

1. Anlage zum Beschluss

Nr.: B 006/2026

The logo for DOMÜS, featuring the word "DOMÜS" in a bold, white, sans-serif font. Above the "Ü" are three small white circles. The logo is set against a blue circular background element in the top right corner of the page.

DOMÜS

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
Hohen Neuendorf (WWH),
Hohen Neuendorf**

Testat für den
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

BILANZ

	Bezeichnung	01.01.2020	31.12.2020
	<u>Aktivseite</u>	EUR	EUR
A	Anlagevermögen	3.769.249,13	3.719.932,28
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
	1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
	2. Geleistete Anzahlungen		
	II. Sachanlagen	3.769.249,13	3.719.932,28
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.769.249,13	3.719.932,28
	Grund und Boden bei Wohnbauten	2.182.423,91	2.182.423,91
	Gebäude und Aufbauten bei Wohngrundstücken	1.586.825,22	1.537.508,37
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		
	5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		
	III. Finanzanlagen		
B	Umlaufvermögen	0	579.213,30
	I. Vorräte	0	161.873,71
	1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
	2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0	161.873,71
	3. Fertige Erzeugnisse und Waren		
	4. Geleistete Anzahlungen		
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	15.152,82
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	11.440,24
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	11.440,24
	2. Forderungen an die Gemeinde/ andere Eigenbetriebe		
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	0	3.712,58
	III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	0	402.186,77
C	Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
	BILANZSUMME AKTIVA	3.769.249,13	4.299.145,58

BILANZ

	Bezeichnung	01.01.2020	31.12.2020
	<u>Passivseite</u>	EUR	EUR
A	Eigenkapital	3.590.827,86	3.970.457,11
I.	Stammkapital		
II.	Rücklagen	3.590.827,86	3.590.827,86
	1. Allgemeine Rücklage	3.590.827,86	3.590.827,86
	2. Zweckgebundene Rücklagen		
III.	Gewinn/Verlust		379.629,25
	Gewinn/Verlust des Vorjahres		
	Verwendung für/ Ausgleich durch		
	Jahresgewinn/ Jahresverlust		379.629,25
B	Sonderposten mit Rücklageanteil		
C	Sonderposten für Zuschüsse	178.421,27	132.633,96
	1. Erhaltene Investitionszuschüsse	178.421,27	132.633,96
	2. Beiträge/ Baukostenzuschüsse		
D	Rückstellungen	0	12.000,00
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		
	2. Steuerrückstellungen		
	3. Sonstige Rückstellungen	0	12.000,00
E	Verbindlichkeiten	0	177.769,17
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		174.739,79
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.595,87
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		1.595,87
	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde/anderen Eigenbetrie- ben		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon		1.433,51
	a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		1.433,51
	b) aus Steuern		
	c) im Rahmen der sozialen Sicherheit		
F	Rechnungsabgrenzungsposten		6.285,34
	BILANZSUMME PASSIVA	3.769.249,13	4.299.145,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

		2020	Vorjahr 2019
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	496.070,90	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	161.873,71	
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	.	
4.	Sonstige betriebliche Erträge	45.787,31	
	- <i>davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklageanteil</i>		
5.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	208.968,01	
a)	<i>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</i>		
b)	<i>Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	208.968,01	
6.	Personalaufwand		
a)	<i>Löhne und Gehälter</i>		
b)	<i>soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</i>		
	- <i>davon für Altersversorgung</i>		
7.	Abschreibungen	49.316,85	
a)	<i>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>	49.316,85	
b)	<i>auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten</i>		
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.540,05	
	- <i>davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil</i>		
9.	Erträge aus Beteiligungen		
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	393.907,01	
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen		
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		
17.	Außerordentliche Erträge		
18.	Außerordentliche Aufwendungen		
19.	Außerordentliches Ergebnis		
20.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
21.	Sonstige Steuern	14.277,76	
22.	Jahresgewinn/Jahresverlust	379.629,25	

Nachrichtlich zur Behandlung des Jahresgewinns: Einstellung in Rücklagen

379.629,25

FINANZRECHNUNG

Positionen		2020 EUR	Vorjahr 2019 EUR
1	+/- Periodenergebnis aus außerordentlichen Posten	379.629,25	
2	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	49.316,85	
3	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten des Anlagevermögens	-45.787,31	
4	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	12.000,00	
5	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens		
6	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		
7	+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-177.026,53	
8	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	184.054,51	
9	+/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten		
10	= Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	402.186,77	
11	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen		
12	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		
13	+ Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände		
14	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens		
15	+ Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		
16	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		
17	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		
18	- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände		
19	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
20	- Sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit		
21	= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit		
22	= Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16./21)		
23	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen		
24	+ Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		
25	+ Sonstige Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
26	+ Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen		
27	+ Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen		
28	= Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		
29	- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen		
30	- sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit		
31	- Auszahlungen an die Stadt		
32	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen		
33	- Auszahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen		
34	= Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		
35	= Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28./34)		
36	+ Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven		
37	- Auszahlungen an Liquiditätsreserven		
38	= Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36./37)		
39	= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)	402.186,77	
40	+ Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)		
41	= voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40+39)	402.186,77	

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Für den Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft wurden die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EigV) des Landes Brandenburg in der Fassung vom 26. März 2009 berücksichtigt.

Die Bilanz wurde gemäß dem § 22 EigV nach den allgemeinen Vorschriften über den Ansatz, die Bewertung und über den Ausweis für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Finanzrechnung wurden nach den Formblättern der EigV des Landes Brandenburg gegliedert. Die Vorjahresangaben entsprechen den Eröffnungsbilanzwerten zum 01.01.2020.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft seitens der Stadt Hohen Neuendorf zugeordneten Grundstücke wurden in Absprache mit dem Wirtschaftsprüfer korrigiert bzw. angepasst. Für die modernisierten Wohnobjekte wurde eine Abschreibung von mindestens 2% berücksichtigt.

Vorräte

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Ausgewiesen werden die gegenüber den Mietern und Pächtern abrechenbaren Betriebs- und Heizungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, unter Berücksichtigung des allgemeinen Ausfallrisikos, bilanziert. Für erkennbare Ausfallrisiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Auf eine Pauschalwertberichtigung des Forderungsbestandes zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos wurde aufgrund des bestehenden geringen Risikos verzichtet.

Liquide Mittel

Ausgewiesen werden Bankguthaben bei deutschen Kreditinstituten mit dem Nennwert der Einlagen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

Sonderposten für Zuschüsse

Ausgewiesen werden Investitionszuschüsse, die die Stadt Hohen Neuendorf für die dem Eigenbetrieb zugeordneten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erhalten hat. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Einnahmen und Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag oder Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

III. Erläuterungen zu den Bilanzposten

Aktiva

A. Anlagevermögen

Sachanlagen

	01.01.2020	31.12.2020
Grund und Boden bei Wohnbauten	2.182.423,91 €	2.182.423,91 €
Gebäude und Aufbauten bei Wohngrundstücken	1.586.825,22 €	1.537.508,37 €

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis nach § 26 Absatz 2 i. V. m. Anlage 7 der EigV dargestellt. (Anlage 1)

B. Umlaufvermögen

Vorräte

Die Vorräte enthalten die gegenüber den Mietern im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (Nebenkostenabrechnung). Die Mieter haben auf die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten Vorauszahlungen in Höhe von 174.739,79 € geleistet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig. Ausgewiesen werden Forderungen gegen Mieter sowie Guthaben aus den Jahresabrechnungen der Ver- und Entsorger sowie weiterer Dienstleister.

Passiva

A. Eigenkapital

Stammkapital

Gemäß § 10 Absatz 3 der EigV des Landes Brandenburg wurde von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen.

Rücklagen

In die Rücklagen wurde der Wert des zugeordneten Anlagevermögens abzüglich der zugeordneten Investitionszuschüsse zum 01.01.2020 eingestellt.

B. Sonderposten für Zuschüsse

Erhaltene Investitionszuschüsse

	01.01.2020	Auflösung	31.12.2020
Sonderposten aus Zuweisungen der öffentlichen Hand	76.525,58 €	38.252,03 €	38.273,55 €
Investive Schlüsselzuweisungen	101.895,69 €	7.535,28 €	94.360,41 €
	178.421,27 €	45.787,31	132.633,96 €

Im Zuge der Überführung der Grundstücke und Gebäude durch die Stadt Hohen Neuendorf in das Vermögen des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurden auch die zuzuordnenden Investitionszuschüsse übertragen und für zwei Wohnobjekte korrigiert. Die planmäßige Auflösung der Sonderposten wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

C. Rückstellungen

Für folgende Verpflichtungen wurden Rückstellungen gebildet:

- Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2020
- Aufbewahrung von Rechnungsunterlagen
- Ausstehende Rechnung Umlage Personal Stadt Hohen Neuendorf

D. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht besichert. Wesentlicher Posten sind die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizungskosten des Geschäftsjahrs (erhaltene Anzahlungen).

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bilanziert Mietvorauszahlungen unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

IV. Erläuterungen zu den GuV-Posten

A. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	Vorjahr	Geschäftsjahr
Erträge aus Mieten und Pachten aus Wohnraumvermietung	0,00 €	459.363,62 €
Miete für gewerblich genutzte Räume und sonstige Verwaltungseinheiten	0,00 €	30.595,56 €
Erlösschmälerungen (Leerstand, Mietminderung)	0,00 €	-1.169,27 €
Pacht für Gartennutzung	0,00 €	2.370,00 €
Garagen, Park-/ Stellplatzmiete	0,00 €	3.657,56 €
Erträge aus Versicherungsschäden und Schadenersatz	0,00 €	1.253,43 €
Summe	0,00 €	496.070,90 €

Die Erlöse wurden im Inland erzielt.

B. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von 45.787,31 € Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse.

C. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	Vorjahr	Geschäftsjahr
Betriebs- und Heizkosten (umlagefähig)	0,00 €	147.595,95 €
Instandhaltung u.a. nicht umlagefähige Kosten der Hausbewirtschaftung	0,00 €	61.372,06 €
Summe	0,00 €	208.968,01 €

Die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zzgl. der Grundsteuern (Ausweis unter sonstige Steuern) wurden als noch abzurechnende Leistungen gegenüber den Mietern unter den Vorräten aktiviert.

D. Personalaufwand

	2020		
Werkleitung			
Hausverwalter/in, Buchhaltung	0		

Der Eigenbetrieb beschäftigt 2020 kein eigenes Personal. Die Werkleitung liegt beim Bürgermeister.

E. Abschreibungen

	Vorjahr	Berichtsjahr
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,00 €	49.316,85 €

Die Abschreibungen beziehen sich einzig und allein auf die Abschreibungen von Gebäuden und Aufbauten bei Wohngrundstücken.

F. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Vorjahr	Berichtsjahr
Kosten des Zahlungsverkehrs	0,00 €	658,17 €
Verwaltungsgebühren, Verwaltungspauschalen	0,00 €	38.881,88 €
Allgemeine Rückstellungen	0,00 €	12.000,00 €

Die Verwaltung der Gebäude für das Wirtschaftsjahr 2020 erfolgte nicht durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft. Für diese Tätigkeit wurde das Unternehmen „GeHUS“ beauftragt und mit monatlichen Zahlungen einer Verwaltergebühr entlohnt.

V. sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB sowie bedeutende sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Die für den Eigenbetrieb zuständigen Organe sind:

- die Stadtverordnetenversammlung
- der Hauptausschuss (als Werksausschuss)
- der Bürgermeister (als Werkleitung)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt insbesondere über die ihr in der Kommunalverfassung, der EigV und der Hauptsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vorbehaltenen Angelegenheiten.

Die Mitglieder des Hauptausschusses bis zum 31.12.2020 sind:

Herr Hans-Joachim Guretzki	Biologe (Rentner), Ausschussvorsitzender
Herr Christian Wolff	Unternehmensberater, stellv. Ausschussvorsitzender
Herr Steffen Apelt	Bürgermeister der Stadt Hohen Neuendorf
Herr Holger Mittelstädt	Schulleiter
Frau Sabine Fusan	Angestellte im Abgeordnetenhaus Berlin

Herr Lukas Lüttke	Referent beim Finanzministerium
Herr Christian Erhardt-Maciejewski	Pressesprecher und freier Moderator
Herr Oliver Jirka	Dipl.-Ingenieur, Architekt (seit dem 1. März 2020)
Frau Nicole Florczak	Dipl. Sozialpädagogin
Herr Michael Heider	Polizeivollzugsbeamter
Herr Horst Tschaut	Dipl.-Ingenieur, Rentner

Die Mitglieder der Organe erhalten für ihre Tätigkeit keine Bezüge.

Die Werkleitung schlägt dem Hauptausschuss vor, den Jahresgewinn von 379.629,25 € in die Rücklage einzustellen.

Hohen Neuendorf, 13.06.2025



Steffen Apelt
Bürgermeister



Kristina Zimmermann
Werkleiterin EB WWH

Anlage 1 Anlagennachweis 2020

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert		Kennzahlen			
	01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Buchwert			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%	%		
Sachanlagen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten											Spalte 6, j. Spalte 10		(Spalte 8 x 100) : Spalte 6	(Spalte 11 x 100) : Spalte 6		
Grund und Boden bei Wohnbauten	2.182.423,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182.423,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182.423,91	2.182.423,91	0,00	100,00		
Gebäude und Aufbauten bei Wohngrundstücken	1.873.787,79	0,00	0,00	0,00	1.873.787,79	286.962,57	49.316,85	49.316,85	0,00	336.279,42	1.537.508,37	1.586.825,22	2,63	82,05		
	4.056.211,70	0,00	0,00	0,00	4.056.211,70	286.962,57	49.316,85	49.316,85	0,00	336.279,42	3.719.932,28	3.769.249,13	1,22	91,71		
Sachanlagen insgesamt	4.056.211,70	0,00	0,00	0,00	4.056.211,70	286.962,57	49.316,85	49.316,85	0,00	336.279,42	3.719.932,28	3.769.249,13	1,22	91,71		

**Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf,
Hohen Neuendorf**

Lagebericht zum Jahresabschluss 2020

Der Lagebericht zum Jahresabschluss gem. § 21 Abs. 2 EigV gliedert sich in die folgenden erforderlichen Bestandteile:

1. Unternehmensgrundlagen

2. Wirtschaftsbericht
 - 2.1. Stand der im Bau befindlichen Anlagen und geplanten Bauvorhaben
 - 2.2. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen
 - 2.3. Entwicklung der Umsatzerlöse
 - 2.4. Immobilienbestand und Bewirtschaftung
 - 2.5. Mitarbeiter
 - 2.6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres
 - 2.7. Finanz- und Leistungsbeziehungen mit der Gemeinde
 - 2.8. Gesamtleistung / Ergebnis

3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

1. Unternehmensgrundlagen

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf wurde mit Erlass der Betriebssatzung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2019 zum 01.01.2020 gegründet.

Gegenstand des Eigenbetriebs ist die Verwaltung der zu Wohnzwecken bestimmten Grundstücke der Stadt Hohen Neuendorf und die Verbesserung des Wohnungsangebots für die Einwohner der Stadt Hohen Neuendorf durch den sozialen Wohnungsbau im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung.

Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es in den nächsten Jahren schrittweise bis zu 200 neue, überwiegend preis- und belegungsgebundene, Wohnungen im kommunalen Eigentum zu errichten.

Die Grundstücke mit den Bestandswohnungen der Stadt Hohen Neuendorf wurden in den Eigenbetrieb als Sondervermögen überführt. Dadurch wird eine solide Leistungsfähigkeit und eine Fokussierung der gesamten Wohnungswirtschaft auf den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft herbeigeführt.

Die ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnungsbestandes ist zwingend notwendig und wird anfänglich weiterhin durch einen privaten Anbieter erbracht.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Stand der im Bau befindlichen Anlagen und geplanten Bauvorhaben

Die im Wirtschaftsplan 2020 vorgesehenen Baumaßnahmen mussten verschoben werden.

Als Startmaßnahme ist im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus die Schaffung von 28 Wohneinheiten auf dem Grundstück Ecke Oranienburger Str. / Feldstraße beabsichtigt. In Vorbereitung dessen erfolgte bereits in 2019 eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht. Mit Bescheid vom 13.08.2019 erging die Ablehnung derer. Zur Schaffung von Baurecht war im Weiteren ein B-Plan-Verfahren notwendig geworden, dessen Aufstellungsbeschluss am 19.12.2019 erfolgte. Die Trägerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.11. bis zum 30.12.2020 nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Mit der Vorstellung des B-Plan-Entwurfes rechnet man im März/April 2021.

Weiter wurde zur Erfüllung der Förderbedingung „Gebietskulisse“ mit Beschluss B029/2019 am 25.04.2019 die Verwaltung beauftragt, den Antrag zur Erweiterung der Gebietskulisse VW 220 Oranienburger Straße / Zentrum um die Erweiterung der Feldstraße beim Landesamt für Bauen und Verkehr zur Prüfung und Bestätigung einzureichen. Am 23.04.2020 bestätigte das Landesamt dann die Feldstraße als Vorranggebiet Wohnen, so dass die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung geschaffen war.

2.2. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Die Betriebssatzung sieht kein Stammkapital vor. Mit der Übertragung der Bestandswohnungen wurde der Eigenbetrieb mit einer soliden finanziellen und wirtschaftlichen Grundlage ausgestattet. Dies bestätigt eine Eigenkapitalquote von 92 % zum 31.12.2020.

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

	Geschäftsjahr
Rücklagen	3.590.827,86 €
Jahresgewinn	379.629,25 €
Summe Eigenkapital	3.970.457,11 €

Die ursprünglich beschlossene einmalige Anschubfinanzierung für den Eigenbetrieb i.H.v. 200.000 Euro als Investitionszuschuss wurde nicht in Anspruch genommen, da die Baumaßnahme verschoben werden musste.

Aufgrund des guten Jahresergebnisses ergab sich ein Mittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von ca. 400.000 Euro, der für die Finanzierung der zukünftigen Investitionen in den Neubau und Erneuerung des Bestandes verwendet werden kann.

Damit wird der Zuschuss für die Anschubfinanzierung aufgrund der Verschiebung der Baumaßnahmen wahrscheinlich nicht benötigt.

Als Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Vorauszahlungen der Mieter auf die noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Rückstellungen wurden für alle der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten gebildet.

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	01.01. Euro	Verbrauch Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	31.12. Euro
sonstige Rückstellungen					
Abschlussprüfung	0,00	0,00	0,00	7.000,00	7.000,00
Umlage Personal der Stadt HN	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
Aufbewahrungsverpflichtung	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe	0,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00

2.3. Entwicklung der Umsatzerlöse

Der Eigenbetrieb erzielte im Jahr 2020 Umsatzerlöse i. H. v. 496.070,90 €. Der Ansatz im Wirtschaftsplan 2020 betrug 478.000 €. Zur Entwicklung können aufgrund des ersten Betriebsjahres keine entsprechenden Angaben gemacht werden.

2.4. Immobilienbestand und Bewirtschaftung

Die Grundstücke mit den Bestandswohnungen der Stadt Hohen Neuendorf mit einem Buchwert von ca. 4,06 Mio. Euro wurden haushaltsneutral durch bilanziellen Aktivtausch zum 01.01.2020 in den Eigenbetrieb als Sondervermögen überführt.

Insgesamt wurden 31 Grundstücke dem Eigenbetrieb zugeordnet. Es wurden 2020 insgesamt 115 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Die Bestandswohnungen sind zum Teil in gutem Zustand. Sie wurden in den Jahren 1998 bis 2016 bedarfsgerecht saniert und modernisiert. Dennoch besteht bei einigen Häusern aufgrund des Alters Investitionsbedarf. Es bestehen derzeit keine Kreditverpflichtungen. Die Bestandswohnungen sind schuldenfrei. Es liegt eine ausreichende Nachfrage zu den Wohnungsangeboten für die Folgejahre vor.

Der Wohnungsbestand setzt sich 2020 wie folgt zusammen:

nach Baujahr	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	davon unsaniert
vor 1920	56	2	3
1920 bis 1940	55	2	23
1945 bis 1960	4	0	4
gesamt	115	4	30

Bezogen auf die vermietbare Fläche von 7.534,91 m² ergab sich 2020 eine Leerstandsquote von 1,2 %. Zum 31.12.2020 war eine Wohnung nicht vermietet.

Neben erforderlichen Investitionen sind die jährlichen Kosten für den laufenden Bauunterhalt und Wartungskosten zu berücksichtigen. Kosten für den Bauunterhalt sind zum Beispiel:

Austausch von defekten Bauteilen, Instandsetzung der Heizung, gängig machen von Fenstern und Türen, notwendige Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten in Wohnungen für Neuvermietung, Beseitigung von Verstopfungen, Elektroarbeiten usw.

Kosten für weitere bezogene Leistungen sind zum Beispiel:

Kosten für Wasser/ Abwasser, Heizung und Allgemeinstrom, Gebühren Schornsteinfeger, Kosten für Winterdienst und Straßenreinigung, Wartung usw. Bei den Kosten für bezogene Leistungen handelt es sich größtenteils um mieterumlagefähige Kosten. Diese werden über die Mietnebenkostenabrechnungen abgerechnet. Der Anteil der nichtmieterumlagefähigen Kosten verbleibt beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft.

2.5. Mitarbeiter

Der Eigenbetrieb verfügt über kein zugeordnetes Personal.

2.6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Ende des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

2.7. Finanz- und Leistungsbeziehungen mit der Gemeinde

Da der Eigenbetrieb über kein zugeordnetes (eigenes) Personal verfügt, übernehmen Mitarbeiter der Fachbereiche Finanzen und Stadtservice der Stadtverwaltung die Aufgaben der Betriebsführung, des Personalwesens, der Finanzbuchhaltung und der Erstellung des Jahresabschlusses.

Die Aufgaben der Werkleitung übernimmt der Bürgermeister. Er hat gemäß Dienstanweisung Bedienstete der Stadt mit der Wahrnehmung einzelner Werkleitungsaufgaben betraut.

Der Wirtschaftsplan 2020 sah eine Anschubfinanzierung i.H.v. 200.000 € durch die Stadt vor. Diese wurde aufgrund der Zeitverzögerung durch das B-Plan-Verfahren nicht nötig.

2.8. Gesamtleistung / Ergebnis

Das Jahresergebnis lag deutlich über dem Planansatz von 219.000 Euro. Ursächlich für das bessere Ergebnis waren insbesondere Erträge aus der Auflösung von Sonderposten, der Wegfall der Zinsaufwendungen sowie geringere Instandhaltungskosten aufgrund der Verschiebung von geplanten Baumaßnahmen.

	2020	
	Euro	%
Gesamtleistung	657.944,61	100
umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-161.873,71	-25
Instandhaltung und sonstige Kosten	-61.372,06	-9
Rohertrag	434.698,84	66
Personalaufwand	0,00	0
Verwaltungskosten	-51.540,05	-8
Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen	383.158,79	58
Abschreibungen	-49.316,85	-7
Auflösung Sonderposten	45.787,31	7
Zinsaufwand	0,00	0
Jahresergebnis	379.629,25	58

Die Gesamtleistung 2020 setzt sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr
Vermietungserlöse	496.070,90 €
Betriebs- und Nebenkostenerstattungen	0,00 €
Veränderung des Bestands an umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten (inkl. Grundsteuer)	161.873,71 €
Summe	657.944,61 €

Bezogen auf die vermietbare Fläche von 7.534,91 m² ergab sich eine durchschnittliche Miete von 5,41 Euro / m² und Monat.

Das bezogen auf die Gesamtleistung hohe Jahresergebnis (Umsatzrendite von 58%) sowie eine Gesamtkapitalrentabilität von 9% resultieren insbesondere aus der Übertragung der Bestandswohnungen zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In dem zugeordneten Vermögen liegen erhebliche stille Reserven. Der durchschnittliche Bodenwert des zugeordneten Vermögens beträgt 67,45 Euro / m², der Restwert der Gebäude und sonstigen Bauten bezogen auf die Mietfläche 204,05 Euro / m².

3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es in den nächsten Jahren schrittweise bis zu 200 neue geförderte, preis- und belegungsgebundene Wohnungen im kommunalen Eigentum zu errichten.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit für den Planungszeitraum 2021 bis 2024 sind entsprechend:

- die Errichtung von 28 Wohneinheiten auf dem Grundstück Ecke Oranienburger Str. / Feldstraße und Sicherstellung der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit,
- die Erstellung und Durchführung eines Sanierungsplans für den gegenwärtigen Bestand an Wohnungen und
- Anpassung der Organisation der Betriebsführung.

Als Startmaßnahme ist im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus die Schaffung von 28 Wohneinheiten auf dem Grundstück Ecke Oranienburger Str. / Feldstraße beabsichtigt. Das B-Plan Verfahren läuft bereits und wird voraussichtlich Anfang 2022 abgeschlossen sein.

Die geschätzten Investitionskosten liegen bei 5 Mio. Euro. Die Finanzierung des Neubaus soll überwiegend aus Förderdarlehen (4,1 Mio. Euro) und Zuschüssen (0,67 Mio. Euro) im Rahmen der Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg erfolgen. Entsprechende Vorgespräche wurden mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg geführt.

Für die energetische Sanierung der Bestandsimmobilien wurde jährlich ein Budget von 200.000 Euro im Wirtschaftsplan eingestellt. Die Auswahl und Reihenfolge der Objekte wird in einem im Werksausschuss zu beratenden mittelfristigen Sanierungsplan festgelegt.

Die Risiken des Eigenbetriebes liegen damit im Bereich der Investitionen. Die derzeit stark steigenden Baukosten haben einen sehr hohen Anteil an der Objektwirtschaftlichkeit.


Diese ist auch Grundvoraussetzung zur Förderfähigkeit der Maßnahme durch die ILB. Zur Minimierung des Risikos erfolgt eine ständige Überprüfung der Kalkulation und eine etappenweise Beauftragung von Planungsleistungen, sodass ein Abbruch des Vorhabens rechtzeitig möglich ist.

Aufgrund des geringen Angebots an preiswerten Wohnraum in Berlin und den berlinnahen Gemeinden übersteigt derzeit die Nachfrage das Angebot. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der demographischen Entwicklung in Hohen Neuendorf sieht die Werkleitung sehr gute Chancen für die Wirtschaftlichkeit und Auslastung der bestehenden und der geplanten Wohnungen.

Bei einer weiterhin bei nahe 100% liegenden Vermietungsquote der Bestandswohnungen wird für 2021 ein Gewinn von 150.000 Euro und für das Wirtschaftsjahr 2022 trotz der zusätzlichen Belastung aufgrund steigender Sanierungskosten und Geldbeschaffungskosten ein Jahresgewinn von 33.900 Euro erwartet.

Hohen Neuendorf, 13.06.2025


Steffen Apelt
Bürgermeister


Kristina Zimmermann
Werkleiterin EB WWH

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf (WWH), Hohen Neuendorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf (WWH) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf (WWH) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen 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 des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen 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 des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes 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 des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht,

den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen 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 und § 106 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um

als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen des Eigenbetriebes bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 des Eigenbetriebes 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 der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 19. Januar 2026

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



signiert
Frank Fiolka
02.02.2026
18:28:23 +01
Wirtschaftsprüfer

signiert
Eric Buge
02.02.2026
09:47:33 +01
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 Prüfungen.

(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 Berichtsaufbereitungen. Weitere Aufbereitungen 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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