	40,7 <i>(57,7)</i>	5,1 <i>(0,0)</i>
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>(Vorjahr)</i>	59,2 <i>(63,1)</i>	59,2 <i>(63,1)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	191,7 <i>(121,1)</i>	191,7 <i>(121,1)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	1,1 <i>(2,8)</i>	1,1 <i>(2,8)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>	0,0 <i>(0,0)</i>
Verbindlichkeiten Gesamt <i>(Vorjahr)</i>	63.684,9 <i>(52.886,7)</i>	3.316,0 <i>(2.682,7)</i>	60.368,9 <i>(50.204,0)</i>	51.043,4 <i>(41.600,3)</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschuldeintragungen in Höhe von 62.692,2 TEUR (Vorjahr: 52.210,6 TEUR) besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

4. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Von den vollständig im Inland erzielten **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** entfallen 8.132,4 TEUR (Vorjahr: 8.082,3 TEUR) auf Mieten und 3.867,2 TEUR (Vorjahr: 3.850,1 TEUR) auf abgerechnete Umlagen aus Betriebskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen (167,1 TEUR; Vorjahr: 92,0 TEUR), Weiterberechnungen (119,8 TEUR; Vorjahr: 169,1 TEUR), der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (60,7 TEUR; Vorjahr: 53,1 TEUR), Erträgen aus früheren Jahren (16,2 TEUR; Vorjahr: 21,5 TEUR) sowie der Auflösung von Rückstellungen (12,3 TEUR; Vorjahr: 45,9 TEUR).

Die **Abschreibungen** sind dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung (361,5 TEUR; Vorjahr: 362,0 TEUR), Schadenersatzleistungen (262,9 TEUR; Vorjahr: 0,0 TEUR), Mieterbindung und -gewinnung (156,2 TEUR; Vorjahr: 135,1 TEUR), Betreuung Sonnenhof (121,4 TEUR; Vorjahr: 119,9 TEUR), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (95,5 TEUR; Vorjahr: 183,8 TEUR), Spenden (97,5 TEUR; Vorjahr: 86,9 TEUR), Erstellung eines externen Audits (55,9 TEUR; Vorjahr: 99,9 TEUR), Beratungskosten (35,8 TEUR; Vorjahr: 19,2 TEUR) und Aufwendungen für den Aufsichtsrat (27,2 TEUR; Vorjahr: 31,7 TEUR).

5. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB bestehen in Höhe von 18.424 TEUR (Vorjahr: 30.024 TEUR) aus Bauverträgen, deren Leistungen zum Teil in den letzten beiden Jahren begonnen wurden und deren Fertigstellung sowie Vergütung in den Jahren 2022 und 2023 erfolgen wird.

Für Baumaßnahmen und Verwaltungsverträge wurden Leistungen im Umfang von 1.420 TEUR (Vorjahr: 1.330 TEUR) vergeben. Daneben wurden Leistungen zur Hausbewirtschaftung im geschäftsüblichen Umfang beauftragt.

Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH. Daraus resultiert das Risiko aus künftigen Verlustübernahmeverpflichtungen. Aufgrund der Ertragssituation der Tochtergesellschaft sieht die Gesellschaft derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme.

Weitere Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB sind nicht vorhanden.

2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführer waren im Berichtsjahr bestellt:

- Frau Dipl.-Ing. Sonnhild Ruffani (Geschäftsführerin bis zum 30. April 2021)
- Herr Reinhard Guhr (Geschäftsführer vom 30. April bis zum 30. Juni 2021)
- Herr Tilo Koch (Geschäftsführer seit dem 1. Juli 2021)

Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates waren:

Herr Jürgen Opitz, Heidenau	Bürgermeister der Stadt Heidenau - Aufsichtsratsvorsitzender -
Herr Reno König, Heidenau	Unternehmer, Stadtrat - Stellvertreter -
Frau Tanja Rahn, Dresden	selbstständige Rechtsanwältin
Frau Bettina Kusche, Pirna	Regionaldirektorin Sächsische Schweiz- Osterzgebirge der Ostsächsischen Sparkasse Dresden
Frau Cornelia Schmiedel, Heidenau	Stadträtin, Geschäftsführerin Pflegeunternehmen
Frau Mandy Plachta, Heidenau	Stadträtin, Bürokauffrau
Frau Gabriele Stephan, Heidenau	Stadträtin, Verkäuferin

Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2021 27,2 TEUR (Vorjahr: 28,4 TEUR).

4. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 keine Arbeitnehmer.

5. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf netto 13,4 TEUR für Abschlussprüferleistungen, netto 4,7 TEUR für Steuerberatungsleistungen und netto 1,9 TEUR für sonstige Beratungsleistungen.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Dem Tochterunternehmen Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 1.487,1 TEUR (Stand 31. Dezember 2021; Vorjahr: 1.532,0 TEUR) zu einem Zinssatz von 1 % gewährt.

7. Nachtragsbericht

Hinsichtlich der Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen. Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, einen Betrag in Höhe von 300 TEUR an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Heidenau, den 28. März 2022



Tilo Koch
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand am 01.01.2021	Zugänge	Umbu- chungen	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Zugänge planmäßig	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Software	892,50	0,00	0,00	892,50	891,50	0,00	891,50	1,00	1,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	119.510.041,53	893.514,95	744.007,97	121.147.564,45	43.221.976,37	2.262.232,97	45.484.209,34	75.663.355,11	76.288.065,16
2. Grundstücke ohne Bauten	1.764.327,98	44.060,00	0,00	1.808.387,98	0,00	0,00	0,00	1.808.387,98	1.764.327,98
3. Bauten auf fremden Grundstücken	96.666,56	0,00	0,00	96.666,56	62.537,56	2.651,00	65.188,56	31.478,00	34.129,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	111.267,37	228.190,00	0,00	339.457,37	47.375,37	51.563,00	98.938,37	240.519,00	63.892,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.518,07	12.408,00	0,00	229.926,07	110.253,07	17.416,00	127.669,07	102.257,00	107.265,00
6. Anlagen im Bau	6.585.161,47	13.368.135,53	2.165.666,79	22.118.963,79	0,00	0,00	0,00	22.118.963,79	6.585.161,47
7. Bauvorbereitungskosten	3.310.659,98	518.142,79	-2.909.674,76	919.128,01	0,00	0,00	0,00	919.128,01	3.310.659,98
	<u>131.595.642,96</u>	<u>15.064.451,27</u>	<u>0,00</u>	<u>146.660.094,23</u>	<u>43.442.142,37</u>	<u>2.333.862,97</u>	<u>45.776.005,34</u>	<u>100.884.088,89</u>	<u>88.153.500,59</u>
III. Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.448.140,68	0,00	0,00	1.448.140,68	0,00	0,00	0,00	1.448.140,68	1.448.140,68
	<u>133.044.676,14</u>	<u>15.064.451,27</u>	<u>0,00</u>	<u>148.109.127,41</u>	<u>43.443.033,87</u>	<u>2.333.862,97</u>	<u>45.776.896,84</u>	<u>102.332.230,57</u>	<u>89.601.642,27</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, – 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 WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung 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 im 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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.

Dresden, den 7. April 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Andreas Franke)
Wirtschaftsprüfer



(ppa. Zoltán Fodor)
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

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 berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(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, Kapitalverkehrssteuer, 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.