



**025/24**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei	<i>Datum</i> 01.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen der Stadt Zossen (Vorberatung)	16.05.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	22.05.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einer Bilanzsumme von 15.556.444,97 € und einem Jahresfehlbetrag von -1.179.219,16 €.

### **Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

besteht nicht                       besteht für:

### **Begründung**

Der Aufsichtsrat der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 nach der Vorlage des Prüfberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PTG Treuhand und Revision GmbH den Jahresabschluss 2022 in Art, Umfang, Inhalt und Ergebnis beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja     Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

### **Anlage/n**

1	ZWG_Bericht_ 2022 final_signed SVV
---	------------------------------------



**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Zossen

Testatsexemplar

Jahresabschluss und Lagebericht

31. Dezember 2022

PTG Treuhand und Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## **Anlagen**

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang
- 4 Lagebericht
- 5 Bestätigungsvermerk

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

**BILANZ**  
**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**  
zum  
31. Dezember 2022

Anlage I

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9,00	9,00	I. Gezeichnetes Kapital	296.600,42		296.600,42
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage	7.186.624,89		7.186.624,89
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.775.453,01		5.926.339,01	III. andere Gewinnrücklagen	876.466,23		876.466,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	733.943,27		775.999,27	IV. Gewinnvortrag	2.415.686,52		824.612,92
3. technische Anlagen und Maschinen	307.883,00		330.152,00	V. Jahresüberschuß	<u>-1.179.219,16</u>	9.596.158,90	<u>1.591.073,60</u>
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>43.458,51</u>	6.860.737,79	<u>48.654,51</u>	<b>B. Rückstellungen</b>			
				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	432.750,00		416.064,00
				2. Steuerrückstellungen	249.673,74		347.786,74
				3. sonstige Rückstellungen	<u>2.258.116,00</u>	2.940.539,74	<u>121.000,00</u>
III. Finanzanlagen				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Beteiligungen	4.177.493,20	4.177.493,20	4.142.168,68	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.465.356,90		2.829.673,20
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. erhaltene Anzahlungen	442.285,50		404.576,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.215,25		65.242,83
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.006.221,01		1.006.221,01	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.547,62</u>	2.991.405,27	<u>54.772,28</u>
2. unfertige Leistungen	<u>438.550,79</u>	1.444.771,80	<u>369.640,53</u>	davon aus Steuern € 5.924,76 (Vorjahr € 19.058,46) davon im Rahmender sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>28.341,06</u>	<u>23.670,09</u>
1. Forderungen aus Vermietung	8.030,70		4.423,33				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.749,96		202.272,87				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>494.052,31</u>	513.832,97	<u>916.790,92</u>				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.294.343,21	1.244.790,07				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		<u>265.257,00</u>	<u>70.702,00</u>				
		<u>15.556.444,97</u>	<u>15.038.163,20</u>			<u>15.556.444,97</u>	<u>15.038.163,20</u>
Treuhandvermögen		3.290.240,01	2.645.340,86	Treuhandverbindlichkeiten		3.290.240,01	2.645.340,86

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.357.453,54		3.883.577,49
b) aus Betreuungstätigkeit	179.174,20		172.154,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>634.930,52</u>	5.171.558,26	<u>259.491,80</u>
2. Änderung des Bestandes an Verkaufsgrundst. sowie unfertigen Leistungen		68.910,26	40.381,24
<b>3. Gesamtleistung</b>		5.240.468,52	4.355.604,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.140,11	583.269,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-703.359,16		-550.477,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.989.886,47</u>	-3.693.245,63	<u>-1.195.343,59</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.864.390,71		-474.783,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 20.510,93 (Vorjahr € 64.521,89)	<u>-83.443,59</u>	-2.947.834,30	<u>-126.831,28</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		-230.357,81	-216.046,79
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-200.365,09	-166.376,89
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 351.684,00 (Vorjahr € 0,00)		351.684,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.541,48	-77.550,14
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Zuführung zu latenten Steuern € 194.555,00 (Vorjahr € 10.381,00)		313.521,52	-539.663,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		-1.178.530,16	1.591.801,17
13. sonstige Steuern		<u>-689,00</u>	<u>-727,57</u>
<b>14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<u>-1.179.219,16</u>	<u>1.591.073,60</u>

**Anhang**  
der  
**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH**  
für das Geschäftsjahr 2022

**A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft ist unter der Firma Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter der Nummer HRB 6373 P eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB und nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 (JAbschlWUV) aufgestellt. Abweichend von der JAbschlWUV ist die Grundsteuer in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unter „Sonstige Steuern“, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 ff. HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der §§ 266 und 275 HGB. Die Bilanz ist in Kontoform, die Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu jedem Posten der entsprechende Wert des vorhergehenden Geschäftsjahres angegeben.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die latenten Steuern sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Vorjahresabschluss angewendeten Darstellungsgrundsätze sind beibehalten worden.

Zusätzliche Angaben wegen der Nichtvergleichbarkeit einzelner Positionen des Jahresabschlusses mit denen des Vorjahres sind nicht notwendig. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

## **B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die vom Gesellschafter eingebrachten Grundstücke sind mit den vom Gutachter im Zeitpunkt der Einbringung ermittelten Werten angesetzt. Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei Jahren abgeschrieben. Die Wohnbauten werden mit 2% linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf drei bis zehn Jahre geschätzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages aktiviert. Die unfertigen Planungs- und Betreuungsleistungen sind zu Herstellungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bestehende Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Bewertung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen und der Ausweis der Erträge und Verluste aus der Abzinsung erfolgte nach den Vorschriften des § 253 Abs. 1 bis Abs. 6 HGB. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit Method“ angewandt; es wurden zu erwartende Renten- und Gehaltssteigerungen (0,0%) sowie eventuelle Fluktuationswahrscheinlichkeiten (0,0%) berücksichtigt.

Die Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens betreffen vom Gesellschafter übernommene bzw. übertragene Grundstücke.

In den Finanzanlagen wird ein Anteil von 10,1% am Stammkapital der Schulbau Dabendorf GmbH, Zossen, ausgewiesen. Die Bilanzierung basiert auf den Anschaffungskosten zzgl. aktivierter Anschaffungsnebenkosten. Ursächlich für die Erhöhung des Beteiligungswertes sind in 2022 erfolgte Kapitalerhöhungen in Höhe von TEUR 35.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den Mietern der Gesellschaft.

Die Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 162) enthalten. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betragen TEUR 1.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 580.100.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen eine Pensionszusage an einen ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen wurden verrechnet. Der Rückdeckungsanspruch ist an den ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft zur Sicherung seiner Pensionsansprüche verpfändet.

Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer des Jahres 2021 sowie die Gewerbesteuer des Jahres 2021.

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 2.168 (Vorjahr: TEUR 37) sowie für die Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 53).

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand kumuliert	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.2022	31.12.2021
	01.01.2022	31.12.2022				01.01.2022				31.12.2022		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.705,31	0,00	0,00	0,00	43.705,31	43.696,31	0,00	0,00	43.696,31	9,00	9,00	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.530.179,57	0,00	0,00	0,00	10.530.179,57	4.603.840,56	150.886,00	0,00	4.754.726,56	5.775.453,01	5.926.339,01	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.672.199,60	0,00	0,00	0,00	1.672.199,60	896.200,33	42.056,00	0,00	938.256,33	733.943,27	775.999,27	
3. technische Anlagen und Maschinen	333.864,34	0,00	0,00	0,00	333.864,34	3.712,34	22.269,00	0,00	25.981,34	307.883,00	330.152,00	
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.345,68	9.950,81	0,00	0,00	256.296,49	197.691,17	15.146,81	0,00	212.837,98	43.458,51	48.654,51	
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sachanlagen	12.782.589,19	9.950,81	0,00	0,00	12.792.540,00	5.701.444,40	230.357,81	0,00	5.931.802,21	6.860.737,79	7.081.144,79	
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	4.142.168,68	35.324,52	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.142.168,68	
Summe Finanzanlagen	4.142.168,68	35.324,52	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.142.168,68	
Summe Anlagevermögen	16.968.463,18	45.275,33	0,00	0,00	17.013.738,51	5.745.140,71	230.357,81	0,00	5.975.498,52	11.038.239,99	11.223.322,47	

Der zu Grunde gelegte Rechnungszins beläuft sich in Ausübung des Wahlrechtes nach § 253 Abs. 2 und 6 HGB i.V.m. Artikel 75 Abs. 3 EGHGB auf 1,78%. Gemäß §253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht insoweit eine Ausschüttungssperre in Höhe von TEUR 39.

Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den „Richttafeln von 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Pensionsverbindlichkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf 623 TEUR (Vorjahr: 594 TEUR). Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 11 TEUR wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen, die zur Absicherung der dem Geschäftsführer gewährten Pensionszusage abgeschlossen wurden, mit ihrem Zeitwert in Höhe von 190 TEUR (Vorjahr: 177 TEUR) mit den Pensionsrückstellungen verrechnet. Ferner wurden Erträge aus der Erhöhung des Verkehrswerts der Rückdeckungsversicherung (12 TEUR) mit Aufwendungen aus der Zuführung von Pensionsrückstellungen verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßigem Verbrauch.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern wurden für temporäre Unterschiede der Bewertung der Pensionsrückstellungen sowie der langfristigen Rückstellungen zwischen Handels- und Steuerrecht gebildet. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 25,3%. Der zugehörige Ertrag in Höhe von 194 TEUR wird unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Die gemäß § 268 Abs. 8 HGB für Ausschüttungen gesperrten Beträge belaufen sich auf 265 TEUR.

Soweit Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

## Verbindlichkeitspiegel

	davon Restlaufzeit bis				31.12.2021 TEUR	Besicherung TEUR
	31.12.2022 TEUR	1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.466	348	951	1.167	2.830	2.466
Erhaltene Anzahlungen	442	442	0	0	405	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49	31	18	0	65	0
Sonstige Verbindlichkeiten	34	34	0	0	54	0
	<u>2.991</u>	<u>855</u>	<u>969</u>	<u>1.167</u>	<u>3.354</u>	<u>2.466</u>

Sicherungsrechte am Gesellschaftsvermögen zu Gunsten Dritter für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind in Form von Grundschulden sowie einer Bürgschaft bestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vereinbarte Sicherheitseinbehalte in Höhe von TEUR 18 enthalten. Diese haben eine Restlaufzeit in Höhe von 1-5 Jahren.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Aufgliederung der Umsatzerlöse verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Angaben im Lagebericht.

Der Zinsaufwand beinhaltet 11 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR) aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Die Zinserträge beinhalten TEUR 314 aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind neutrale und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0) und neutrale und periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr TEUR 570) ausgewiesen.

## Angabe gemäß § 285 Nr. 17a HGB

Die Aufwendungen belaufen sich auf 21 TEUR (Vorjahr: 20TEUR).

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Gesamt 31.12.2022 TEUR	Fälligkeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Miete	53.568	2.976	11.904	38.688
	<u>53.568</u>	<u>2.544</u>	<u>11.904</u>	<u>38.688</u>

In der vom Notar Th. Santüns am 02.11.2018 beurkundeten Vereinbarung (UR. Nr. 1113/2018S) hat die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Mietvertrag über eine noch zu errichtende Schule mit einer Festmietzeit von 20 Jahren geschlossen. Übergabezeitpunkt des Mietobjektes und Beginn der Mietzahlungen war der 01.08.2021.

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Kaufverträge für die Objekte Menzelstraße 1-3a, 7-8a und Kleinstückenweg 5, Straße der Jugend 3, 5, 7 und 9, Kleinstückenweg 7-7d, Straße der Befreiung 1-3c und Kleinstückenweg 8-8c sowie Garagenkomplex Kleinstückenweg verpflichtet, bei einem Weiterverkauf Teilbeträge der Mehrerlöse abzuführen.

## Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die entsprechenden - Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Bankkonten für die treuhänderisch verwalteten Objekte.

## D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 9 Mitarbeiter (Vorjahr: 9), davon 8 Angestellte und einen gewerblichen Mitarbeiter.

Als Geschäftsführer sind bestellt:

Herr Ing. Päd. Thomas Kosicki, Am Mellensee (bis 27. September 2022)

Herr Jan Krolik, Kämmerer der Stadt Zossen, Rangsdorf

Auf die Angabe zu den Bezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Sven Reimer	Geschäftsführer; Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Frau Wiebke Sahin-Schwarzweiler	Bürgermeisterin der Stadt Zossen
Herr Peter Hummer	Finanzkaufmann; Mitglied der Stadtverordneten- versammlung der Stadt Zossen
Herr Detlef Klucke	selbständiger Kfz-Meister; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Herr Steffen Sloty	Bauzeichner; Mitglied der Stadtverordneten- versammlung der Stadt Zossen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates in 2022 betragen 2.200,00 EUR (Vorjahr: 2.750,00 EUR).

**E. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2022 auf neue Rechnung vorzutragen.

**F. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine negative Feststellungsklage eingereicht. Weitere bedeutsame Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen können, sind nicht eingetreten.

Zossen, den 3. November 2023



Jan Krolik

(Geschäftsführer)

## **Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**

### **Lagebericht für das Jahr 2022**

#### **1. Allgemeine Angaben zum wirtschaftlichen und sozialen Umfeld**

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 führte dazu, dass mehrere Millionen Menschen ihr Zuhause verlassen mussten, und viele von ihnen in Deutschland eine Zuflucht gefunden haben.

Die Stadt Zossen hat sich aktiv an der Unterbringung beteiligt und eine Notunterkunft für geflüchtete Ukrainer aufgebaut. Hier war sehr schnelles Handeln gefragt. Es konnte zeitnah ein nicht genutztes Gebäude der Stadt als Notunterkunft umgebaut werden. Der Umbau erfolgte durch Einwohner der Stadt Zossen, die dies im Ehrenamt übernommen haben.

Auch hatte der Krieg in der Ukraine erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, da die wirtschaftlichen Beziehungen mit Russland deutlich reduziert wurden.

Die Gaslieferungen wurden stark eingeschränkt und das wirkte sich auch sehr stark auf die Energiepreise aus. Preissteigerungen und massive Erhöhungen bei Erzeugerpreisen trieben die Inflation, die nun auch für jeden Bürger spürbar wurden. Preissteigerungen von mehr als das 10 fache wurden auf einmal Realität.

Um die Geldentwertung zu stoppen, erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in mehreren Schritten und in sehr kurzer Zeit. Im Jahr 2022 lag die Inflation bei mehr als 10% und sorgte für eine Kaufkraftreduzierung. Die starke Steigerung bei den Leitzinsen führte auch dazu, dass sich die Situation auf dem Kapitalmarkt grundlegend änderte. Ein Ende der Zinsanpassungen ist nicht abzusehen, da das Inflationsziel von 2 % noch nicht erreicht wurde.

Die Bundesregierung hat einige Maßnahmen eingeleitet, um die Preissteigerungen abzufedern. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lage im Jahr 2023 etwas entspannt.

Die Zossener Wohnungsbau GmbH ist eine Eigengesellschaft, deren Gesellschafter zu 100% die Stadt Zossen ist.

Das Unternehmen besteht aus 4 Geschäftsfeldern:



Die Einwohnerzahlen der Stadt Zossen sind gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich gestiegen. Der geplante Anstieg auf 20.460 Einwohner wurde um 973 Einwohner übertroffen. Dies wirkt sich somit früher auf die Entwicklung der Infrastruktur aus. Hier muss die Versorgung von entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Stadt vorgezogen werden. Hierfür stehen wir als verlässlicher Partner der Stadt Zossen zur Seite und stellen unser Know-how bei der Baubegleitung auf Wunsch gern zur Verfügung.

Entgegen der brandenburger Landesprognose zur Schrumpfung der Peripherie außerhalb des Berliner Ringes haben sich die bisherigen Investitionen der Stadt Zossen in die allgemeine Infrastruktur sehr positiv ausgewirkt. Diese sind aber noch nicht ausreichend und müssen weiter intensiviert werden. Die Preis- und Zinssteigerungen führen dazu, dass die Wirtschaftlichkeit bei einigen Baumaßnahmen nicht mehr gegeben ist und die Investitionen in die nächsten Jahre verschoben werden müssen.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Zossen, mit allen Ortsteilen, steigt kontinuierlich weiter an. In Beachtung der allgemeinen Bautätigkeit, insbesondere im Bereich des Ortsteiles Wündorf sowie auf den zentrumsnahen Flächen hinter dem Gutshaus und der weiteren vorliegenden Bebauungspläne, auch des gesellschaftseigenen B-Planes „Alter Sportplatz“, ist in den Folgejahren sicherlich von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen auszugehen. Grundlage der Genehmigungsfähigkeit ist jedoch weiterhin der noch nicht bestätigte Flächennutzungsplan der Stadt Zossen. Die gestiegenen Baukosten, sowie die

Anhebung der Finanzierungszinsen führten im Jahr 2022 zu einer leichten Abkühlung in der Baubranche und könnten somit die Zuzugsgeschwindigkeit etwas abschwächen.

### Bevölkerungsentwicklung: Zossen



Quelle: <https://www.teltow-flaeming.de/bevoelkerung>

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar, hat auch in der Stadt Zossen das wirtschaftliche Leben stark beeinträchtigt. Die Preissteigerungen um mehr als 10% konnten nicht durch Lohn-/ Gehaltserhöhungen kompensiert werden. Daraus resultiert eine Kaufkraftreduzierung, oder eine gefühlte Lohnkürzung von mehr als 10%. Die gestiegenen Energiekosten sind auch für die Mieter der ZWG spürbar, auch wenn die Zahlungen noch nicht im Jahr 2022 anfallen. Die Mieter sind sich dessen bewusst, und einige erhöhten die Heizkosten-Vorauszahlung.

Das im zentrumsnahen Bereich hinter dem Gutshaus entstehende Wohngebiet hat im Geschäftsjahr 2022 noch keinerlei Auswirkungen auf die Belegung des Stadtzentrums gehabt. Dies sollte sich in den nächsten Jahren positiv auswirken.

## **2. Lage der Gesellschaft**

Das Portfolio von der Zossener Wohnungsbau GmbH besteht aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen ca. 53 m<sup>2</sup> groß. Die Zielgruppe für diese Wohneinheiten sind Mieter mit niedrigem bis mittlerem Einkommen.

Die Zossener Wohnungsbau GmbH investierte in den Jahren 2020 - 2022 rund 582 TEUR, um die Qualität der Wohngebäude und deren Außenanlagen zu halten oder zu verbessern, davon TEUR 212 im Geschäftsjahr 2022.

### **Portfoliozusammensetzung**

Zum 31.12.2022 verfügt die Gesellschaft über 286 Wohn- sowie 16 Gewerbeeinheiten. Der Vermietungsstand der im **Eigentum der ZWG** befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt zum 31.12.2022 ca. 94% und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Wohneinheiten	ZWG	Stadt*
Gesamt	286	220
Vermietung	268	125
Leerstand	18	95
Quote Leerstand	6,3%	43,2%

\*ohne Pachtgrundstücke und inkl. Notverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung bewirtschaftete die Gesellschaft zusätzlich weiter 83 Wohnungen in 8 **Wohnungseigentümergeinschaften** und liegt damit auf dem Vorjahresniveau.

Die Anzahl der verwalteten Wohneinheiten für die **Stadt Zossen** beläuft sich im Jahr 2022 auf 459 Einheiten inkl. Pachtgrundstücke und liegt damit auf dem Vorjahresniveau.

Die Wohneinheiten für **private Eigentümer** sind um 6% gestiegen und liegen bei 219 Wohneinheiten.

Die Verwaltung von **Pachtgrundstücken** (239) ist um 13 Einheiten gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Die ZWG befindet sich im Dialog mit der Gesellschafterin, um die Wohn- und Geschäftseinheiten, die aktuell in der Stadt Zossen veranlagt sind, in die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH zu übertragen. Mit dieser Konsolidierung wären dann alle Wohn- und Geschäftseinheiten in der ZWG angesiedelt. Entsprechend der dann gefassten





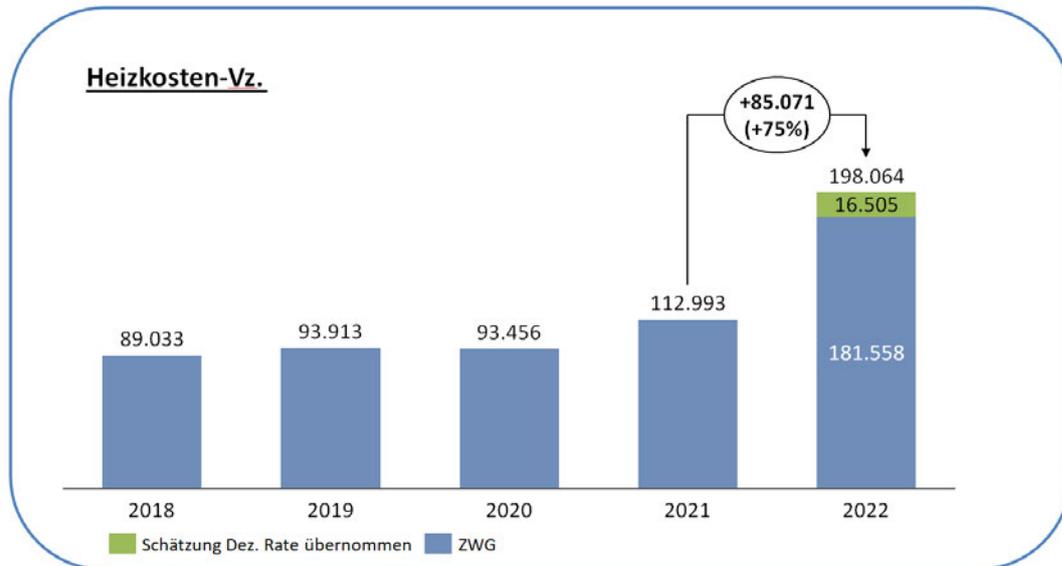
Wie aus der Übersicht zu entnehmen ist, befinden sich die Nettokaltmieten auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies liegt zum einen an Lage der Objekte und am Zustand. Modernisierungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren nicht stattgefunden, da der Fokus auf den Bau der Gesamtschule Dabendorf gerichtet war. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um die Vermietung zu sichern oder um Auflagen umzusetzen. Ziel für die nächsten Jahre ist eine sukzessive Modernisierung einzelner Wohnungen. Die Nettokaltmieten müssen in den nächsten Jahren weiter steigen, um den Gebäudeerhalt zu gewährleisten. Die Geschäftsführung strebt eine Kaltmiete von 7 €/qm an. Diese Mittel stehen dann zusätzlich für Modernisierungen zur Verfügung.

Mietpreisentwicklung (lt. Nettokaltmiete)										
Stichtag:	2018		2019		2020		2021		2022	
31.12.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>								
m <sup>2</sup> vermietet	14.312,88	5,24	14.254,61	5,30	14.404,51	5,42	14.412,11	5,47	14.423,40	5,51
% vermietet	94,21%		93,40%		94,35%		94,40%		94,48%	
m <sup>2</sup> Leerstand	879,82	5,00	1.006,57	5,00	861,92	4,86	854,32	4,42	843,03	5,00
% Leerstand	5,79%		6,60%		4,86%		5,60%		5,52%	
m <sup>2</sup> Gesamt	15.192,70	5,23	15.261,18	5,28	15.266,43	5,38	15.266,43	5,41	15.266,43	5,49
% Gesamt	100%		100%		100%		100%		100%	

### 3.5. Energiekostenentwicklung

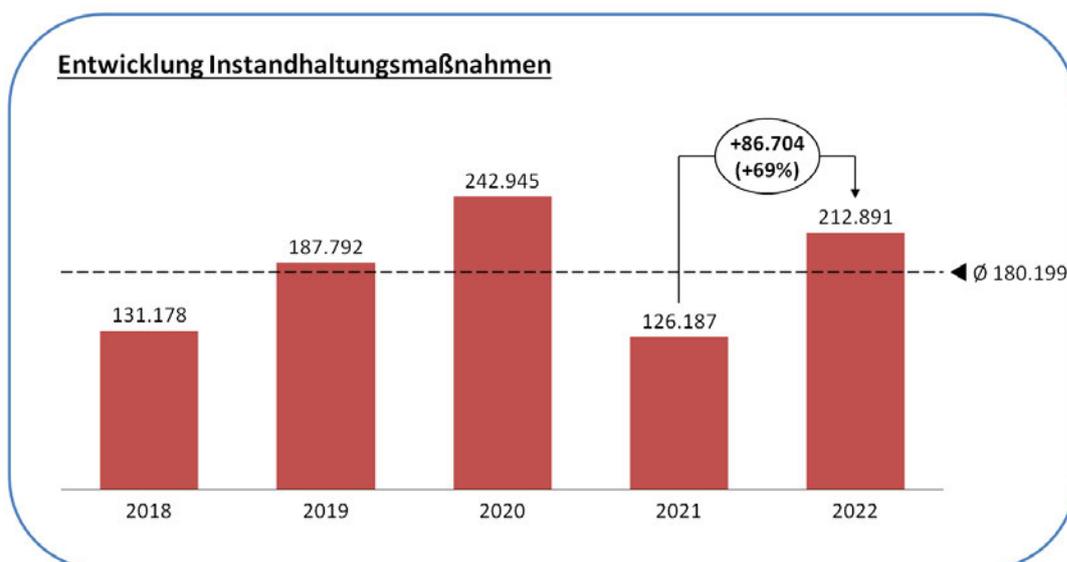
An der Entwicklung der Heizkostenvorauszahlung ist zu erkennen, dass die politische Lage einen sehr starken Einfluss auf die Heizkosten hat. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Heizkosten um über 75% gestiegen.

Aufgrund der Zahlung der Dezemberrate durch die Bundesregierung konnte diese Steigerung etwas abgefedert werden, liegt aber weiter deutlich über den Vorjahren. Eine Normalisierung ist nicht abzusehen. Im nächsten Jahr wird sich die Gaspreisbremse positiv auf die Entwicklung der Heizkosten auswirken.



### 3.6. Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 stiegen die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen um 86% auf 212 TEUR. Im Vorjahr konnten nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden, da durch die Pandemie Lieferketten unterbrochen waren und somit Bauteile nicht zur Verfügung standen. Auch Fachfirmen konnten folglich nicht die beauftragten Tätigkeiten umsetzen, da zum Teil auch notwendiges Personal nicht verfügbar war. Die ZWG strebt an, jedes Jahr um die 200 TEUR in Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren, um den Gebäudebestand zu sichern.



### **3.7 Sanierungsmaßnahmen**

#### **Menzelstraße 3**

Der Leerstand in Höhe von 6 % begründete sich hauptsächlich in der Planung der Modernisierung der Menzelstraße 3. Im Wirtschaftsplan für 2022 war die Sanierung auch weiterhin Bestandteil. Auf Grund der deutlichen Kostensteigerung im Bauwesen ist davon auszugehen, dass die ursprüngliche Kostenberechnung aus dem Jahr 2019 nicht mehr der aktuellen Marktlage entspricht. Bei Gesamtkosten von geschätzten 1.450 TEUR ist von einer Kostenmiete von ca. 14.30 € / qm und Monat auszugehen. Die Finanzierungskosten sind hier nicht berücksichtigt und würden den Mietzins weiter erhöhen. Der Einbruch im Baugewerbe kann sich in der Zukunft positiv bei den Baukosten niederschlagen, da die Erzeugerpreise wieder rückläufig sind und der Auftragsbestand bei den Baufirmen sich schnell abbaut. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Baukosten und auch die Finanzierungskosten im Jahr 2024 sinken werden und somit das Projekt Sanierung Menzelstraße neu aufgesetzt werden kann.

#### **Dachsanierung Straße der Jugend 3 - 9**

Die Dachsanierung wurde im Jahr 2022 nicht umgesetzt, da sich, wie oben bereits beschrieben, die Baukosten mehr als verdoppelt hatten. Durch die gestiegenen Energiekosten wurde das Sanierungsvorhaben hinsichtlich energetischer Sanierung noch einmal genauer geprüft. Es wurden weitere Maßnahmen definiert, um das Objekt energetischer aufzuwerten. Weiter wurde geprüft, ob ein zusätzlicher Ausbau realisierbar ist und ob dieser die wirtschaftlichen Kriterien erfüllt. Die Geschäftsführung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Ausbau zusätzliche Wohnfläche schaffen kann, aber nur mit großem Kapitaleinsatz. Daher wird diese Maßnahme in geänderter Form umgesetzt. Eine Realisierung für 2024 wird angestrebt.

### **3.8. Schulbau Dabendorf**

Zur Realisierung des Projektes hat die Zossener Wohnungsbau im November 2018 eine Gesellschaft mit einem schwedischen Finanzpartner gegründet.

Die ZWG hält 10,1 % der Gesellschafteranteile. Die übrigen 89,9 % werden durch den schwedischen Partner Hemsö GmbH gehalten. Die Finanzierung ist durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Zossen gewährleistet.

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 21.12.2022 eine Rückzahlung aus der Kapitalrücklage vorgenommen. Somit hat die ZWG liquide Mittel in Höhe von 232.300,00 EUR erhalten, was zur Stärkung der Liquidität beiträgt.

### **Lüftungsdecke**

Bei der Projektkostenermittlung für die neue Gesamtschule Dabendorf wurde die Lüftungsdecke der Küche bei der Kostenermittlung rausgenommen und war somit nicht Bestandteil dieser Projektkosten. Die Projektkosten entwickelten sich deutlich besser als geplant. Daher hat die Stadt, nach Rücksprache mit dem Investor, den Beschluss gefasst, die Lüftungsdecke als Sacheinlage einzubringen. Dem Verkauf der Lüftungsdecke an die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde mit Beschluss 065/21 zugestimmt. Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die Lüftungsdecke Küche im Jahr 2021 von der Stadt abgekauft. Ein Verkauf an die Schulbau Dabendorf GmbH erfolgte im Juli 2022, mit Zahlung des Kaufpreises in Höhe von Brutto: 755.355,42 € und somit zum Buchwert.

### **3.9. Interne Entwicklung**

Durch die positiven Erfahrungen aus der Pandemie, können Mitarbeiter auch weiterhin im Homeoffice arbeiten, sofern das Aufgabengebiet dies zulässt. Diese Regelung hat sich auch im Jahr 2022 bewährt und wird beibehalten. Ein Anspruch resultiert hieraus aber nicht.

Eine weitere Beschlussfassung zur Erweiterung der Geschäftsfelder der Gesellschaft ist seitens des Gesellschafters nicht gefasst worden.

Die Gesellschafterin hat am 27.09.2022 durch einen Gesellschafterbeschluss Herrn [REDACTED] mit sofortiger Wirkung als Geschäftsführer der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH abberufen. Gleichzeitig wurde außerordentlich und mit sofortiger Wirkung, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt, der geschlossene Anstellungsvertrag gekündigt.

Die Vertretung der ZWG in der Schulbau Dabendorf GmbH, sowie die Aufgaben als Geschäftsführer der Schulbau Dabendorf GmbH, wurden durch den Geschäftsführer der ZWG Herrn [REDACTED] abgesichert. Durch die außerordentliche Kündigung von Herrn [REDACTED] wurde in der Gesellschafterversammlung der Schulbau Dabendorf GmbH (SBD) am 09.11.2022 beschlossen, Herrn [REDACTED] mit sofortiger Wirkung auch als Geschäftsführer der SBD abzuberaufen. Ein weiterer Geschäftsführer als Vertreter der ZWG soll derzeit auf Wunsch der ZWG nicht bestellt werden.

Der Jahresabschluss 2021 ist in der Gesellschafterversammlung durch die Bürgermeisterin festgestellt worden. Eine Entlastung durch den Aufsichtsrat am 14.12.2022 erfolgte nur für Herrn Jan Krolík.

#### **4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

##### **4.1. Allgemeine Chancen und Risiken**

Durch die Lage der Stadt – außerhalb des Berliner Rings und in entsprechender Entfernung zum Großflughafen – ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zossen eingetreten und wird in den nächsten Jahren sicher fortgesetzt werden.

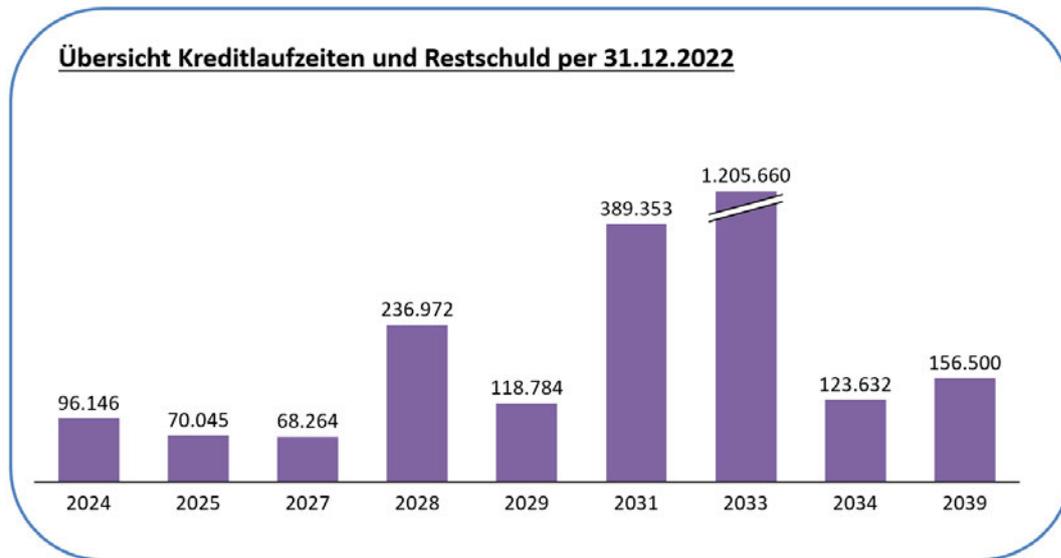
Zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft ist außerhalb der üblichen Geschäftstätigkeit, in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, die Attraktivität der Stadt Zossen für gewerbliche und private Ansiedlungen zu erhöhen. Insbesondere ist die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereiches weiter zu entwickeln.

Durch ständige Beobachtung der Marktsituation sollen entsprechende Tendenzen frühzeitig erkannt und mit den notwendigen Maßnahmen beeinflusst werden.

Der geänderte Wirtschaftsplan 2023 wurde durch den Aufsichtsrat am 09. März 2023 freigegeben. Die Gesellschafterin hat diesen ebenfalls freigegeben.

Die gestiegenen Kreditzinsen haben keinen Einfluss auf die aktuellen Finanzierungen bei der ZWG, da diese als Volltilgung abgeschlossen wurden.

In der Übersicht sind die aktuelle Laufzeiten und der aktuelle Restwert per 31.12.2022 abgebildet.



#### 4.2. Internes Kontrollsystem

Das im Unternehmen befindliche Kontrollsystem zur Risikofrüherkennung wurde in den letzten Jahren den gestiegenen Anforderungen angepasst. Hierbei wird insbesondere die Entwicklung des Leerstandes und der Mieterstruktur beobachtet, sowie eine Untersuchung des künftigen Mieterpotentials (wirtschaftliche Zuverlässigkeit) durchgeführt. Hierfür werden weitere Controlling Tools etabliert. Das bedeutet eine monatliche Analyse der BWA im Vergleich zum Wirtschaftsplan und deren Kommentierung, sofern notwendig.

Gesellschaftsintern erfolgt eine ständige Überprüfung/Anpassung der Mitarbeiterqualifikationen an das jeweilige Aufgabenfeld. Weiterhin wird die Qualifizierung der Mitarbeitenden im Verwaltungs- und Vertragsrecht sowie im Umgang mit entsprechenden Anwenderprogrammen durchgeführt.

Alle Geschäfte die über den gewöhnlichen Betrieb hinausgehen, benötigen die ausdrückliche und vorhergehende Zustimmung der Gesellschaft. Entsprechend des geänderten Gesellschaftsvertrages, sind diese Art von Geschäften durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. der Gesellschafterin zu entscheiden.

Um den Datenschutzbestimmungen gerecht zu werden, soll im GJ 2023 ein Datenschutzbeauftragter in der ZWG angesiedelt werden. Hierzu soll geprüft werden, ob diese Leistungen intern oder extern ausgeführt werden sollen.

### 4.3. Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Geschäftsführung

Die Grundbausteine der Gesellschaft, das Geschäft mit der Vermietung des eigenen Wohnbestandes und die Verwaltung fremden Bestandes, sind solide und zukunftssträftig.

Als erheblich gewinnbeeinflussend ist der Geschäftszweig der Projektbetreuung, vorrangig für die Stadt Zossen, aber auch für weitere Partner. Hier soll in Zukunft ein weiterer Mitarbeiter eingestellt werden. Dieser wird nicht nur Projekten von Dritten betreuen, sondern auch den Bestand der ZWG weiter modernisieren und ausbauen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung wird die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Zossen, aber auch gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, haben.

Sollten die laufenden Rechtsstreitigkeiten im Rahmen der Entlassung des ehemaligen Geschäftsführers durch das Gericht negativ beschieden werden, würde dieses negativen Einfluss auf die Liquidität der Gesellschaft haben.

Die Geschäftsführung prüft im Auftrag der Gesellschafterin die Erweiterung der Geschäftsfelder um den Bereich erneuerbaren Energien. Hierzu soll geklärt werden, ob und in welchem Umfang eine Photovoltaikanlage auf das neue Schulgebäude installiert werden kann. Bei einer positiven Bewertung geht die Geschäftsleitung von einer Umsetzung im Jahr 2024 aus.

Zossen, den 3. November 2023



---

Jan Krolik

(Geschäftsführer)

Zu dem Jahresabschluss haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

**„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den freiwillig erstellten Lagebericht der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022.
  
- 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 das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung 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“ 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 für das Prüfungsurteil zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und

Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

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

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

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

Düsseldorf, den 3. November 2023



PTG Treuhand und Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Seifert  
Wirtschaftsprüferin

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

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

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

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

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

#### 7. Mängelbeseitigung

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

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Elektronische Kommunikation

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

## 13. Vergütung

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

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

## 14. Streitschlichtungen

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

## 15. Anzuwendendes Recht

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