Testatsexemplar

Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg
Merseburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

WIBERA

Inhaltsverzeichnis Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024..... 1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024..... 1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024..... 2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024..... 5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2024..... 7
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS..... 1

Gebäudewirtschaft GmbH, Merseburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. DARSTELLUNG DER BRANCHENENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung

Die demographische Entwicklung in Verbindung mit dem hohen Altersdurchschnitt und der hiesigen Arbeitslosenanzahl stellen die Gebäudewirtschaft GmbH, Merseburg, als kommunales Wohnungsunternehmen weiterhin vor hohe Anforderungen, den Wohnungsbestand fortzuentwickeln, soziale Strukturen stabil zu halten und gleichzeitig zu verträglichen Mietpreisen weitervermieten zu können.

Gemäß Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt zum Ende des Jahres 2024 bei 7,7 % und hat sich demnach gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %-Punkte verschlechtert[1]. Im Saalekreis lag die Arbeitslosenquote mit 6,6 %[2] unter dem Durchschnitt des Bundeslandes.

Die Anzahl der arbeitslosen Menschen im Saalekreis[2], die von Wohngeldleistungen und damit von Arbeitslosengeld II leben, unterlag im Geschäftsjahr 2024 leichten Schwankungen (höchster Wert im Januar mit 4.386; niedrigster Wert im Mai mit 4.116) und betrug schließlich zum Berichtsmonat Dezember 2024 4.380 (Stand 31. Dezember 2023: 4.221). Damit ist sowohl die Anzahl der arbeitslos gemeldeten Personen im Saalekreis (6.445 in 2024 gegenüber 6.234 in 2023)[2], als auch die Anzahl der Personen welche Transferleistungen nach SGB II erhalten gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Anzahl der Einwohner der Stadt Merseburg stieg gegenüber dem Vorjahr leicht an. Insgesamt waren 36.533 Personen zum Stichtag 30. Juni 2024 in Merseburg gemeldet[3]. Dies sind 53 mehr als im Vorjahr.

2. Geschäftsentwicklung

Während des Geschäftsjahres sind Umsatzerlöse durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Höhe von 355 T€ erzielt worden, dagegen stehen Buchwerte in Höhe von 83 T€. Die Verkaufserlöse wurden zur Stabilisierung der Liquiditätssituation der Gesellschaft eingesetzt.

Die Leistungsindikatoren der Gesellschaft entwickelten sich wie folgt:

	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024	Plan 2025
Mieterlöse Hausbewirtschaftung (T€)	7.956	8.229	8.484	8.346
Jahresergebnis (T€)	1.122	1.903	1.477	869
Investitionen (T€) abzgl. Fördermittel	5.224	-702	-1.370	800
Leerstandquote (%)	8,2	10,00	8,5	10,0

[1] https://de.statista.com/statistik/daten/studie/762478/umfrage/arbeitslosenquote-in-sachsen-anhalt/

[2] https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Sachsen-Anhalt/15088-Saalekreis.html

[3] https://www.merseburg.de/de/zahlen-fakten.html

Die Abweichung des Jahresergebnisses 2024 (1.477 T€) zum geplantem Jahresergebnis (1.903 T€) resultiert insbesondere aus deutlich geringeren sonstigen Erträgen, vor allem im Bereich der Erträge Betriebskosten (ca. -771 T€ gegenüber dem Planansatz), der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (ca. -259 T€ gegenüber dem Planansatz), Instandhaltungskosten (-257 gegenüber dem Planansatz) und der Abschreibung (ca. -244 T€ gegenüber dem Planansatz). Gegenläufig wirken allerdings höhere Bestandsveränderungen (+630 T€), Erträge für Verkaufsgrundstücke (+343 T€), geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Beuna (+235 T€), Betriebskosten (+297 T€) sowie geringere Aufwendungen für Verwaltungskosten (ca. +121 T€).

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich 2.166 Wohnungen (Vorjahresstichtag: 2.168 Wohnungen), 177 Gewerbeeinheiten (Vorjahresstichtag: 176 Gewerbeeinheiten) sowie 832 Garagen und Stellplätze (Vorjahresstichtag: 832 Garagen und Stellplätze), die im Anlagevermögen bilanziert wurden, im Eigentum und weitere VE[4] in der Verwaltung der Gebäudewirtschaft GmbH.

Die Bestandsveränderungen bei den im Anlagevermögen befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten gegenüber dem Vorjahresstichtag ergeben sich im Berichtsjahr aus folgenden Gründen:

	VE	WE[5]	GE[6]	Fläche VE (m²)	Fläche WE (m²)	Fläche GE (m²)
Bestand 31.12.2023	2.344	2.168	176	127.777	117.739	10.038
Erwerb/Neubau/Kernsanierung	0	0	0	0	0	0
Grundrissänderung	0	0		0	0	0
Zusammenlegung/ Umwidmung	-1	-2	1	53	-172	225
Bestand 31.12.2024	2.343	2.166	177	127.831	117.567	10.263

Zum 31. Dezember 2024 betrug die Leerstandsquote des Unternehmens 8,5 % und ist damit um 0,3 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr höher. Den im Wirtschaftsplan für 2024 angesetzten Wert von 10,0 % konnte die Gesellschaft damit deutlich unterschreiten. Im kommenden Geschäftsjahr liegt der Fokus vermehrt auf der Vermietung der hergerichteten Wohnungen, um die positive Entwicklung zu stabilisieren.

3. Investitionen, Modernisierung und laufende Instandhaltung

Nach der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme An der Klia 1-4 im Jahr 2023 erfolgte in 2024 die Auszahlung von Fördermitteln in Höhe von 1.656 T€. In 2024 wurden insgesamt 286 T€ im Wesentlichen in Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software investiert.

[4] Verwaltungseinheiten
[5] Wohneinheiten
[6] Gewerbeeinheiten

Der Instandhaltungsaufwand (im Posten Aufwand für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten) von 2.132 T€ (Vorjahr: 2.213 T€) entfällt auf die laufende Instandhaltung bzw. die Wiederherstellung der Vermietbarkeit von Wohnungen.

4. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Bei der Gesellschaft findet der Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD) unveränderte Anwendung. Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 17 Arbeitnehmer und einen Auszubildenden. Eine Tarifanpassung erfolgte zum 01.03.2024 um 200,00 Euro und weitere 5,5 %. Darüber hinaus erhielten die Arbeitnehmer im Geltungsbereich des TVöD eine zeitlich gestaffelte Sonderzahlung zur Abmilderung der gestiegenen Verbraucherpreise (TV Inflationsausgleich). Der Personalaufwand (1.295 T€) ist gegenüber dem Vorjahr (999 T€) auch aufgrund personeller Veränderungen gestiegen.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.212 T€ gesunken. Auf der Aktivseite hat sich hauptsächlich das Sachanlagevermögen durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.330 T€ und die nachträgliche Aktivierung der Fördermittel (-1.656 T€) vermindert. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (+630 T€) und der liquiden Mittel (+2.103 T€) im Vorjahresvergleich aus. Rückläufig entwickelten sich auch die Bestände an Verkaufsgrundstücken (-83 T€) und die Forderungen aus Vermietung (-9 T€). Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenmittel und längerfristige Fremdmittel finanziert. Somit hat sich der Anlagendeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

Auf der Passivseite resultiert der Rückgang der Bilanzsumme vor allem aus der Minderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-288 T€), der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-2.885 T€) und der Rückstellungen (-474 T€) und gegenläufig aus der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten (+920 T€), sowie der Erhöhung des Eigenkapitals, welches durch das positive Jahresergebnis um 1.477 T€ ansteigt.

6. Finanzlage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Nachfolgend werden die Cashflows nach ihrer jeweiligen Herkunft dargestellt:

	2024	**2023**
	T€	**T€**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.099	3.841
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-75	-5.517
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.921	1.320
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**2.103**	**-356**

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 5.847 T€ (Vorjahresstichtag 3.744 T€).

7. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.477 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 1.122 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.194 T€ auf 12.274 T€. Grund für diese Entwicklung sind Mieterhöhungen im Bestand und gestiegene abgerechnete Betriebskosten. Im Geschäftsjahr 2024 konnte eine Anschlussvermietungsquote von 99,7 % erreicht werden. Das Vermietungsgeschäft ist auf gleichbleibendem Niveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-106 T€). Die Änderung resultiert überwiegend aus den Zuschüssen im Vorjahr (-154 T€), der Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+67 T€), dem Buchgewinn aus Anlagenabgängen (+110 T€) und aus dem Rückgang an Versicherungsentschädigungen um 101 T€.

Das Finanzergebnis hat sich durch die Tilgung der Darlehen und die Anlage von Festgeldern gegenüber dem Vorjahr um 25 T€ verbessert und beträgt zum Bilanzstichtag -582 T€.

Das neutrale Ergebnis, geprägt von periodenfremden und einmaligen Aufwendungen und Erträgen, verringerte sich mit -44 T€ gegenüber 2023 um 191 T€.

Das deutlich positive Jahresergebnis konnte aufgrund der Mindestbesteuerung nicht vollständig mit Verlustvorträgen verrechnet werden und führt zu einem Steuerergebnis von -100 T€.

II. CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

1. Risikomanagement

Das Risikomanagement wird stetig weiterentwickelt und an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Die Elemente des Risikomanagements sind in einem Pflichtenheft niedergeschrieben. Dieses Pflichtenheft beinhaltet den jeweiligen Beobachtungsbereich, eine Spezifizierung des jeweiligen Bereiches, eine mögliche Risikoentwicklung sowie den Vorschlag eines Analyseinstrumentes und mögliche Gegenmaßnahmen.

Die einzelnen Bestandteile dienen als Grundlage der Erörterungen in den Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat wurde über die Situation der Gesellschaft im Jahr 2024 regelmäßig informiert.

Gemäß der Beteiligungsrichtlinie der Gesellschafterin wurde zu den Risiken im Rahmen eines Risikoberichtes quartalsweise in den Aufsichtsratssitzungen berichtet.

2. Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

2.1 Modernisierung/Instandhaltung

Derzeit wird eine weitere zukunftsweisende Investition vorbereitet. Dieses Vorhaben ist der Umbau und die Kernsanierung der Oeltzschner Straße 66. Die Investitionsplanung sowie die Finanzierung des Vorhabens sind aktuell in der Vorbereitung.

Risiken bestehen dabei vor allem in der stetigen Steigerung der Zinsentwicklung, der Verschlechterung der Förderung durch staatliche Programme, der Baukostensteigerung sowie erhöhten Materialpreisen. Zudem kann es durch die Knappheit an Fachkräften und fehlenden Handwerksunternehmen zu deutlichen Bauverzögerungen und damit zu späteren Mieteinnahmen kommen. Durch frühzeitige Planung und vertragliche Vereinbarungen soll dem Risiko entgegengewirkt werden.

2.2 Vermietungsstand/ Leerstand

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft einen Leerstand von 8,5 % zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung einschließlich der zunehmenden Alterung der potentiellen und der Bestandsmieter und der Veränderung von Wohnbedürfnissen wird mit einem leichten Anstieg des Leerstandes geplant. Um dem Risiko entgegenzuwirken, werden weiterhin Grundrissanpassungen an aktuelles Marktgeschehen vorgenommen, mit denen die Gesellschaft bereits in den Vorjahren und auch im Berichtsjahr gute Vermietungserfolge verzeichnen konnte. Diese Anpassungen sind allerdings kosten- und zeitintensiv, daher können sie nicht flächendeckend durchgeführt werden. Zudem müssen die örtlichen Gegebenheiten stimmen. Ziel ist es, für die kommenden Jahre sukzessive weitere nachgefragte Wohngrundrisse zu schaffen. Zudem soll mit Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der Bestand an nachgefragtem Wohnraum erweitert werden.

2.3 Verkauf von Entwicklungsflächen

Die Erschließung und Veräußerungen von (unbebauten) Grundstücken wird auch in den kommenden Jahren vorangetrieben. Der Verkauf der dafür vorgesehenen Grundstücke (ehemals Abbestraße) verzögert sich durch unklare Leitungsführungen/Altlasten und deren Beseitigung vor dem Verkauf der Teilflächen auf voraussichtlich Ende 2025. Allerdings steigen auch die Bodenpreise seit einiger Zeit immer weiter an, sodass die erwartete Steigerung der Erschließungskosten durch ebenfalls steigende Bodenpreise kompensiert werden kann.

2.4 Weitere Chancen und Risiken

Die Kostenentwicklungen im Bereich der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebs- und Heizkosten haben in den vergangenen Jahren zu deutlichen Steigerungen geführt. Die Gesellschaft rechnet mit mittelfristigen Kostensteigerungen für die arbeitskräfteintensiven Kostenarten. Aber auch alle anderen Kostenarten werden perspektivisch von laufenden Steigerungen betroffen sein. Gravierende Veränderungen, die sich aus veränderter Gesetzgebung Anwendung auf das Wohnungsunternehmen entfalten, bestehen im Moment inhaltlich hinsichtlich der Grundsteuerreform und der Energiekosten sowie der CO_2-Bepreisung. Zudem steigen die Kosten der Wärmeversorgung gravierend an, was zu einer deutlichen Belastung der Mieter führt. Die Gesellschaft wird daher Anpassungen der Vorauszahlungen mit den Mietern vereinbaren, um dem Risiko für die Gesellschaft und die Mieterschaft entgegenzuwirken und die höhere Belastung auf eine möglichst lange Zeit zu verteilen.

Preisänderungsrisiken werden nach Möglichkeit und Bedarf durch längerfristige Liefer- bzw. Kreditverträge begrenzt. Ausfallrisiken beim Forderungsbestand werden im Mahnwesen zeitnah behandelt und somit reduziert. Im Weiteren sind Inkassounternehmen mit der Beitreibung der Forderungen betraut.

Mit Ausnahme der vorgenannten Risiken bestehen keine weiteren Risiken, die über das regionale und branchenübliche Maß hinausgehen.

III. PROGNOSEBERICHT

In der mittelfristigen Planung geht die Gebäudewirtschaft GmbH, Merseburg, fortführend von einer stabilen Finanzlage und positiven Jahresergebnissen aus.

So werden in dem im Dezember 2024 genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 eine Liquiditäts-unterdeckung von ca. 1,1 Mio. € erwartet, Mieterlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (ohne Betriebskostenabrechnung) von rd. 9,5 Mio. €, Investitionen und Instandhaltungsaufwendungen von insgesamt 4,4 Mio. €, die eigenmittelfinanziert werden, sowie ein Jahresüberschuss von rd. 0,9 Mio. € erwartet.

Rückbauten und Stilllegungen werden auch zukünftig für einzelne Wohngebäude geprüft, die aufgrund ihres Zustandes und der Situation am Wohnungsmarkt keine Perspektive haben.

Die Vermietungssituation der Wohn- und Gewerbeeinheiten des Unternehmens ist von hohem Aufwand geprägt. In den vergangenen Jahren wurden an zahlreichen 5-etagigen Objekten Aufzüge angebracht. Nun sollen vor allem attraktive Grundrisse gestaltet und umgesetzt werden, um die bestehende Nachfrage nach modernem Wohnraum zu bedienen.

Am Wohnungsmarkt, wie auch am Arbeitsmarkt, werden die demografischen Veränderungen in Zukunft deutlich spürbar. Die Gebäudewirtschaft GmbH, Merseburg, beschäftigt sich auch zukünftig als kommunales Wohnungsunternehmen intensiv mit der Frage, welches Wohnungsangebot auch in Zukunft

den Herausforderungen des demografischen Wandels und des sich ständig wandelnden Marktes gerecht wird und welche investiven Maßnahmen dafür jetzt und zukünftig notwendig sein werden.

Aufgabenstellung und Arbeitsinhalt für eine erfolgreiche Vermietung wird zudem zukünftig die Anpassung des Wohnraumes an die Bedürfnisse der Mieter, d.h. altersgerechte Ausstattung und Einrichtung der Wohnungen, aber auch Nebenleistungen wie soziale Betreuungen bis hin zur Gestaltung von zusätzlichen Serviceangeboten in altengerechten und -betreuten Objekten sein. Beratungen der Mieter vor Ort für Modernisierungen bzw. Umbauten der Bäder, die durch andere Kostenträger wie Krankenkassen oder Versicherungsträger möglicherweise für die Mieter zur Verfügung stehen, werden angeboten und als Service für den Mieter verstanden und durchgeführt. Auch für Familien mit dem Anspruch auf Wohnraum mit mehr als vier Räumen werden weitere Angebote geschaffen werden.

Es bestehen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Nennenswert sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die zudem mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Mieteinnahmen verbunden sind. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Hinzu kommt die gravierende Steigerung der Aufwendungen aus der Energieversorgung, welche die vorgenannte Situation zusätzlich verschärft.

Aktuell wird ein Strategiepapier für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Liegenschaften der Gesellschaft erarbeitet. Bedingt durch die Modernisierungsmaßnahmen aus den 90-iger Jahren kommt die Gesellschaft nunmehr in die „2. Sanierungswelle“. Welche Kosten und Aufwendungen dies mit sich bringt, wird die Bestandsaufnahme in2025 zeigen. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen in den folgenden Jahren geplant und umgesetzt. Dies ist zum einen kostenseitig ein nicht einschätzbares Risiko, andererseits aber auch eine Chance, sich den energetischen und gesetzlichen Herausforderungen zu stellen und sich für diese aufzustellen.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung erwarten wir aber keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2025, insbesondere keine bestandsgefährdenden Entwicklungen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

M4PDFUtilities V1.10

Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, Merseburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	91.349,00	91.239,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.864.911,66	59.609.288,66
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	43.812,98	43.812,98
3. Grundstücke ohne Bauten	1.880.538,22	2.020.691,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.250,41	76.525,41
5. Bauvorbereitungskosten	12.738,95	0,00
	57.910.252,22	61.750.318,05
	58.001.601,22	**61.841.557,05**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	294.211,14	372.299,58
2. Unfertige Leistungen	4.250.000,00	3.620.000,00
	4.544.211,14	3.992.299,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	32.187,63	41.428,31
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.880,00	16.494,20
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	7.854,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	113.672,54	88.072,56
	151.740,17	153.849,91
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.846.829,34	3.744.173,22
	10.542.780,65	**7.890.322,71**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.083,60**	**25.620,11**
	68.545.465,47	**69.757.499,87**

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	925.000,00	925.000,00
II. Kapitalrücklage	5.029.000,00	5.029.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	97.027.957,77	97.027.957,77
2. Andere Gewinnrücklagen	256.626,42	256.626,42
IV. Verlustvortrag	-73.559.689,74	-74.681.208,91
V. Jahresüberschuss	1.477.034,44	1.121.519,17
	31.155.928,89	**29.678.894,45**
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	46.188,90	141.508,90
2. Sonstige Rückstellungen	293.685,48	672.097,44
	339.874,38	**813.606,34**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.111.941,21	33.997.101,81
2. Erhaltene Anzahlungen	4.840.303,82	3.920.112,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.880,91	219.243,35
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	572.538,62	861.331,49
	698.419,53	1.080.574,84
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.208,50	1.190,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten	150.496,73	39.213,48
(davon aus Steuern € 54.003,98; 31.12.2023 € 32.111,23)		
	36.802.369,79	**39.038.193,12**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**247.292,41**	**226.805,96**
	68.545.465,47	**69.757.499,87**

Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, Merseburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.274.186,60	11.080.311,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	354.748,50	332.551,80
c) aus Betreuungstätigkeit	1.481,04	2.424,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.348,22	48.479,12
	12.688.764,36	11.463.766,07
2. Erhöhung/Verminderung(-) des Bestands an unfertigen Leistungen	630.000,00	370.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	587.303,38	693.125,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.788.903,62	6.363.831,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	276.046,96	251.002,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	60.943,31
	7.064.950,58	6.675.777,38
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.040.943,49	806.850,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 36.907,01; Vorjahr € 28.262,08)	254.184,58	192.051,59
	1.295.128,07	998.902,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.329.922,65	2.163.185,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	817.967,02	629.681,29
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110.395,23	36.888,44
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	692.178,58	697.396,46
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	99.736,80	37.986,06
11. Ergebnis nach Steuern	**1.716.579,27**	**1.360.851,15**
12. Sonstige Steuern	239.544,83	239.331,98
13. Jahresüberschuss	**1.477.034,44**	**1.121.519,17**

Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, Merseburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Die Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg mit Sitz in Merseburg ist im Sinne des § 267 Abs. 1 und Abs. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) eine kleine Kapitalgesellschaft und wird beim Handelsregister des Amtsgerichtes Stendal unter HRB 204666 geführt. Sie ist gemäß § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde unter Beachtung der Vorschriften des HGB, des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG), des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) sowie der Regelungen des Gesellschaftsvertrages unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz ergeben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Es ergeben sich keine Änderungen bei den Bilanzierungsmethoden.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde. Zugänge wurden zeitanteilig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen**, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Die Herstellungskosten enthalten die aktivierungspflichtigen Bestandteile des § 255 Abs. 2 HGB. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden linear wie folgt vorgenommen:

- Wohnbauten werden entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG in Höhe von 2 % bzw. Neubauten ab 2023 mit jährlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen von Wohngebäuden werden bei den Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.
- Geschäfts- und andere Bauten werden über 40 Jahre abgeschrieben.
- Außenanlagen werden, sofern kein funktionaler Zusammenhang zum Gebäude besteht, über 5 bis 50 Jahre abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 1 bis 20 Jahre abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter (Betriebs- und Geschäftsausstattung) mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben, der Abgang erfolgt bei Aussonderung bzw. Verschrottung.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen entfallen sind.

Investitionszuschüsse werden aktivisch von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der bezuschussten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens abgesetzt.

Modernisierungsaufwendungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen nach § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB erfüllt sind.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke werden mit ihren Restbuchwerten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** werden in Höhe verauslagter, noch nicht abgerechneter Heiz- und Warmwasserkosten sowie der anderen umlegbaren Betriebskosten der zurückliegenden Abrechnungsperiode (Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten) unter Berücksichtigung angemessener Abschläge für Eigennutzung und Leerstand angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken bewertet.

Flüssige Mittel werden zu Nominalbeträgen angesetzt.

Als **aktiver Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das als **gezeichnetes Kapital** ausgewiesene Stammkapital wird zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Erhaltene Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt.

Als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag bilanziert, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz ermittelt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge ermittelt, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Die gesamten ermittelten aktiven und passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist im Anlagenspiegel (Seiten 13 ff.) dargestellt.

Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Zugänge zum Anlagenvermögen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr empfangene Fördermittel in Höhe von 1.656 T€ abgesetzt.

Bei den **unfertigen Leistungen** in Höhe von 4.250 T€ (Vorjahr: 3.620 T€) werden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben, wie zum Vorjahresstichtag, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden bereits gezahlte Versicherungsbeiträge, Alarmbereitschaftsbeträge und Wartungskosten erfasst.

Zum Bilanzstichtag haben sich aktive **latente Steuern** ergeben. Hinzu kommen entsprechend der Wirtschaftsplanung in den folgenden fünf Geschäftsjahren voraussichtlich nutzbare körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Da vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird, ist (wie zum Vorjahresstichtag) kein Ansatz dieser aktiven latenten Steuern in der Bilanz erfolgt. Der Berechnung der latenten Steuern liegen ein Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie ein Gewerbesteuerhebesatz von 404 % (Gewerbesteuermesszahl 3,5 %) zugrunde, die voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen anzuwenden sind.

Bei der **Kapitalrücklage** handelt es sich um andere Zuzahlungen des Gesellschafters i.S.d. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, zu erbringende Erschließungsleistungen, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten, Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für noch ausstehenden Urlaub.

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sind wie folgt (in €):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit > 1 Jahr	Laufzeit > 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.111.941,21	2.622.506,42	28.489.434,79	19.110.911,63
(31.Dezember 2023)	**33.997.101,81**	**2.584.777,69**	**31.412.324,12**	**21.379.393,40**
Erhaltene Anzahlungen	4.840.303,82	4.840.303,82	0,00	0,00
(31.Dezember 2023)	**3.920.112,90**	**3.920.112,90**	**0,00**	**0,00**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	698.419,53	698.419,53	0,00	0,00
(31.Dezember 2023)	**1.080.574,84**	**1.080.574,84**	**0,00**	**0,00**
davon:				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	*125.880,91*	*125.880,91*	*0,00*	*0,00*
(31.Dezember 2023)	***219.243,35***	***219.243,35***	***0,00***	***0,00***
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen u. Leistungen	*572.538,62*	*572.538,62*	*0,00*	*0,00*
(31.Dezember 2023)	***861.331,49***	***861.331,49***	***0,00***	***0,00***
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.208,50	1.208,50	0,00	0,00
(31.Dezember 2023)	**1.190,09**	**1.190,09**	**0,00**	**0,00**
Sonstige Verbindlichkeiten	150.496,73	150.496,73	0,00	0,00
(31.Dezember 2023)	**39.213,48**	**39.213,48**	**0,00**	**0,00**
	36.802.369,79	8.312.935,00	28.489.434,79	19.110.911,63
(31.Dezember 2023)	**39.038.193,12**	**7.625.869,00**	**31.412.324,12**	**21.379.393,40**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind, wie im Vorjahr, durch Grundpfandrechte besichert.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden im Voraus gezahlte Mieten erfasst.

Die ausschließlich in Merseburg erzielten **Umsatzerlöse** aus Bewirtschaftungstätigkeit (12.274 T€) setzen sich aus den Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen (8.484 T€) sowie aus den Umsatzerlösen aus der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr (3.790 T€) zusammen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u.a. Versicherungsentschädigungen (207 T€), Buchgewinne aus Anlagenabgängen (110 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (72 T€), Erträge aus früheren Jahren (61 T€), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und Erträge aus abgewerteten Forderungen früherer Jahre (23 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden (207 T€).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und Ausbuchungen von uneinbringlichen Forderungen (200 T€).

Treuhandvermögen/Verbindlichkeiten gegenüber Treugebern

Die Gesellschaft verwaltet zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 1.055 T€, für die entsprechende Herausgabeverpflichtungen bestehen.

Sonstige Angaben

Nach Abschluss des Geschäftsjahres gab es keine besonderen Vorgänge, die die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des Unternehmens wesentlich beeinflussen und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Die Gebäudewirtschaft GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 17 Angestellte. Außerdem beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich einen Auszubildenden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Zahlungen an die Zusatzversorgungskasse Sachsen-Anhalt (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Sachsen-Anhalt, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Magdeburg, geleistet. Der Umlagesatz betrug im Jahr 2024 1,5 %. Das umlagepflichtige Entgelt betrug 947 T€. Der Zusatzbeitrag betrug 4,8 % und gliedert sich je zur Hälfte in einen Arbeitnehmer- und Arbeitgeberanteil. Es kann zurzeit nicht eingeschätzt werden, inwieweit Versorgungsverpflichtungen durch die ZVK nicht gedeckt sind. Im Fall der Auflösung der ZVK erlöschen alle Versicherungen. Die bestehenden Versorgungsleistungen gehen auf die Mitglieder über. Für diese mittelbaren Pensionsverpflichtungen bildet die Gesellschaft gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 2 EGHGB keine Rückstellungen.

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt 22 T€ und setzt sich aus Abschlussprüfungsleistungen (15 T€) und Steuerberatungsleistungen (7 T€) zusammen.

Ein Bestellobligo für Investitionen besteht am Bilanzstichtag nicht.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2024 folgende Mitglieder an:

Matthias Kreisel – Vorsitzender – Rechtsanwalt
Uwe Reckmann – stellvertretender Vorsitzender - Abteilungsleiter Rechnungswesen (bis 3.7.2024)
Sebastian Müller-Bahr – Oberbürgermeister der Stadt Merseburg
Michael Finger - Lehrer
Hans- Joachim Koziel – Rentner (bis 3.7.2024)
Hubertus Steinki - Zimmermann
Holm Kluknavsky - Rentner
Marko Ludwig - Inhaber Malerfirma „Exklusiv Handwerk“ (bis 3.7.2024)
Bellay Gatzlaff - Bürgermeister der Stadt Merseburg
Daniel Wald – Koch, Kaufmann im Gesundheitswesen und MdL Sachsen-Anhalt (ab 4.7.2024)
Thomas Merk – Dipl. Ingenieur (ab 4.7.2024)
Manuela Krause – stellvertretende Vorsitzende - Mitarbeiterin eines MdL Sachsen-Anhalt (ab 4.7.2024)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2024 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 37 T€ erhalten.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörten im Geschäftsjahr 2024 folgende Mitglieder an:

Mike Großmann, hauptberuflicher Geschäftsführer.

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Gesellschafterin Stadt Merseburg, die Geschäftsführer und die Mitglieder des Aufsichtsrats. Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit bestehen Geschäftsbeziehungen zur Gesellschafterin (aus der Weitergabe von Fördermitteln und als Mieter) zu marktüblichen Konditionen. Außer den Vergütungen für die Geschäftsführer und den Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrats bestehen keine Geschäftsbeziehungen mit diesen Personen.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss von 1.477.034,44 € ist mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen.

Merseburg, den 6. Juni 2025

Mike Großmann
Geschäftsführer

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

M4PDFUtilities V1.10

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2024	**Zugänge**	**Fördermittel**	**Abgänge**	**31.12.2024**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	167.910,74	26.005,67	0,00	0,00	193.916,41
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	115.069.952,92	136.068,87	-1.655.800,00	0,00	113.550.221,79
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.375.762,27	0,00	0,00	0,00	1.375.762,27
3. Grundstücke ohne Bauten	2.332.565,33	0,00	0,00	153.963,32	2.178.602,01
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.158.027,56	111.106,11	0,00	0,00	1.269.133,67
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	12.738,95	0,00	0,00	12.738,95
	119.936.308,08	259.913,93	-1.655.800,00	153.963,32	118.386.458,69
	120.104.218,82	**285.919,60**	**-1.655.800,00**	**153.963,32**	**118.580.375,10**

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2024	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2024**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
76.671,74	25.895,67	0,00	102.567,41	91.349,00	91.239,00
55.460.664,26	2.224.645,87	0,00	57.685.310,13	55.864.911,66	59.609.288,66
1.331.949,29	0,00	0,00	1.331.949,29	43.812,98	43.812,98
311.874,33	0,00	13.810,54	298.063,79	1.880.538,22	2.020.691,00
1.081.502,15	79.381,11	0,00	1.160.883,26	108.250,41	76.525,41
0,00	0,00	0,00	0,00	12.738,95	0,00
58.185.990,03	2.304.026,98	13.810,54	60.476.206,47	57.910.252,22	61.750.318,05
58.262.661,77	**2.329.922,65**	**13.810,54**	**60.578.773,88**	**58.001.601,22**	**61.841.557,05**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, Merseburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, Merseburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften

entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 den 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 Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der

bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 6. Juni 2025

WIBERA Wirtschaftsberatung
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

pwc digitally signed by

Werner Horn
Wirtschaftsprüfer

pwc digitally signed by

Dirk Leja
Wirtschaftsprüfer

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

iText® Engine v7.2.0