



Stadt Lunzenau

Werte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Lunzenau,

ich lade Sie zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates Lunzenau am

**Montag, dem 04. November 2024, 19.30 Uhr
in den Bürgersaal des Rathauses,
Karl-Marx-Straße 1, 09328 Lunzenau**

ein.

Tagesordnung

01. Eröffnung durch den Bürgermeister
02. Feststellung der Beschlussfähigkeit
Bestätigung der Tagesordnung
Bestätigung der letzten Niederschrift
Festlegung der Unterzeichner der Niederschrift
03. Protokollkontrolle
04. Einwohnerfragestunde
05. Beschlussfassung über die Annahme und Verwendung einer Spende für die erste Klasse der Grundschule Lunzenau"
BV-2024-59
06. Beratung und Beschlussfassung der Vergabe der Reinigung von Straßeneinläufen, Straßendurchlässen und Rinnen,
Nr. DL03/2024
BV-2024-51
07. Beratung und Beschlussfassung der Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbaugesellschaft mbH
Lunzenau
BV-2024-54
08. Beschlussfassung zur Anweisung des Bürgermeisters zur Zustimmung der Änderungen des Gesellschaftsvertrages in der
Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
BV-2024-55
09. Information zum Jahresabschluss 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau durch die Geschäftsführerin,
Frau Bohne
10. Beschlussfassung über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der
Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
BV-2024-56
11. Beschluss über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der Verwendung
des Jahresergebnisses 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
BV-2024-57
12. Beschluss über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der Entlastung
des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
BV-2024-58
13. Feststellung des Jahresabschlusses gemäß § 88 SächsGemO zum 31.12.2023
BV-2024-60
14. Beratung und Beschlussfassung der Hebesatzsatzung der Stadt Lunzenau
BV-2024-52
15. Beratung zum Beschluss der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes der Stadt Lunzenau für das Haushaltsjahr 2025
sowie des Finanz- und Investitionsplanes bis zum Jahr 2028
BV-2024-53
16. Antrag Fraktion Freie Wähler Lunzenau
Schaffung von Wohnmobilstellplätzen für die Stadt Lunzenau und Ortsteile
17. Bauanträge
18. Information der Stadträte durch den Bürgermeister
19. Anfragen der Stadträte

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.: Hofmann
Bürgermeister

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage	
Nummer:	59
Jahr:	2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		15.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff Beschlussfassung über die Annahme und Verwendung einer Spende für die erste Klasse der Grundschule "An den Linden" Lunzenau

Beschlussvorschlag Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt, die Spende in Höhe von 100,00 € für die erste Klasse der Grundschule "An den Linden" Lunzenau anzunehmen.
--

Beschlussbegründung

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Lunzenau § 6 Abs. 2 Pkt. 14 darf der Bürgermeister nur Spenden bis zu einem Wert von 50,00 € annehmen.

Darüber hinaus muss der Stadtrat die Spende annehmen.

Spender:

100,00 € vom 14.10.2024
für Schulanfang 1. Klasse

Finanzielle Auswirkungen:

JA	X
----	----------

NEIN	
------	--

Einnahmen	100,00 €
-----------	----------

Ausgaben	
----------	--

planmäßig		überplanmäßig		außerplanmäßig	X
-----------	--	---------------	--	----------------	----------

steuerliche Auswirkungen:	JA		NEIN	X
---------------------------	----	--	------	----------

Produkt:	21.11.01.00
----------	-------------

Sachkonto:	314800
------------	--------

Kommentar:

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage

Nummer: 51

Jahr: 2024

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Bauamt	ba	07.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff

Vergabe der Reinigung von Straßeneinläufen, Straßendurchlässen und Rinnen Nr. DL03/2024

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt die Vergabe der Reinigung von Straßeneinläufen, Straßendurchlässen und Rinnen in Lunzenau einschließlich Ortsteilen für den Ausführungszeitraum 01.04.2025 bis 31.05.2027 an die Firma

Becker Umweltdienste GmbH
Sandstraße 1
09114 Chemnitz

mit einem Gesamtauftragsvolumen in Höhe von 55.352,85 € für 3 Jahre entsprechend Beschlussbegründung.

Beschlussbegründung

Bei den zu vergebenden Leistungen handelt es sich um die jährlich auszuführenden Reinigungsarbeiten von Straßeneinläufen, Straßendurchlässen und Rinnen in Lunzenau und den Ortsteilen.

Der Durchführungszeitraum der Reinigungsleistungen beginnt am 01.04.2025 und endet am 31.05.2027.

Die Ausschreibung zur Durchführung der Reinigungsarbeiten erfolgte öffentlich im Sächsischen Ausschreibungsblatt.

4 Firmen haben sich an der Ausschreibung beteiligt.

Nach Prüfung der Angebote nach § 16 VOL/A und § 3 SächsVergabeG erwies sich das Angebot der Firma Becker Umweltdienste GmbH als wirtschaftlichstes Angebot und sollte deshalb den Zuschlag erhalten.

Die Bruttoangebotssumme beläuft sich auf **18.450,95 € pro Jahr**.

Die Bruttoangebotssumme für 3 Jahre beläuft sich auf 55.352,85 €.

Finanzielle Auswirkungen:

JA	<input checked="" type="checkbox"/>
----	-------------------------------------

NEIN	<input type="checkbox"/>
------	--------------------------

Einnahmen	<input type="text"/>
-----------	----------------------

Ausgaben	18.450,95 € jährlich
----------	----------------------

planmäßig	<input checked="" type="checkbox"/>	überplanmäßig	<input type="checkbox"/>	außerplanmäßig	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	---------------	--------------------------	----------------	--------------------------

steuerliche Auswirkungen:	JA	<input type="checkbox"/>	NEIN	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------	----	--------------------------	------	-------------------------------------

Produkt:	54.10.01.00
Sachkonto:	422100

Kommentar:

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage	
Nummer:	54
Jahr:	2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
--

Beschlussvorschlag Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt die Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau laut Anlage.

Beschlussbegründung

Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages ist notwendig, da der Bürgermeister laut § 98 Abs. 1 SächsGemO die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung allein vertreten soll. Nur er vertritt die Stadt und ist zur Stimmabgabe berechtigt.

Laut § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO kann der Gemeinderat dem Vertreter der Gemeinde Weisungen erteilen. Dies wird regelmäßig der Fall sein.

Die weiteren Änderungen sind obligatorisch.

In einer notariellen Gesellschafterversammlung werden die Änderungen beurkundet.

Der Entwurf ist bereits mir der Rechtsaufsicht abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA		NEIN	X		
Einnahmen		Ausgaben			
planmäßig		überplanmäßig		außerplanmäßig	
steuerliche Auswirkungen:	JA	NEIN	X		
Produkt:					
Sachkonto:					
Kommentar:					

3. Entwurf vom 16.10.2024

Bitte immer mit angeben

AR 467/2024

UVZ Nr. /2024

Vor mir, dem

Notar

Dr. Thomas Egerland

mit Amtssitz in Limbach-Oberfrohna,

erschien(en) heute, am # 2024, in meinen Amtsräumen in Limbach-Oberfrohna, Johannisplatz 2:

Herr Ronny Hofmann,
geboren am 18.05.1968,
dienstansässig Karl-Marx-Straße 1, 09328 Lunzenau,
mir, Notar, zur Person bekannt,

nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister
der

Stadt Lunzenau,
Postanschrift: Karl-Marx-Straße 1, 09328 Lunzenau.

Der Erschienene bat um Beurkundung der folgenden

Gesellschafterversammlung

I. Vorbemerkung

Die Stadt Lunzenau ist nach Angabe der einzige Gesellschafter der Firma

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau,
mit dem Sitz in Lunzenau,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Chemnitz
unter HR B 4688.

Der Erschienene als Bürgermeister übt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages die Gesellschafterversammlung aus. Er versichert, daß für die in dieser Urkunde getroffenen Beschlüsse im Innenverhältnis der Gesellschaft, speziell der Gesellschafterversammlung, die nach

Kommunalrecht und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

II. Feststellungen

Es wird festgestellt: Das gesamte Stammkapital ist somit in dieser Gesellschafterversammlung vertreten. Es handelt sich mithin um eine beschlußfähige Vollversammlung.

III. Beschlüsse

Es wird hiermit unter Verzicht auf Einhaltung von allen Formen und Fristen für die Einberufung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung der in Abschnitt I. genannten Gesellschaft eine solche abgehalten und folgende Änderungen des Gesellschaftsvertrages vom 28.11.2016 beschlossen:

1. Die mißverständliche Aufteilung des ersten Satzes in § 3 in zwei Absätze (Absätze 1 und 2) wird aufgehoben, d.h. der erste Satz in § 3 bildet nur noch den § 3 Abs. 1 und die folgenden Absätze werden entsprechend angepasst.

2. § 8 Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Geschäftsführung stellt in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO), in der jeweils geltenden Fassung, für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan auf und legt diesen unverzüglich dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und dem kommunalen Gesellschafter vor.“.

3. § 8 Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan und vom Finanzplan sind ebenfalls dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und dem kommunalen Gesellschafter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen;“.

4. In § 8 Abs. 5 wird ein Rechtschreibfehler (fehlender Wortzwischenraum zwischen „(VOB/VOL)“ und „die“) berichtigt.

5. § 10 Abs. 5 wird aufgehoben; der bisherige § 10 Abs. 6 wird § 10 Abs. 5.

6. § 13 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn drei seiner Mitglieder in der Sitzung zugegen sind und drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit.“.

7. § 14 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über:

a) die Grundsätze für Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken;

b) den Wirtschaftsplan;

c) die Verwendung des Jahresergebnisses gemäß § 29 GmbH-Gesetz;

d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4);

e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen;

f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung;

g) die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.“.

8. § 15 Abs. 1 Satz 2 wird ersatzlos aufgehoben.

9. § 16 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Gesellschafterversammlung wird durch den Bürgermeister einberufen.“.

10. § 17 Absätze 2 und 3 werden aufgehoben; der bisherige § 17 Abs. 4 wird § 17 Abs. 2.

11. § 18 Satz 2 Buchst. n) wird wie folgt neu gefasst:

„wesentliche Veränderungen der Gesellschaft, dies sind insbesondere

- eine Änderung des Unternehmensgegenstands, etwa durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder,
- eine Änderung des Unternehmenszwecks,
- eine wesentliche Umstrukturierung des Unternehmens,
- eine wesentliche Erweiterung des Unternehmens (zum Beispiel einer mindestens zwanzigprozentigen Erhöhung des Anlagevermögens oder der Produktionskapazität),
- eine Umwandlung der Rechtsform,
- veränderte Einflussrechte der kommunalen Vertreter auf Entscheidungen im Unternehmen sowie
- eine wesentliche Veränderung des Haftungsumfangs der einzelnen Gesellschafter untereinander,“.

12. § 18 Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Zustimmung des kommunalen Gesellschafters bedürfen die Errichtung, Übernahme oder Beteiligung an anderen Unternehmen durch die Gesellschaft.“.

13. § 19 Abs. 2 wird aufgehoben; der bisherige § 19 Abs. 3 wird § 19 Abs. 2 und dabei wie folgt neu gefasst:

„2) Der kommunale Gesellschafter ist auch bei Rechtsgeschäften ihm selbst gegenüber in der Gesellschafterversammlung stimmberechtigt.“.

14. § 23 Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfbericht des Abschlussprüfers sind dem kommunalen Gesellschafter und der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde des kommunalen Gesellschafters unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.“.

15. § 24 Abs. 1 Sätze 4 und 5 werden wie folgt neu gefasst:

„Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers werden an den kommunalen Gesellschafter und die Rechtsaufsichtsbehörde unverzüglich übersandt; diese Verpflichtung bezieht sich gegenüber dem kommunalen Gesellschafter auch auf die Angaben, die nach § 99 Abs. 2 und 3 der Sächsischen Gemeindeordnung für die Erstellung des Beteiligungsberichtes notwendig sind. Dem kommunalen Gesellschafter wird zu dem von ihm bestimmten Zeitpunkt die

für die Aufstellung des Gesamtabschlusses (§ 88b der Sächsischen Gemeindeordnung) erforderlichen Unterlagen übersandt und Auskünfte erteilt.“.

16. § 24 Abs. 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Die für den kommunalen Gesellschafter zuständige örtliche und überörtliche Prüfungsbehörde erhalten die Befugnis zur Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung des Unternehmens und die Befugnis gemäß § 54 HGrG, sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einzusehen.“.

17. § 25 Abs. 2 Satz 2 wird ersatzlos aufgehoben.

Damit ist die Gesellschafterversammlung beendet.

IV. Vollmachten

Sämtliche Beteiligten bevollmächtigen - soweit rechtlich möglich - hiermit

Frau Silvia Palitzsch, geboren am 29.01.1969,
Frau Katja Dathe, geboren am 25.06.1978,
Frau Ariane Bernard, geboren am 03.07.1989,
Frau Mirijam Kühn, geboren am 09.09.2000,
sämtlich dienstansässig in 09212 Limbach-Oberfrohna, Johannisplatz 2,

und zwar jede einzeln, befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen, über den Tod, Verlust der Geschäftsfähigkeit oder Auflösung des jeweiligen Vollmachtgebers hinaus und jederzeit widerruflich,

sämtliche materiell- und verfahrensrechtlichen Erklärungen und Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde - ganz oder teilweise - inhaltlich zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben bzw. zu widerrufen.

Die Vollmachten sämtlicher Beteiligter an alle Bevollmächtigten werden unabhängig voneinander erteilt und können unabhängig voneinander widerrufen werden.

Die Vollmachten sind im Außenverhältnis dahingehend beschränkt, daß von ihnen nur in notariell beurkundeter oder notariell beglaubigter Form und nur vor dem amtierenden Notar, dessen Vertreter, einem eventuellen Notariatsverwalter der Notarstelle oder dem Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden kann.

Die Vollmachten sind im Innenverhältnis dahingehend beschränkt, daß von ihnen nur nach Weisung sämtlicher jeweils vertretener Beteiligten - möglichst schriftlich - sowie nach Anweisung des Notars, dessen Vertreters, eines eventuellen Notariatsverwalters der Notarstelle oder dem Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden darf. Eine Verpflichtung der Bevollmächtigten, von den Vollmachten Gebrauch zu machen, besteht in keinem Fall.

V. Kosten und Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt die Gesellschaft.

Von dieser Urkunde erhalten je eine beglaubigte Abschrift

- jeder Gesellschafter,
- die Gesellschaft,
- das Finanzamt.

Dem Registergericht wird diese Urkunde elektronisch übermittelt.

Die Gesellschaft erhält außerdem von dem beim Handelsregister einzureichenden geänderten Gesellschaftsvertrag mit Bescheinigung gemäß § 54 GmbHG eine beglaubigte Abschrift.

VI. Belehrungen

Der Notar hat insbesondere darüber belehrt,

- daß diese Änderungen des Gesellschaftsvertrages erst mit ihrer Eintragung in das Handelsregister wirksam werden, diese Änderungen und der geänderte Gesellschaftsvertrag selbst nicht nur den gesellschaftsrechtlichen Vorgaben, sondern auch den kommunalrechtlichen Vorgaben entsprechen müssen, sowie diese Änderungen (und der dazugehörige Stadtratsbeschuß) zumindest möglicherweise gemäß § 102 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen. Hierzu erklärt der Erschienene, daß diese Übereinstimmung mit

den kommunalrechtlichen Vorgaben vorab mit der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde abgestimmt wurde und diese die Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

Der Notar hat keinen Auftrag der Beteiligten zur Beratung und Belehrung über steuerrechtliche Folgen und Möglichkeiten übernommen, sondern die Beteiligten deswegen an Angehörige steuerberatender Berufe bzw. die steuerverwaltenden Behörden verwiesen. Hierzu wird durch den Erschienenen erklärt, daß diese Beurkundung vom steuerlichen Berater geprüft wurde, der in steuerlicher Hinsicht keine Einwände erhoben hat.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen durch den Notar vorgelesen,
von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

gez. Ronny Hofmann

gez. Notar Dr. Thomas Egerland

L.S.

3. Entwurf vom 16.10.2024

Bitte immer mit angeben

AR 467/2024

Gesellschaftsvertrag

der Wohnungsbaugesellschaft mbH in Lunzenau

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma:

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Sie hat ihren Sitz in 09328 Lunzenau, Dr.-Otto-Nuschke-Straße 12

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

- 1) Zweck der Gesellschaft sind Dienstleistungen im Bereich der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft.
- 2) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

- 3) Die Gesellschaft darf ein anderes Unternehmen nur unterhalten, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn den § 96a Abs. 1 Nummern 1 und 2 sowie 4 bis 13 der Sächsischen Gemeindeordnung entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag dieses Unternehmens enthalten sind, sofern sie allein oder zusammen mit anderen Gesellschaftern, für die ebenfalls diese Verpflichtung besteht, eine zur Änderung des Gesellschaftsvertrages berechtigende Mehrheit der Anteile hat.
- 4) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
- 5) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen im Sinne des Gesellschaftsvertrages.
- 6) Die Preisbindung für Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten erfolgt nach den gesetzlich gültigen Bestimmungen.

III. Stammkapital, Stammeinlagen, Haftung

§ 3

- 1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

30.000,00 €

(in Worten: dreißigtausend Euro).
- 2) Am Stammkapital ist die Stadt Lunzenau mit dem Geschäftsanteil Nr. 1 im Nennbetrag von 30.000,00 € beteiligt.
- 3) Die Haftungssumme der Stadt Lunzenau beschränkt sich auf die Höhe der Stammeinlage.
- 4) Nachschusspflichten der Stadt Lunzenau gegenüber der Gesellschaft bestehen nicht.

§ 4

Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind

- a) die Geschäftsführung
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Gesellschafterversammlung

§ 6

Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung leitungsbezogen auszurichten.

Geschäftsführung

§ 7

- 1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- 2) Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann allen, mehreren oder einzelnen Geschäftsführern die Befugnis erteilt werden, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten (Befreiung von den Beschränkungen des §

181 BGB).

- 3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss muss mehrheitlich vom Aufsichtsrat gefasst werden. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes entthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.
- 4) Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen; sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.
- 5) Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. Im Übrigen gilt das AktG entsprechend.

§ 8

- 1) Die Geschäftsführung hat entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über große Kapitalgesellschaften den Jahresabschluß nebst Anhang und Lagebericht aufzustellen. Unverzüglich nach der Aufstellung ist der Jahresabschluss dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- 2) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnehmen, Auskunft zu erteilen.
- 3) Die jeweiligen Rechte und Pflichten des Geschäftsführers ergeben sich des Weiteren aus dem mit dem Geschäftsführer abgeschlossenen Anstellungsvertrag.

- 4) Die Geschäftsführung stellt in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO), in der jeweils geltenden Fassung, für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan auf und legt diesen unverzüglich dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und dem kommunalen Gesellschafter vor. Der Wirtschaftsplanung liegt eine fünfjährige Investitions- und Finanzplanung zugrunde. Wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan und vom Finanzplan sind ebenfalls dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und dem kommunalen Gesellschafter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen; wesentliche Abweichungen sind insbesondere
- wenn das Jahresergebnis sich gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan um mehr als 50.000,00 € verschlechtern wird;
 - wenn zum Ausgleich des Vermögensplanes Zuführungen des kommunalen Gesellschafters oder Kreditaufnahmen erforderlich werden;
 - wenn andere Finanzierungsmittelarten hinzutreten;
 - wenn gegenüber dem Stellenplan mehr als eine Neueinstellung notwendig wird; oder
 - wenn der Gesamtumfang der Investitionen oder Kredite um mehr als zehn Prozent erhöht werden oder die Summe der Erträge oder Aufwendungen vom Erfolgsplan um mehr als zehn Prozent abweichen.
- 5) Die Geschäftsführung hat bei der Vergabe von Bau- und Lieferleistungen (VOB/VOL) die Vorgaben des Sächsischen Vergabegesetzes in Verbindung mit der Sächsischen Durchführungsverordnung anzuwenden.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Aufsichtsrat

§ 10

- 1) Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

- 2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch den Stadtrat widerruflich bestellt; dabei ist gemäß § 98 Abs. 2 Satz 5 der Sächsischen Gemeindeordnung auch der Bürgermeister oder ein von ihm benannter Bediensteter der Verwaltung vom Stadtrat zu bestimmen. Die Amtszeit der vom Stadtrat entsandten und bestellten Mitglieder entspricht der Amtszeit des Stadtrates. Die ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates führen ihr Amt bis zur Benennung neuer Mitglieder für den Aufsichtsrat weiter. Die bestellten Mitglieder müssen über die erforderliche betriebswirtschaftliche Erfahrung und Sachkunde verfügen.
- 3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter werden aus der Mitte des Aufsichtsrates bestimmt.
- 4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind abuberufen und durch Neubesetzung zu ersetzen.

Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter 3 Mitglieder, so muss unverzüglich eine Neubestellung erfolgen. Die Amtsdauer des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitgliedes Bestellten beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

- 5) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

§ 11

- 1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag bestimmt. Die §§ 394 und 395 des Aktiengesetzes werden entsprechend angewandt.
- 2) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- 3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

§ 12

Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus Entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

§ 13

- 1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber zwei Sitzungen jährlich ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.
- 2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn drei seiner Mitglieder in der Sitzung zugegen sind und drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit.
- 3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn alle Mitglieder dieser Form zustimmen.
- 4) Über Beschlüsse des Aufsichtsrates sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind.
- 5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter, abgegeben.
- 6) Die Geschäftsführer nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.

§ 14

- 1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Abschluss des Berichtes hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

- 2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über:
 - a) die Grundsätze für Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken;

 - b) den Wirtschaftsplan;

 - c) die Verwendung des Jahresergebnisses gemäß § 29 GmbH-Gesetz;

 - d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4);

 - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen;

 - f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung;

 - g) die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Gesellschafterversammlung

§ 15

- 1) Die Gesellschafterversammlung wird durch den Bürgermeister ausgeübt.

- 2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat mindestens einmal im Jahr zu erfolgen.
- 3) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Auf Verlangen der Gesellschafterversammlung hat der Abschlussprüfer an diesem Termin teilzunehmen.
- 4) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von dem im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist.
- 5) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn
 - a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist;
 - b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt;
 - c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll.

§ 16

Die Gesellschafterversammlung wird durch den Bürgermeister einberufen.

§ 17

- 1) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Bürgermeister oder bei seiner Verhinderung ein für die Gesellschafterversammlung bestellter Vertreter.
- 2) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Bürgermeister zu unterzeichnen ist.

§ 18

Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,

- a) den Lagebericht,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Prüfbericht des Abschlussprüfers

zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlussfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns,
- f) den Ausgleich des Bilanzverlustes,
- g) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
- h) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
- i) die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- j) die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern der Geschäftsführung,
- k) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
- l) die Änderung des Gesellschaftsvertrages
- m) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft,
- n) wesentliche Veränderungen der Gesellschaft, dies sind insbesondere

- eine Änderung des Unternehmensgegenstands, etwa durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder,
- eine Änderung des Unternehmenszwecks,
- eine wesentliche Umstrukturierung des Unternehmens,
- eine wesentliche Erweiterung des Unternehmens (zum Beispiel einer mindestens zwanzigprozentigen Erhöhung des Anlagevermögens oder der Produktionskapazität),
- eine Umwandlung der Rechtsform,
- veränderte Einflussrechte der kommunalen Vertreter auf Entscheidungen im Unternehmen sowie
- eine wesentliche Veränderung des Haftungsumfanges der einzelnen Gesellschafter untereinander,

o) Verfügungen über Vermögen und die Aufnahme von Krediten, soweit die Rechtsgeschäfte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für die Gesellschaft sind, wobei die hiervon erfassten Rechtsgeschäfte durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgelegt werden sollen; Kreditaufnahmen und Vermögensverfügungen sind in der Regel von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung, wenn

- das einzelne Geschäft zwei Prozent des letzten Jahresumsatzes erreicht oder
- wenn die Summe der während eines Geschäftsjahres aufgenommenen Kredite oder die Summe des Wertes der Vermögensverfügungen fünf Prozent des letzten Jahresumsatzes übersteigen.

Der Zustimmung des kommunalen Gesellschafters bedürfen die Errichtung, Übernahme oder Beteiligung an anderen Unternehmen durch die Gesellschaft.

§19

- 1) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
- 2) Der kommunale Gesellschafter ist auch bei Rechtsgeschäften ihm selbst gegenüber in der Gesellschafterversammlung stimmberechtigt.

V. Rechnungslegung

§ 20

- 1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.
- 2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgebend.
- 3) Die Geschäftsführung hat entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über große Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu beachten.
- 4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 21

Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses Zuwendungen auszuschießen.

§ 22

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfang die Rücklage heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung/Veröffentlichung/Vervielfältigung/Bekanntmachung

§ 23

- 1) Der Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfbericht des Abschlussprüfers sind dem kommunalen Gesellschafter und der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde des kommunalen Gesellschafters unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
- 2) Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Beteiligungsberichtes und Vorlage an den Stadtrat nach § 99 der Sächsischen Gemeindeordnung.

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 24

- 1) Die Prüfung der Gesellschaft erfolgt durch eine zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Abschlussprüfung ist im Umfang des § 53 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz – HGrG) durchzuführen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden in entsprechender Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und geprüft, sofern nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers werden an den kommunalen Gesellschafter und die Rechtsaufsichtsbehörde unverzüglich übersandt; diese Verpflichtung bezieht sich gegenüber dem kommunalen Gesellschafter auch auf die Angaben, die nach § 99 Abs. 2 und 3 der Sächsischen Gemeindeordnung für die Erstellung des Beteiligungsberichtes notwendig sind. Dem kommunalen Gesellschafter wird zu dem von ihm bestimmten Zeitpunkt die für die Aufstellung des Gesamtabchlusses (§ 88b der Sächsischen Gemeindeordnung) erforderlichen Unterlagen übersandt und Auskünfte erteilt.
- 2) Der Abschlußprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.

- 3) Die für den kommunalen Gesellschafter zuständige örtliche und überörtliche Prüfungsbehörde erhalten die Befugnis zur Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung des Unternehmens und die Befugnis gemäß § 54 HGrG, sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einzusehen.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 25

- 1) Die Gesellschaft wird aufgelöst
 - a) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
 - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.
- 2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.

X. Bekanntmachungen der Gesellschaft

§ 26

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

Bescheinigung gemäß § 54 Abs. 1 Satz 2 GmbHG

Zu dem vorstehend wiedergegebenen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages bescheinige ich, daß die geänderten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages mit dem Beschluß vom # (UVZ-Nr. ###/2024 des bescheinigenden Notars) über die Änderung des

Gesellschaftsvertrages und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmen.

Limbach-Oberfrohna, den #

L.S.

gez. Dr. Thomas Egerland
Notar in Limbach-Oberfrohna

3. Entwurf vom 16.10.2024

Bitte immer mit angeben

AR 467/2024

Gesellschaftsvertrag

der Wohnungsbaugesellschaft mbH in Lunzenau

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma:

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Sie hat ihren Sitz in 09328 Lunzenau, Dr.-Otto-Nuschke-Straße 12

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

- 1) Zweck der Gesellschaft sind Dienstleistungen im Bereich der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft.
- 2) Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

- 3) Die Gesellschaft darf ein anderes Unternehmen nur unterhalten, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn den § 96a Abs. 1 Nummern 1 und 2 sowie 4 bis 13 der Sächsischen Gemeindeordnung entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag dieses Unternehmens enthalten sind, sofern sie allein oder zusammen mit anderen Gesellschaftern, für die ebenfalls diese Verpflichtung besteht, eine zur Änderung des Gesellschaftsvertrages berechtigende Mehrheit der Anteile hat.
- 4) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
- 5) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen im Sinne des Gesellschaftsvertrages.
- 6) Die Preisbindung für Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten erfolgt nach den gesetzlich gültigen Bestimmungen.

III. Stammkapital, Stammeinlagen, Haftung

§ 3

- 1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt

30.000,00 €

(in Worten: dreißigtausend Euro).
- 2) Am Stammkapital ist die Stadt Lunzenau mit dem Geschäftsanteil Nr. 1 im Nennbetrag von 30.000,00 € beteiligt.
- 3) Die Haftungssumme der Stadt Lunzenau beschränkt sich auf die Höhe der Stammeinlage.
- 4) Nachschusspflichten der Stadt Lunzenau gegenüber der Gesellschaft bestehen nicht.

§ 4

Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind

- a) die Geschäftsführung
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Gesellschafterversammlung

§ 6

Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung leitungsbezogen auszurichten.

Geschäftsführung

§ 7

- 1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- 2) Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann allen, mehreren oder einzelnen Geschäftsführern die Befugnis erteilt werden, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten (Befreiung von den Beschränkungen des §

181 BGB).

- 3) Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss muss mehrheitlich vom Aufsichtsrat gefasst werden. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Fortführung der Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes entthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.
- 4) Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen; sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.
- 5) Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstandes oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. Im Übrigen gilt das AktG entsprechend.

§ 8

- 1) Die Geschäftsführung hat entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über große Kapitalgesellschaften den Jahresabschluß nebst Anhang und Lagebericht aufzustellen. Unverzüglich nach der Aufstellung ist der Jahresabschluss dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- 2) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnehmen, Auskunft zu erteilen.
- 3) Die jeweiligen Rechte und Pflichten des Geschäftsführers ergeben sich des Weiteren aus dem mit dem Geschäftsführer abgeschlossenen **Anstellungsvertrag**.

- 4) Die Geschäftsführung stellt in entsprechender Anwendung der Vorschriften der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO), in der jeweils geltenden Fassung, für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan auf und legt diesen unverzüglich dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und jedem kommunalen Gesellschafter ~~so rechtzeitig vor, daß er als Anlage zum Haushaltsplan des kommunalen Gesellschafters veröffentlicht werden kann~~. Der Wirtschaftsplanung liegt eine fünfjährige Investitions- und Finanzplanung zugrunde. Wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan und vom Finanzplan sind ebenfalls dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und jedem kommunalen Gesellschafter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen; wesentliche Abweichungen sind insbesondere
- wenn das Jahresergebnis sich gegenüber dem Wirtschafts- und Finanzplan um mehr als 50.000,00 € verschlechtern wird;
 - wenn zum Ausgleich des Vermögensplanes Zuführungen des kommunalen Gesellschafters oder Kreditaufnahmen erforderlich werden;
 - wenn andere Finanzierungsmittelarten hinzutreten;
 - wenn gegenüber dem Stellenplan mehr als eine Neueinstellung notwendig wird; oder
 - wenn der Gesamtumfang der Investitionen oder Kredite um mehr als zehn Prozent erhöht werden oder die Summe der Erträge oder Aufwendungen vom Erfolgsplan um mehr als zehn Prozent abweichen.
- 5) Die Geschäftsführung hat bei der Vergabe von Bau- und Lieferleistungen (VOB/VOL) die Vorgaben des Sächsischen Vergabegesetzes in Verbindung mit der Sächsischen Durchführungsverordnung anzuwenden.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Aufsichtsrat

§ 10

- 1) Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.
- 2) Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch den Stadtrat widerruflich bestellt; dabei ist gemäß § 98 Abs. 2 Satz 5 der Sächsischen Gemeindeordnung auch der Bürgermeister oder ein von ihm benannter Bediensteter der Verwaltung vom Stadtrat zu bestimmen. Die Amtszeit der vom Stadtrat entsandten und bestellten Mitglieder entspricht der Amtszeit des Stadtrates. Die ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates führen ihr Amt bis zur Benennung neuer Mitglieder für den Aufsichtsrat weiter. Die bestellten Mitglieder müssen über die erforderliche betriebswirtschaftliche Erfahrung und Sachkunde verfügen.
- 3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter werden aus der Mitte des Aufsichtsrates bestimmt.
- 4) Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind abuberufen und durch Neubestellung zu ersetzen.

Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter 3 Mitglieder, so muss unverzüglich eine Neubestellung erfolgen. Die Amtsdauer des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitgliedes Bestellten beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

- ~~5) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat Anspruch auf eine Vergütung bzw. ein Sitzungsgeld. Die Höhe ist vom Aufsichtsrat festzulegen.~~
- 65) Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

§ 11

- 1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag bestimmt. Die §§ 394 und 395 des Aktiengesetzes werden entsprechend angewandt.

- 2) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.
- 3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

§ 12

Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus Entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

§ 13

- 1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber zwei Sitzungen jährlich ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.
- 2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn drei seiner Mitglieder in der Sitzung zugegen sind und **mindestens** drei Mitglieder an der Beschlussfassung **teilnehmen**. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts **andern** anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit.
- 3) Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn alle Mitglieder dieser Form zustimmen.
- 4) Über Beschlüsse des Aufsichtsrates sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind.
- 5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter, abgegeben.

- 6) Die Geschäftsführer nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.

§ 14

- 1) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Abschluss des Berichtes hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.
- 2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über:
- a) die Grundsätze für Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken;
 - b) [den Wirtschaftsplan](#);
 - c) die Verwendung des Jahresergebnisses gemäß § 29 GmbH-Gesetz;
 - d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4);
 - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen;
 - f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung;
 - g) die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Gesellschafterversammlung

§ 15

- 1) Die Gesellschafterversammlung wird durch den Bürgermeister ausgeübt. ~~Der Stadtrat hat aus seiner Mitte 6 weitere Vertreter zur Entsendung widerruflich zu bestellen; diese müssen über die erforderliche betriebswirtschaftliche Erfahrung und Sachkunde verfügen.~~
- 2) Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat mindestens einmal im Jahr zu erfolgen.
- 3) Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Auf Verlangen der Gesellschafterversammlung hat der Abschlussprüfer an diesem Termin teilzunehmen.
- 4) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von dem im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist.
- 5) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn
 - a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist;
 - b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt;
 - c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll.

§ 16

- ~~1) Die Gesellschafterversammlung wird durch den Bürgermeister einberufen.~~
- ~~2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung in schriftlicher Form. Zwischen dem Tage der~~

~~Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens müssen mindestens 7 volle Tage vor der Gesellschafterversammlung liegen. Dabei ist der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.~~

~~3) ————— Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden.~~

§ 17

- 1) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Bürgermeister oder bei seiner Verhinderung ein für die Gesellschafterversammlung bestellter Vertreter.
- ~~2) ————— Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen.~~
- ~~3) ————— Bei Stimmenenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe oder unbeschriebenem Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.~~
- 42) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Bürgermeister zu unterzeichnen ist.

§ 18

Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,

- a) den Lagebericht,
- b) den Bericht des Aufsichtsrates,
- c) den Prüfbericht des Abschlussprüfers

zu beraten.

Ihr unterliegt die Beschlussfassung über

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
- e) die Verwendung des Bilanzgewinns,

- f) den Ausgleich des Bilanzverlustes,
- g) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
- h) die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
- i) die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
- j) die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern der Geschäftsführung,
- k) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
- l) die Änderung des Gesellschaftsvertrages
- m) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft,
- n) wesentliche Veränderungen der Gesellschaft, dies sind insbesondere
 - eine Änderung des Unternehmensgegenstands, etwa durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder, ~~eine Änderung des Unternehmenszwecks,~~
 - eine Änderung des Unternehmenszwecks,
 - eine wesentliche Umstrukturierung des Unternehmens,
 - eine wesentliche Erweiterung des Unternehmens (zum Beispiel einer mindestens zwanzigprozentigen Erhöhung des Anlagevermögens oder der Produktionskapazität),
 - eine Umwandlung der Rechtsform,
 - veränderte Einflussrechte der kommunalen Vertreter auf Entscheidungen im Unternehmen sowie
 - eine wesentliche Veränderung des Haftungsumfangs der einzelnen Gesellschafter untereinander,
- o) Verfügungen über Vermögen und die Aufnahme von Krediten, soweit die Rechtsgeschäfte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für die Gesellschaft

sind, wobei die hiervon erfassten Rechtsgeschäfte durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgelegt werden sollen; Kreditaufnahmen und Vermögensverfügungen sind in der Regel von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung, wenn

- das einzelne Geschäft zwei Prozent des letzten Jahresumsatzes erreicht oder
- wenn die Summe der während eines Geschäftsjahres aufgenommenen Kredite oder die Summe des Wertes der Vermögensverfügungen fünf Prozent des letzten Jahresumsatzes übersteigen.

Der Zustimmung ~~sämtlicher kommunaler Gesellschafter~~ des kommunalen Gesellschafters bedürfen die Errichtung, Übernahme oder Beteiligung an anderen Unternehmen durch die Gesellschaft.

§19

1) Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

2) ~~———— Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über~~

~~———— a) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern;~~

~~———— b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 18 Buchst. l) und~~

~~———— c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§ 18 Buchst. m)~~

~~———— bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.~~

3) ~~————~~ Der kommunale Gesellschafter ~~sind~~ist auch bei Rechtsgeschäften ~~ihnen~~ihm selbst gegenüber in der Gesellschafterversammlung stimmberechtigt.

V. Rechnungslegung

§ 20

- 1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.
- 2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind maßgebend.
- 3) Die Geschäftsführung hat entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über große Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu beachten.
- 4) Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 21

Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses Zuwendungen auszuschießen.

§ 22

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfang die Rücklage heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung/Veröffentlichung/Vervielfältigung/Bekanntmachung

§ 23

- 1) Der Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfbericht des Abschlussprüfers sind dem kommunalen Gesellschafter und der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde des kommunalen Gesellschafters ~~un-~~ ~~verzüglich~~ unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
- 2) Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Beteiligungsberichtes und Vorlage an den Stadtrat nach § 99 der Sächsischen Gemeindeordnung.

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 24

- 1) Die Prüfung der Gesellschaft erfolgt durch eine zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Abschlussprüfung ist im Umfang des § 53 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz – HGrG) durchzuführen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden in entsprechender Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und geprüft, sofern nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers werden an ~~jeden~~ ~~den~~ kommunalen Gesellschafter und ~~jede~~ ~~die~~ Rechtsaufsichtsbehörde unverzüglich übersandt; diese Verpflichtung bezieht sich gegenüber ~~den~~ ~~dem~~ kommunalen ~~Gesellschaftern~~ ~~Gesellschafter~~ auch auf die Angaben, die nach § 99 Abs. 2 und 3 der Sächsischen Gemeindeordnung für die Erstellung des Beteiligungsberichtes notwendig sind. ~~Jedem~~ ~~Dem~~ kommunalen Gesellschafter wird zu dem von ihm bestimmten Zeitpunkt die für die Aufstellung des Gesamtabchlusses (§ ~~88a~~ ~~88b~~ der Sächsischen Gemeindeordnung) erforderlichen Unterlagen übersandt und Auskünfte erteilt.
- 2) Der Abschlußprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.

- 3) Die für ~~die~~ kommunalen Gesellschafter zuständige örtliche und überörtliche Prüfungsbehörde erhalten die Befugnis zur Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung des Unternehmens und die Befugnis gemäß § 54 HGrG, sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einzusehen.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 25

- 1) Die Gesellschaft wird aufgelöst
 - a) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
 - b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.
- 2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.
~~Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.~~

X. Bekanntmachungen der Gesellschaft

§ 26

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

Bescheinigung gemäß § 54 Abs. 1 Satz 2 GmbHG

Zu dem vorstehend wiedergegebenen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages bescheinige ich, daß die geänderten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages mit dem Beschluß vom # (UVZ-Nr. ###/2024 des bescheinigenden Notars) über die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt zum Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmen.

Limbach-Oberfrohna, den #

L.S.

gez. Dr. Thomas Egerland
Notar in Limbach-Oberfrohna

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage

Nummer: 55

Jahr: 2024

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff

Anweisung des Bürgermeisters zur Zustimmung der Änderungen des Gesellschaftsvertrages in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt:
Der Bürgermeister wird angewiesen, in der notariellen Gesellschafterversammlung den Änderungen des Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung und deren aufbauenden Regelungen, laut Anlage zum BV 54-2024, zuzustimmen.

Beschlussbegründung

Zur Umsetzung der Änderungen des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau findet eine Gesellschafterversammlung inklusive Beurkundung der Änderungen beim Notar statt.

Der Bürgermeister wird angewiesen, seine Zustimmung zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA	
----	--

NEIN	X
------	---

Einnahmen	
-----------	--

Ausgaben	
----------	--

planmäßig		überplanmäßig		außerplanmäßig	
-----------	--	---------------	--	----------------	--

steuerliche Auswirkungen:	JA		NEIN	X
---------------------------	----	--	------	---

Produkt:	
Sachkonto:	

Kommentar:

Dr. Brodbeck und Kirsten GmbH

B E R I C H T
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023
der Firma
Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Anschrift:
Räcknitzhöhe 35, 01217 Dresden
Telefon: (0351) 473770

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>	<u>Tz.</u>
A. Prüfungsauftrag	2	1 - 6
B. Grundsätzliche Feststellungen	4	7 - 13
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung	4	7 - 8
II. Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB	5	9 - 11
1. entwicklungsbeeinträchtigende oder bestands- gefährdende Tatsachen		
2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung		
3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen oder gesell- schaftsrechtlichen Regelungen		
III. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaft- lichen und steuerlichen Verhältnissen	6	12 - 15
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	7	16 - 22
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11	23 - 35
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14	36 - 44
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14	36 - 39
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen		
2. Jahresabschluss		
3. Lagebericht		
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	17	45
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17	46 - 51
1. Vermögenslage (Bilanz)		
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)		
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)		
F. Feststellungen und Erweiterungen des Prüfungsauftrages	20	52
G. Schlussbemerkung	21	53

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bilanz zum 31.12.2023
- Anlage 2 - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2023 - 31.12.2023
- Anlage 3 - Anhang für das Geschäftsjahr 2023
Anlagen zum Anhang:
- Entwicklung des Anlagevermögens für das
Geschäftsjahr 2023 (Anlage zum Anhang)
- Anlage 4 - Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- Anlage 5 - Bestätigungsvermerk
- Anlage 6 - Rechtliche Verhältnisse
- Anlage 7 - Steuerliche Verhältnisse
- Anlage 8 - Wirtschaftliche Verhältnisse
- Anlage 9 - Summen- und Saldenliste zum 31.12.2023
- Anlage 10 - Feststellungen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz
- Anlage 11 - Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2024

A. Prüfungsauftrag

- 1 Der Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Ronny Hofmann, der

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

- im folgenden Gesellschaft oder WBG genannt -

hat uns beauftragt, den **Jahresabschluss zum 31.12.2023** unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023** der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 09.11.2023 wurden wir für die Prüfung bestellt. Dem Beschluss ging eine Empfehlung des Aufsichtsrates vom 24.11.2022 voraus.

Wir haben den Auftrag angenommen. Hinderungsgründe im Sinne des § 319 HGB liegen nicht vor. Zudem bestätigen wir nach § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

- 2 Die Buchführung und der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023 und dem Anhang sowie der Lagebericht, erstellt nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages, wurden uns **vom gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft vorgelegt**.
- 3 Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als **kleine Kapitalgesellschaft** einzustufen. Sie ist jedoch nach der Sächsischen Gemeindeordnung und der Satzung prüfungspflichtig.
- 4 Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfung (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschn. B vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten D und E im Einzelnen dargestellt.

Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt C wiedergegeben.

- 5 Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (**Anlage 1**), der Gewinn- und Verlustrechnung (**Anlage 2**) und dem Anhang (**Anlage 3**) sowie den geprüften Lagebericht (**Anlage 4**) beigefügt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in den **Anlagen 6 bis 8** tabellarisch dargestellt.

Eine weitergehende Aufgliederung und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus **Anlage 9**.

Die Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG werden in **Anlage 10** ausgeführt.

- 6 Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Prüfbericht als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2024“ zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung

7 Die Geschäftsführung hat im Lagebericht (**Anlage 4**) und dem Jahresabschluss (**Anlage 1 bis 3**), insbesondere im Anhang, die **wirtschaftliche Lage des Unternehmens** beurteilt.

8 Gem. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung.

Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer **eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens** ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres sind gestiegen. Dabei sind die Erlöse aus der Hauswirtschaft, insbesondere bei den Kaltmieten gesunken.

Dem gegenüber treten ein Umsatzerlös aus dem Verkauf von einem Grundstück bzw. gestiegene Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen hinzu.

- Die fehlenden Kaltmieten sind dem Leerstand geschuldet. Dieser hat sich von 11,2% im Vorjahr auf 16,1% im laufenden Jahr verschlechtert.
- Die Liquidität betrug am Bilanzstichtag rd. € 85.000,00. Die Liquidität hat sich damit im Vorjahresvergleich fast nicht geändert. Die Liquiditätslage ist nur ausreichend.
- Nach der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein positiver Cash- Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dem gegenüber stehen die Investitions- und die Finanzierungstätigkeit.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschn. E III durch analysierende Darstellung in wesentliche Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet.

Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

- 9 Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen können oder ihren Bestand gefährden.

In Anbetracht des ausreichenden Eigenkapitals, welches rd. 40% der Bilanzsumme beträgt, ist über bestandsgefährdende Tatsachen nicht zu berichten.

- 10 Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen werden mittelfristig auch in der Wohnungswirtschaft nicht zu vermeiden sein.

Europa und insbesondere Deutschland tun für ihren Abriss alles Erdenkliche.

2. Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung

- 11 Als Abschlussprüfer haben wir nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB auch über bei Durchführung unserer Prüfung festgestellte Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zu berichten.

Gesetzliche Vorschriften i.S.d. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB sind die für die Aufstellung des Jahresabschlusses oder Lageberichtes geltenden Rechnungslegungsnormen i.S.d. § 317 HGB Abs. 1 Satz 2 HGB.

Hierzu gehören die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften für den Jahresabschluss sowie Angabe- und Erläuterungspflichten im Anhang und Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes sowie ggf. einschlägige Normen des Gesellschaftsvertrages.

Solche Unrichtigkeiten und Verstöße haben wir nicht festgestellt.

3. Beachtung von sonstigen gesetzlichen oder gesellschaftsvertraglichen Regelungen

- 12 Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über bei Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße des Geschäftsführers oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen.

Nach § 8 der Satzung ist der Jahresabschluss entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen, was auch die Termine beinhaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 trägt das Datum 25.09.2024 und ist damit zu spät aufgestellt.

III. Wichtige Änderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen

- 13 Im Berichtszeitraum 2023 ist über wichtige interne, rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Änderungen nicht zu berichten. Gleiches gilt für den Zeitraum bis zur Prüfung des Jahresabschlusses 2023.

- 14 Auch die im Lagebericht dargestellten Chancen und Risiken sind unverändert.

Daraus ergeben sich intern für die Gesellschaft die zwei im Zusammenhang stehenden Themenkreise Marktgängigkeit des Wohnungsbestandes und Vermietbarkeit.

Einerseits kostet jede leerstehende Wohnung durch Weiterlaufen bestimmter Betriebskosten doppelt Geld. Andererseits erfordert die Verbesserung des Wohnungsstandards, welche über eine bloße Verhübschung hinausgeht, Liquidität.

Wie die Kapitalflussrechnung zeigt, wird aber der operative Überschuss für den Kapitaleinsatz benötigt. Die im Wirtschaftsplan budgetierten Mittel für Instandhaltungen dienen also nur der Aufrechterhaltung des Wohnungszustandes, nicht aber seiner Verbesserung. Für die Modernisierung sind keine Mittel vorgesehen; ergo vorhanden.

- 15 An externen Faktoren, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat, sind zu nennen, Handwerkerkapazitäten, Preisentwicklung; mittlerweile auch Kriminalität.

Die in Tz. 10 angesprochene Entwicklung gilt es also, zeitlich zu überdauern.

Die Prüfung schätzt den Zenit für Ende 2025 kommend. Danach bleibt spekulativ. Unterschiedliche Kräfte haben gänzlich widerstreitende Interessen hinsichtlich einer Neuzusammensetzung.

Da die Materie dem Bewusstsein folgt, ist es am Ende ein Krieg um die Köpfe der Menschen. Die Dinge im Außen sind mittlerweile derart abstrus, dass eigentlich nur noch ein Erwachensprozess als realistisch erscheint.

Im Übrigen werden die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse im Berichtsjahr in den **Anlagen 6 bis 8** tabellarisch dargestellt.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 16 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht (Anlage 4) der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

17 *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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.

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

16 *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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 vom Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie 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.

17 *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 im 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.

18 *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.

19 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.

20 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 23 **Gegenstand unserer Prüfung** waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2023 (**Anlagen 1 bis 3**) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (**Anlage 4**) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sich ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

- 24 Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

- 25 Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich.

Unsere Aufgabe ist es, die uns von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen und die uns gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

- 26 Die Prüfungsarbeiten haben wir mit Unterbrechungen in den Monaten September und Oktober 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in unserem Büro durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

- 27 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 13. Oktober 2023 versehene **Vorjahresabschluss zum 31.12.2022** – dieser wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 09. November 2023 unverändert festgestellt.

- 28 Als **Prüfungsunterlagen** dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

29 Alle von uns erbetenen **Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise** sind uns von der Geschäftsführung und den zur Auskunft genannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

30 Ergänzend hierzu hat uns die Geschäftsführung in der berufsüblichen **Vollständigkeitserklärung** schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

31 Bei **Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung** haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet.

Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren **Arbeitspapieren** festgehalten.

32 Der Prüfung lag eine **Planung** der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde. Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft sowie aus Branchenberichten der einschlägigen Fachpresse bekannt.

33 Aus den bei der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende **Prüfungsschwerpunkte**:

- Bewertung des Anlagevermögens
- Vollständigkeit von Rückstellungen und Verbindlichkeiten
- Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

34 Ausgehend von einer Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen **Prüfungshandlungen**, als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

35 Zur **Prüfung des Nachweises** der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir Bestätigungen für Forderungen und Verbindlichkeiten eingeholt sowie Auskünfte der rechtlichen und steuerlichen Berater erhalten.

Ebenso wurde das Belegwesen der Gesellschaft bzw. der Schriftverkehr stichprobenweise eingesehen.

Die Teilnahme an der körperlichen Bestandsaufnahme von Vorräten war entbehrlich, da diese von untergeordneter Bedeutung sind.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 36 Das Rechnungswesen (**Finanz- und Anlagenbuchhaltung**) der Gesellschaft erfolgt durch Frau Steuerberaterin Kerstin Kemter, Claußnitz, unter Verwendung des Programmes Addison.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird ebenfalls unter Verwendung spezieller Programme durch o.g. Firma abgewickelt.

Die Mietenverwaltung erfolgte durch die GWBV Immobilien- und Management GmbH unter Verwendung des EDV- Programmes Domus 4000.

- 37 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und Umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

- 38 Die **Organisation** der Buchführung und das **rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem** ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Verbuchung der Geschäftsvorfälle. Der **Kontenplan** ist ausreichend gegliedert. Das **Belegwesen** ist klar und übersichtlich geordnet.

Die Buchführung wurde zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen grundsätzlich zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht. Im Hinblick auf eine IT- gestützte Rechnungslegung ist festzuhalten, dass die Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten gewährleistet ist.

- 39 Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kosten- und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages) mit nachstehender Ausnahme entsprechen.

Die Prüfung ergab **keine** Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

- 40 Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als **kleine Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB einzustufen. Nach § 96 SächsGemO und § 8 der Satzung hat sie den Jahresabschluss und den Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

- 41 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiterhin geprüften Unterlagen abgeleitet.

Die Gliederung der **Bilanz (Anlage 1)** erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 HGB. Die **Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Vergaben weitgehend im Anhang.

- 42 In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (**Anlage 3**) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert.

Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

- 43 Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages).

Die Prüfung ergab **keine** Beanstandungen.

3. Lagebericht

- 44 Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 (**Anlage 4**) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 45 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. als **Gesamtaussage des Jahresabschlusses**, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

- 46 Die **Anlage 9** enthält über den Anhang (Anlage 3) hinaus weitgehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.
- 47 Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der uns im Rahmen der Prüfung vorgelegten Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet. Wir dürfen auf die **Anlage 8** verweisen.

48 1. Vermögenslage (Bilanz)

In **Anlage 8** haben wir eine Bilanzübersicht erstellt. Hier sind die Posten zum 31.12.2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzpositionen der vier Vorjahre gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite den langfristig (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. den mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

- 49 Die Gesellschaft bilanziert Sachanlagevermögen i.H.v. rd. T€ 4.886,0.

Der Anteil des Sachanlagevermögens, gemessen an der Bilanzsumme, beträgt rd. 94%. Dieses Verhältnis entspricht in etwa dem Vorjahr.

Die Relation von Anschaffungskosten mit T€ 11.160,0 und Buchwert mit T€ 4.886,0 beträgt ca. 44%. Es ist ein Indiz für die Werthaltigkeit einerseits und den Erneuerungsgrad andererseits.

Für ein Wohnungsunternehmen ist das Verhältnis von Sachanlagevermögen zur vereinnahmten Jahresrohmiete eine wichtige Kennziffer. Je niedriger diese ist, desto kürzer ist die Amortisationsdauer.

Sowohl im Prüfungsjahr als auch im Vorjahr betrug der Quotient 11,6. Der Quotient hat sich damit nicht geändert.

Den niedrigeren Kaltmieten stehen in gleichem Maße infolge Abschreibungen gesunkene Grundstückswerte entgegen.

Mittelfristig gebundenes Umlaufvermögen besitzt die Gesellschaft nicht.

Das kurzfristig realisierbare Umlaufvermögen macht rd. 6% der Bilanzsumme aus.

Der Zahlungsmittelbestand hat daran einen Anteil von rd. 26%. Es ist damit nach dem Anlagevermögen und den erhaltenen Anzahlungen in Form von Betriebskosten die drittgrößte Bilanzposition.

50 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Die Beurteilung der Finanzlage wurde von uns anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds nach DRS 2 beurteilt. Danach betrug der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit rd. T€ 234,0.

Investitionen im klassischen Sinn hat die Gesellschaft keine vorgenommen. Zwei bauliche Maßnahmen an Immobilien und die Anschaffung eines Kippers wurden mit insgesamt T€ 61,0 aktiviert. Diese stellen Auszahlungen für Investitionen i.S.d. Kapitalflussrechnung dar.

Aus der Finanzierungstätigkeit ist ein Mittelabgang von rd. T€ 192,0 zu verzeichnen.

Demgemäß hat sich der Finanzmittelfonds von rd. T€ 87,0 um T€ 2,0 auf T€ 85,0 reduziert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft macht mit T€ 2.135,0 41% der Bilanzsumme aus.

Durch den laufenden Verlust hat das Eigenkapital nominell abgenommen. Andererseits hat sich die Bilanzsumme verkürzt. Trotz gesunkenem Eigenkapital erhöht sich dennoch die Quote.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten machen rd. 30% der Bilanzsumme aus. Im Vorjahresvergleich ist es ein Abbau um rd. 3%.

Das mittel- und kurzfristige Fremdkapital beträgt auch insgesamt 30% der Bilanzsumme. Es hat sich damit im Vorjahresvergleich erhöht.

Die Bankverbindlichkeiten haben an genannter Position mit T€ 1.218,0 den größten Anteil. Relativ gesehen beträgt dieser Anteil 79%.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

- 51 Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnung für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 ist in Anlage 8 dargestellt.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr einen Umsatz von T€ 684,0. Addiert man die Bestandsveränderung und die sonstigen Erträge hinzu ergibt sich eine Gesamtleistung von T€ 713,0.

Zu o.g. Betrachtung ist anzumerken, dass die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung um rd. T€ 10,0 gesunken sind.

Diese Minderung ist ausschließlich auf die Kaltmieten zurückzuführen. Die Betriebskosten sind weitestgehend konstant.

Im Vorjahresvergleich tritt der Umsatz aus Verkauf von Grundstücken mit T€ 14,0 hinzu.

Die Materialaufwendungen, im Wesentlichen bestehend aus den Grundstückskosten in Form von Medien sowie Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 3,0 gestiegen. Demgemäß hat sich das Rohergebnis von T€ 375,0 auf T€ 407,0, also um T€ 32,0, verbessert.

Der Personalaufwand beträgt T€ 68,0 und hat sich im Vorjahresvergleich um T€ 13,0 erhöht.

Die Abschreibungen sind relativ konstant. Sie betragen T€ 225,0.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen schlagen mit T€ 70,0 zu Buche. Sie betragen damit etwa 10% der Umsatzerlöse, was für ein kostenbewusstes Agieren der Gesellschaft spricht.

Zinserträge hat die Gesellschaft nicht erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen im Berichtszeitraum T€ 70,0. Der Wert hat sich im Vorjahresvergleich reduziert.

Die an die Gesellschaft ausgereichten Darlehen sind Annuitätendarlehen, so dass sich die Zinsaufwendungen Jahr für Jahr geringfügig reduzieren.

Da die Gesellschaft keine Ertragssteuern zahlt, entspricht das operative Geschäft dem Jahresergebnis.

Sonstige Steuern in Form von Grundsteuern sind unter den Bewirtschaftungskosten erfasst.

Für das Jahr 2023 ist ein Verlust von T€ 26,0 zu verzeichnen.

F. Feststellungen und Erweiterungen des Prüfungsauftrages

- 52 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW- PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Satzung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der **Anlage 10** dargestellt.

Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung **keine** Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

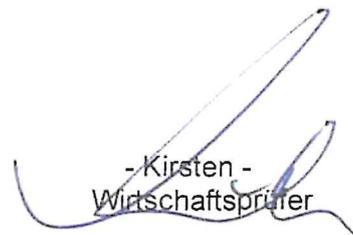
G. Schlussbemerkung

- 53 Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns mit Datum vom 11. Oktober 2024 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ wiedergegeben.

Dresden, den 11. Oktober 2024




- Kirsten -
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

ANLAGEN

BILANZzum **31. Dezember 2023****Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau**

<u>AKTIVA</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>€</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>€</u>
A. <u>Anlagevermögen</u>								
I. <u>Sachanlagen</u>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.674.697,87	4.872.200,57						
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	174.455,58	185.071,58						
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.230,00	4.866.383,45						
II. <u>Umlaufvermögen</u>								
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>								
1. Unfertige Leistungen	233.776,69	217.445,78						
2. Andere Vorräte	2.091,66	1.168,27						
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>								
1. Forderungen aus Vermietung	7.638,36	5.674,47						
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.719,61	11.014,46						
III. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>								
		85.250,53						
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>								
		6.956,45						
Summe AKTIVA		<u>5.223.816,75</u>						
<u>PASSIVA</u>								
A. <u>Eigenkapital</u>								
I. Gezeichnetes Kapital								
II. Kapitalrücklage								
III. Verlustvortrag								
IV. Jahresfehlbetrag								
B. <u>Rückstellungen</u>								
1. Sonstige Rückstellungen								
C. <u>Verbindlichkeiten</u>								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
2. Erhaltene Anzahlungen								
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 35.934,98 (Vj. € 27.992,44)								
4. Sonstige Verbindlichkeiten								
- davon aus Steuern: € 2.033,66 (Vj. € 2.073,10)								
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 16.131,28 (Vj. € 5.018,35)								
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>								
Summe PASSIVA								
		<u>5.223.816,75</u>						
		<u>5.389.755,18</u>						
		<u>5.223.816,75</u>						
		<u>5.389.755,18</u>						
		<u>4.898,68</u>						
		<u>4.511,79</u>						
		<u>8.471,14</u>						
		<u>27.992,44</u>						
		<u>5.918,35</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						
		<u>2.952.632,81</u>						
		<u>263.102,67</u>						
		<u>35.934,98</u>						
		<u>16.131,28</u>						
		<u>3.075.390,19</u>						
		<u>229.623,91</u>						

Gewinn- und Verlustrechnungvom 01.01.2023 bis 31.12.2023Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	642.374,54	652.818,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.000,00	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.731,56	19.228,26
	<u>684.106,10</u>	<u>672.046,96</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	15.164,07	501,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.868,20	6.015,61
4. Material- und Bewirtschaftungskosten		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-291.287,72	-300.643,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.830,21	-3.741,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen	859,96	648,09
	<u>-306.257,97</u>	<u>-303.737,28</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-51.116,88	-44.576,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-17.358,09	-10.106,33
	<u>-68.474,97</u>	<u>-54.682,34</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-220.326,65	-210.771,34
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.605,51	0,00
	<u>-224.932,16</u>	<u>-210.771,34</u>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.490,83	-69.923,87
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-69.612,29	-74.888,37
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-25.629,85</u>	<u>-35.439,03</u>
10. Sonstige Steuern	-209,11	-284,11
11. Jahresfehlbetrag	<u>-25.838,96</u>	<u>-35.723,14</u>

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2023

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in Lunzenau und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Chemnitz (Reg.Nr. HRB 4688) eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie den einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags / der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Es wurde im Kalenderjahr 2023 nach der Formblattverordnung für die Wohnungswirtschaft in der aktuellen Fassung bilanziert.

Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Geringwertige bewegliche Anlagegüter mit einem Einzelanschaffungspreis bis zu netto € 800,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und -preisminderungen bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wird kein Gebrauch gemacht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen, dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen worden.

Unter den unfertigen Leistungen werden die umlagefähigen, aber noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten vom 01.01.-31.12.2023 ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Anlagevermögen

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

in EUR	Geschäftsjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.638,36	0,00	10.799,72	5.125,25
davon einzelwertberichtigt	0,00		-5.125,25	
	7.638,36		5.674,47	
sonstige Vermögensgegenstände	1.719,61		11.014,46	

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

Eigenkapital

Das Stammkapital in Höhe von 30.000 € ist mit dem Nennbetrag angesetzt und voll eingezahlt.

Es wurden keine Beträge zur teilweisen Deckung des Bilanzverlusts aus der Kapitalrücklage entnommen.

Der Posten Verlustvortrag in Höhe von 1.919.561,17 € enthält die aufgesammelten Verluste der Gesellschaft.

Rücklagen

Die Rücklagen in Höhe von 4.050.165,91 € wurden im laufenden Wirtschaftsjahr unverändert fortgeführt.

Rückstellungen**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres, Rückstellungen für die gesetzliche Archivierungsverpflichtung und die Jahresabschluss- und Prüfungskosten. Sie wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in EUR	31.12.2023	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.760.221,26	231.903,14	986.532,99	1.541.785,13
Erhaltene Anzahlungen	263.102,67			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.934,98	35.934,98		
Sonstige Verbindlichkeiten	4.463,00	4.463,00		

in EUR	31.12.2022	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.952.632,81	221.125,81	940.101,50	1.791.405,50
Erhaltene Anzahlungen	229.623,91			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.992,44	27.992,44		
Sonstige Verbindlichkeiten	5.918,35	5.918,35		

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind am 31.12.2023 insgesamt 2.760.221,26 € durch Grundschulden besichert. Darüber hinaus wurden zusätzliche Sicherheiten in Form von Miet- und Pachtzinsabtretungen gewährt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind u.a. zu verteilende Umschuldungskosten für die in 2016 abgeschlossenen Darlehensverträge mit der Sparkasse Mittelsachsen ausgewiesen. Passiv wurden Mieteinnahmen des Folgejahres abgegrenzt.

Gewinn und Verlustrechnung

Die Hausbewirtschaftungskosten enthalten im Berichtsjahr sowohl die Kosten der Instandhaltung als auch die Grundsteuern.

Unter den ausgewiesenen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (291.287,72 EUR) sind im Kalenderjahr 2023

- Bewirtschaftungskosten (245.835,75 EUR)
- Grundsteuern (10.764,94 EUR)
- Instandhaltungskosten (34.687,03 EUR)

enthalten.

Angaben nach § 285 Nr. 31 ff. HGB

keine

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen betreffen treuhänderisch verwaltete Guthaben in Form von Kautiolen, die von den Mietern geleistet worden sind.

Es bestehen zudem folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verwaltervertrag für Wohnungen mit der GWBV Immobilien-Management GmbH;

jährliche Belastung 28 TEUR.

Arbeitnehmer

Am Bilanzstichtag waren im Unternehmen 2 Mitarbeiter beschäftigt.

Organe der Gesellschaft

Alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Lunzenau mbH ist die Stadt Lunzenau mit einem Stammkapital in Höhe von 30.000 EUR (100%).

Die Geschäftsführung lag in 2023 bei Frau Manuela Bohne, Bilanzbuchhalterin aus Königshain-Wiederau. Auf die Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Nach § 10 der Gesellschaftssatzung besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch den Stadtrat bestimmt. Die Amtszeit der vom Stadtrat entsandten und bestellten Mitglieder entspricht der Amtszeit des Stadtrates.

Dem Aufsichtsrat gehörten das gesamte Kalenderjahr 2023 der Bürgermeister der Stadt Lunzenau Ronny Hofmann (Vorsitzender), Frank Tartsch (stellv. Vorsitzender, Gärtnermeister) und Wolfgang Schmidt (Rentner, Dipl. Ing. für Maschinenbau) an.

Der Gesellschafterversammlung gehören neben dem Bürgermeister Ronny Hofmann, 6 weitere Mitglieder des Stadtrates an.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden drei Gesellschafterversammlungen statt.

Abschlussprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 5,0 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres am 31.12.2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Verlust in Höhe von 25.838,96 EUR ab.
Der Verlust wird auf neue Rechnung übernommen.

Soweit dieser Anhang keine Angaben über sonstige, nach den §§ 264 ff, 284 ff HGB angabepflichtigen Sachverhalte enthält, haben diese im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

Lunzenau, den 25. September 2024


.....
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2023 - Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwerte					
	Stand 01.01.2023	Zugänge 31.12.2023	Abgänge 01.01.2023	Zugänge 31.12.2023	Abgänge 01.01.2023	Stand 31.12.2023				
	€	€	€	€	€	€				
A. Anlagevermögen										
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.824.036,07	20.104,39	11.861,97	10.832.278,49	5.951.835,50	205.745,12	0,00	6.157.580,62	4.872.200,57	4.674.697,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	273.896,50	0,00	0,00	273.896,50	88.824,92	10.616,00	0,00	99.440,92	185.071,58	174.455,58
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	876,00	40.000,00	876,00	40.000,00	875,00	2.778,00	875,00	2.778,00	1,00	37.222,00
Transportmittel	3.664,42	0,00	0,00	3.664,42	3.662,42	0,00	0,00	3.662,42	2,00	2,00
Büroeinrichtung	4.949,14	0,00	1.756,38	3.192,76	4.944,14	0,00	1.754,38	3.189,76	5,00	3,00
Betriebsausstattung	6.766,27	1.189,03	515,13	7.440,17	6.764,27	1.187,53	514,63	7.437,17	2,00	3,00
GWG	16.255,83	41.189,03	3.147,51	54.297,35	16.245,83	3.965,53	3.144,01	17.067,35	10,00	37.230,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	11.114.188,40	61.293,42	15.009,48	11.160.472,34	6.056.906,25	220.326,65	3.144,01	6.274.088,89	5.057.282,15	4.886.383,45
Summe Anlagevermögen	11.114.188,40	61.293,42	15.009,48	11.160.472,34	6.056.906,25	220.326,65	3.144,01	6.274.088,89	5.057.282,15	4.886.383,45

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2023
Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

A. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlauf und des Geschäftsergebnisses

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Für die Wohnungswirtschaft außerhalb der Ballungszentren Sachsens, in ländlicher und strukturschwacher Gegend, bleibt die Marktsituation weiter angespannt.

Die Überalterung der Bevölkerung beeinflusst die Entwicklung auch im ländlichen Raum. Dennoch nimmt hier eine gezielte Nachfrage an saniertem Wohnraum in angepasster Lage zu.

Die Wohnungsfremdverwaltung durch die GWBV Immobilien- und Management GmbH und die dadurch eingesparten Personalkosten wirkten sich neben der Zinsersparnis durch den Umschuldungsprozess weiter positiv auf die Ertragskraft der Gesellschaft aus.

Die Zusammenarbeit der Gesellschaft mit der GWBV Immobilien- und Management GmbH ist befriedigend.

B. Lage des Unternehmens

Die Eigenkapitalquote wurde mit 40,88% (Vorjahr: 40,1%) ermittelt.

Das EBITDA beträgt 268.914,60 EUR (Vorjahr: 249.936,57 EUR).

Der Kapitaldienst des Unternehmens bestehend aus Zins und Tilgung, beläuft sich 2023 auf 292 TEUR im Jahr.

Der Grad der langfristigen Verschuldung je qm Wohnfläche beträgt 336,39 EUR, je qm vermieteter Wohnfläche 397,75 EUR (Vorjahr: 363,62 EUR/ 408,17 EUR).

Investitionen

Der Überalterung der Bevölkerung sollte durch den Zuzug junger Menschen entgegengewirkt werden. Diese können nur durch ein attraktives Angebot an Wohnungen, ein ansprechendes soziales Umfeld und eine intakte Infrastruktur zum Zuzug nach Lunzenau bewegt werden.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Lunzenau mit 4043 Einwohnern im Vergleich zum Vorjahr (4080 Einwohner) leicht rückläufig.

Aufgrund der Altersstruktur der Mieter verließen Mieter der Gesellschaft auch 2023 ihre Wohnungen altersbedingt in ein Pflegeheim oder verstarben. In diese Wohnungen musste investiert werden. Der vorgefundene Standard war anzupassen, bevor diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt angeboten und wieder zugeführt werden konnten.

Vor diesem Hintergrund sind Investitionen in den Erhalt und die Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz auch 2023 durchgeführt worden (2023 35 TEUR, 2022 66 TEUR).

So sind Sanierungskosten als laufende Instandhaltungsaufwendungen im Umfang von 35 TEUR in die einzelnen Objekte geflossen.

Sanierungskosten für die Grundinstandsetzung von Wohnungen, Alfred-Köhler-Str. 14 mit 14 TEUR und Ernst-Thälmann-Str. 16 mit 6 TEUR wurden aktiviert. Die Wohnungen standen seit längerem leer und minderten den Gebrauchswert der Immobilien. Die Kosten wurden aus laufenden Mitteln finanziert.

Investitionen in neues Immobilienvermögen sind weder getätigt noch vorgesehen.

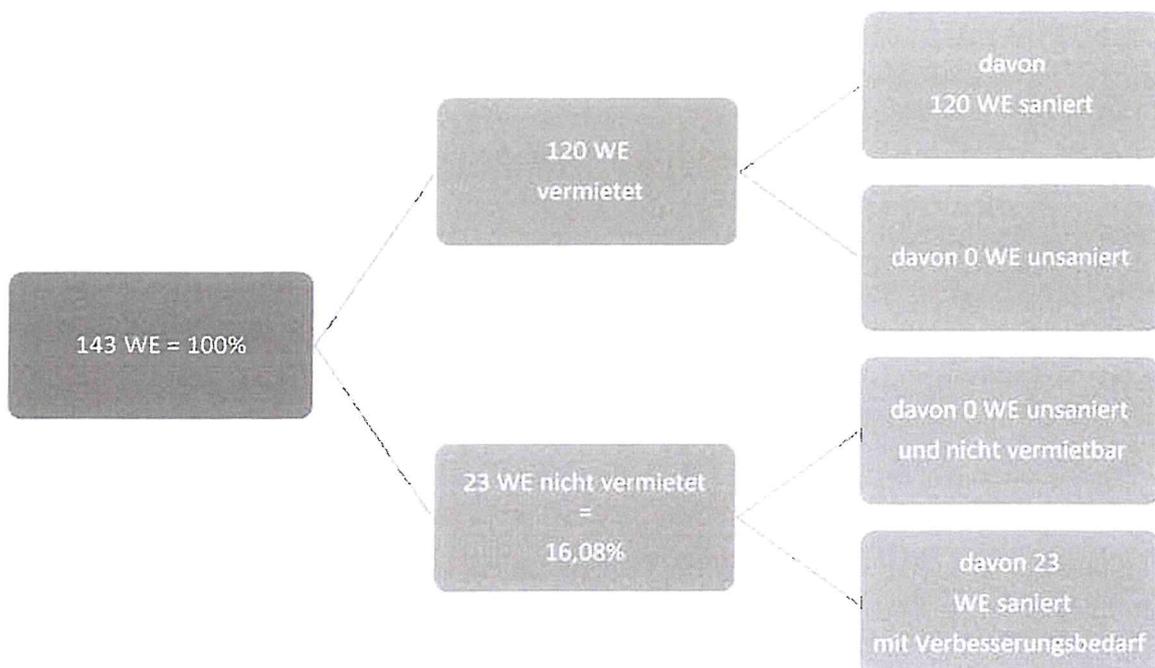
Verkauf Grundstück Alfred-Köhler-Str. 16

Das unbebaute Grundstück Alfred-Köhler-Str. 16 in Lunzenau wurde für 24 EUR je qm, insgesamt für 14 TEUR verkauft. Die notarielle Urkunde stammt aus 2022, der Kaufpreis floss in 2023, Besitz Nutzen und Lasten gingen in 2023 mit Kaufpreiszahlung über. Der Verkauf führte zu einem Buchgewinn in Höhe von 2.138,03 EUR für die Gesellschaft.

Entwicklung Leerstand

Der Leerstand umfasst nunmehr 23 Wohnungen und beträgt bei insgesamt 143 Wohnungen 16,08%, im Vorjahr noch 11,19%. Die Leerstandskosten belaufen sich in 2023 auf 19.945,46 EUR.

Es sind mittlerweile alle vorhandenen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Lunzenau mbH vermietbar.



Mieterbestand

Die Mieter der Wohnungsbaugesellschaft haben zu 60% das Rentenalter erreicht.
Es gestaltet sich schwierig junge Menschen für Wohnungen in diesem Umfeld zu begeistern,
da diese zudem oft selbst Wohnungseigentum erwerben möchten.

Personalstruktur

Die Personalstruktur hat sich zum Vorjahr nicht verändert.
Es sind nach wie vor 2 Mitarbeiter (Hausmeister und Geschäftsführerin) beschäftigt.

C. Risikomanagement

Als Risiko wird neben der gesamtwirtschaftlichen Situation nach wie vor die Überalterung des Mieterbestandes gesehen.

Neue Mieter anzusprechen, deren Bedürfnisse zu erkennen, darauf mit passenden Angeboten zu reagieren, bleibt die besondere Herausforderung.

Die fertiggestellte Autobahn A 72 mit ihrer Anbindung nach Chemnitz und Leipzig könnte sich auch weiter positiv auf Lunzenau und damit auf einen möglichen Zuzug von jüngeren Bevölkerungsgruppen auswirken.

Nachdem die Konsolidierung der Unternehmensfinanzierung und die Bereinigung des Wohnungsbestandes abgeschlossen worden sind, gehört es zu den wichtigsten Aufgaben der Gesellschaft den Wohnungsbestand einem sanften Refresh zu unterziehen, dabei die vorhandenen liquiden Mittel schonend einzusetzen und dabei die Kapitaldienstfähigkeit zu erhalten.

Der Hausmeister der Gesellschaft, der neben seiner Tätigkeit für die eigenen Wohnungen der Gesellschaft auch Dienstleistungen für Dritte erbringt, wurde wie schon in den Vorjahren unter Zuhilfenahme von Bauunternehmungen zur Instandsetzung von Wohnungen und Außenanlagen weiter kostensenkend eingesetzt.

Lunzenau, den 25. September 2024


.....
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an den Aufsichtsrat

der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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.

Gem. § 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 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 vom Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den 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 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 im 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 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

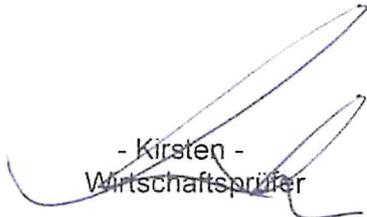
- beurteilen wir die Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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, ein schließlich etwaiger Mängel im Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, den 11. Oktober 2024



- Kirsten -
Wirtschaftsprüfer



Rechtliche Verhältnisse

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Firma:	Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Lunzenau
Ort der Geschäftsleitung:	Dr.-Otto-Nuschke-Str. 12, 09328 Lunzenau
Gründung und Gesellschaftsvertrag:	Die Gesellschaft wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1990 gegründet. Die derzeit geltende Satzung wurde am 28.11.2016 neu gefasst.
Eintrag in das Handelsregister:	Amtsgericht Chemnitz HRB 4688
Gegenstand des Unternehmens:	Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen, soweit § 96a (1) Nr. 1 und 2 sowie Nr. 4 bis 13 Sächs. Gemeindeordnung dort zur Anwendung kommt. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.

Geschäftsjahr:	entspricht dem Kalenderjahr
Dauer der Gesellschaft:	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Stammkapital:	EUR 30.000,00
Gesellschafter:	Stadt Lunzenau Stammeinlage 30.000,00 EUR Anteil: 100%
Organe der Gesellschaft:	1. die Gesellschafterversammlung 2. der Aufsichtsrat 3. die Geschäftsführung
Geschäftsführung:	Frau Manuela Bohne, Königshain Wiederau, alleinvertretungsberechtigt
Prokura:	keine erteilt
Aufsichtsrat:	Nach § 10 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern; die Aufsichtsratsmitglieder werden durch den Stadtrat bestimmt. Die Amtszeit der vom Stadtrat entsandten und bestellten Mitglieder entspricht der Amtszeit des Stadtrates. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Aufsichtsratssitzungen durchgeführt und ordnungsgemäß protokolliert.
Gesellschafterversammlung:	In der Gesellschafterversammlung am 09.11.2023 wurde der Jahresabschluss 2022 festgestellt, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorgetragen und der Geschäftsführerin sowie dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.
Erlaubnis gem. 34a GewO	keine diesbezüglichen Umsätze im Geschäftsjahr getätigt.

Steuerliche Verhältnisse

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird steuerlich beim Finanzamt Mittweida unter der Steuernummer 222 122 00178 geführt.

Steuerbescheide

Die Veranlagung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2022 erfolgte am 29.01.2024 endgültig.

Nach den Bescheiden betragen:

der Verlustvortrag zur Körperschaftsteuer 31.12.2022	€ 1.448.003,00
der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31.12.2022	€ 741.127,00
das steuerliche Einlagekonto zum 31.12.2022	€ 4.101.206,00

Anhängige Verfahren

keine

Steuerliche Außenprüfung

Im Berichtszeitraum hat das Finanzamt keinerlei Außenprüfungen durchgeführt.

Sozialversicherungsrechtliche Prüfung

Auch die Sozialversicherungsträger haben im Berichtszeitraum keine Prüfungen durchgeführt. Geprüft ist der Zeitraum bis 2020.

Gewerbsteuer

Der Gewerbebetrieb unterliegt gemäß § 2 Abs. 1 GewStG der Gewerbsteuer.

Umsatzsteuer

Das Unternehmen unterliegt insoweit der Regelbesteuerung gem. §§ 16 - 18 UStG. Die Umsätze aus der Grundstücksvermietung sind nach § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerfrei. Vorsteuern werden im Verhältnis der steuerfreien zu den steuerpflichtigen Umsätzen abgezogen.

Wirtschaftliche Verhältnisse - Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau1 Vermögenlage

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€
	%	%	%	%	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0
Sachanlagevermögen	4.886	5.057	5.129	5.289	5.486
	93,5	93,8	94,2	95,1	95,1
langfristig gebundenes Anlagevermögen	4.886	5.057	5.129	5.289	5.486
sonstige mittelfristige Forderungen	0	0	0	1	2
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
mittelfristig realisierbares Umlaufvermögen	0	0	0	1	2
Vorräte	236	219	217	185	179
Forderungen aus Vermietung	8	6	4	6	4
sonstige Vermögensgegenstände	2	11	11	5	9
Zahlungsmittelbestand	85	87	70	62	72
	1,6	1,6	1,3	1,1	1,2
kurzfristig realisierbares Umlaufvermögen	331	323	302	258	264
Rechnungsabgrenzungsposten	7	10	13	13	15
	0,1	0,2	0,3	0,3	0,3
Bilanzsumme	5.224	5.390	5.444	5.561	5.767
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2 Finanzlage

	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%								
Gezeichnetes Kapital	30	0,6	30	0,6	30	0,5	30	0,5	30	0,5
Rücklagen	4.050	77,5	4.050	75,1	4.050	74,4	4.050	72,8	4.050	70,2
Verlustvorräte	-1.919	-36,7	-1.884	-35,0	-1.867	-34,3	-1.848	-33,2	-1.831	-31,7
Jahresüberschuss	-26	-0,5	-35	-0,6	-17	-0,3	-19	-0,3	-17	-0,3
Eigenkapital	2.135	40,9	2.161	40,1	2.196	40,3	2.213	39,8	2.232	38,7
Bankverbindlichkeiten	1.542	29,5	1.791	33,2	2.033	37,3	2.091	37,6	2.307	40,0
sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
langfristiges Fremdkapital	1.542	29,5	1.791	33,2	2.033	37,3	2.091	37,6	2.307	40,0
Rückstellungen	9	0,2	8	0,2	11	0,2	12	0,2	8	0,1
mittel- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.218	23,3	1.161	21,5	985	18,1	1.026	18,4	1.001	17,4
erhaltene Anzahlungen	263	5,0	230	4,3	186	3,4	189	3,4	188	3,3
Waren- und Leistungsschulden	36	0,7	28	0,5	29	0,5	24	0,4	27	0,4
sonstige kurzfristige Schulden	16	0,3	6	0,1	1	0,1	3	0,1	2	0,1
mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	1.542	29,5	1.433	26,6	1.212	22,3	1.254	22,5	1.226	21,3
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,1	5	0,1	3	0,1	3	0,1	2	0,0
Bilanzsumme	5.224	100,0	5.390	100,0	5.444	100,0	5.561	100,0	5.767	100,0

3 Ertragslage

	2023		2022		2021		2020		2019	
	T€	%								
Gesamtleistung	713	100,0	679	100,0	666	100,0	648	100,0	636	100,0
Materialaufwendungen	306	42,9	304	44,8	290	43,5	240	37,0	267	41,9
Rohertrag I	407	57,1	375	55,2	376	56,5	408	63,0	369	58,1
Personalaufwendungen	68	9,5	55	8,1	47	7,1	46	7,1	36	5,7
Rohertrag II	339	47,6	320	47,1	329	49,4	362	55,9	333	52,4
Abschreibungen	225	31,6	210	30,9	208	31,2	242	37,3	208	32,7
übrige Aufwendungen	70	9,8	70	10,3	63	9,5	60	9,3	58	9,2
Ordentliches Betriebsergebnis	44	6,2	40	5,9	58	8,7	60	9,3	67	10,5
Zinserträge	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zinsaufwendungen	70	9,8	75	11,0	75	11,3	79	12,2	84	13,2
Finanzergebnis	-70	9,8	-75	-11,0	-75	-11,3	-79	-12,2	-84	-13,2
operatives Geschäft	-26	-3,6	-35	-5,1	-17	-2,6	-19	-3,0	-17	-2,7
Steuern	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Jahresfehlbetrag	-26	-3,6	-35	-5,1	-17	-2,6	-19	-3,0	-17	-2,7

In der Gesamtleistung sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung, die anderen Umsätze, die Bestandsveränderungen und die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten.

4 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem Standard DRS 2 des deutschen Rechnungslegungsgremiums (§ 342 HGB) erstellt.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
1. <u>Operatives Geschäft</u>		
Jahresüberschuss	-25.838,96	-35.723,14
Abschreibungen auf Anlagevermögen	220.326,65	210.771,34
Gewinn/Verlust aus Abgang Anlagevermögen	-5.434,53	2.614,02
= Cash-Flow nach DVFA/SG	<u>189.053,16</u>	<u>177.662,22</u>
Veränderungen Waren/Vorräte	-17.254,30	-2.075,28
Veränderungen Forderungen aus Vermietung	-1.963,89	-1.377,20
Veränderungen sonstige Vermögensgegenstände	9.294,85	131,78
Veränderungen Rechnungsabgrenzungsposten	3.553,54	4.772,57
Veränderungen übrige Rückstellungen	290,96	-2.128,86
Veränderungen erhaltene Anzahlungen	33.478,76	43.811,03
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.942,54	-996,66
Veränderungen übrige Verbindlichkeiten	10.212,93	4.691,71
= <u>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	<u>234.608,55</u>	<u>224.491,31</u>
2. <u>Investitionen</u>		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	17.300,00	1.000,00
Auszahlungen für Investitionen im Anlagevermögen	61.293,42	-142.759,53
= <u>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</u>	<u>-43.993,42</u>	<u>-141.759,53</u>
3. <u>Finanzierung</u>		
Aufnahme von Darlehen	30.000,00	150.000,00
Tilgung von Darlehen	-222.411,55	-215.382,75
= <u>Cash-Flow aus Finanzierung</u>	<u>-192.411,55</u>	<u>-65.382,75</u>
4. <u>Änderung Finanzmittelbedarf</u>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.796,42	17.349,03
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	<u>87.046,95</u>	<u>69.697,92</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>85.250,53</u>	<u>87.046,95</u>

5 Ausgewählte Kennziffern**I. Kennzahlen der Liquidität**

Liquidität I (Acid Test) in %	$\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$	$= \frac{85,0 \text{ T€}}{555,0 \text{ T€}} = 15,3 \%$
		Vj. $= \frac{87,0 \text{ T€}}{493,0 \text{ T€}} = 17,6 \%$

Liquidität II (Quick Ratio) in %	$\frac{\text{Flüssige Mittel} + \text{Forderungen} \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$	$= \frac{95,0 \text{ T€}}{555,0 \text{ T€}} = 17,1 \%$
		Vj. $= \frac{104,0 \text{ T€}}{493,0 \text{ T€}} = 21,1 \%$

Liquidität III (Current Ratio) in %	$\frac{\text{Flüssige Mittel} + \text{Umlaufvermögen} \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$	$= \frac{331,0 \text{ T€}}{555,0 \text{ T€}} = 59,6 \%$
		Vj. $= \frac{323,0 \text{ T€}}{493,0 \text{ T€}} = 65,5 \%$

II. Kennzahlen der Kapitalstruktur

Eigenkapitalquote in %	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	$= \frac{2.135,0 \text{ T€}}{5.224,0 \text{ T€}} = 40,9 \%$
		Vj. $= \frac{2.161,0 \text{ T€}}{5.390,0 \text{ T€}} = 40,1 \%$

Verschuldungsgrad in %	$\frac{\text{Fremdkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	$= \frac{3.089,0 \text{ T€}}{5.224,0 \text{ T€}} = 59,1 \%$
		Vj. $= \frac{3.229,0 \text{ T€}}{5.390,0 \text{ T€}} = 59,9 \%$

III. Kennzahlen der Finanzstruktur

Anlagendeckung I in %	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{2.135,0 \text{ T€}}{4.886,0 \text{ T€}}$ =	43,7 %
		Vj. = $\frac{2.161,0 \text{ T€}}{5.057,0 \text{ T€}}$ =	42,7 %
Anlagendeckung II in %	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfr. Fremdkapital} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	= $\frac{3.677,0 \text{ T€}}{4.886,0 \text{ T€}}$ =	75,3 %
		Vj. = $\frac{3.952,0 \text{ T€}}{5.057,0 \text{ T€}}$ =	78,1 %

IV. Kennzahlen der Kostenintensität

Materialkosten- intensität in %	$\frac{\text{Materialkostenaufwand} \times 100}{\text{Gesamtkosten}}$	= $\frac{306,0 \text{ T€}}{739,0 \text{ T€}}$ =	41,4 %
		Vj. = $\frac{304,0 \text{ T€}}{714,0 \text{ T€}}$ =	42,6 %
	davon Bewirtschaftung	= $\frac{246,0 \text{ T€}}{739,0 \text{ T€}}$ =	33,3 %
	davon Instandhaltung	= $\frac{35,0 \text{ T€}}{739,0 \text{ T€}}$ =	4,7 %
Personalkosten- intensität in %	$\frac{\text{Personalkostenaufwand} \times 100}{\text{Gesamtkosten}}$	= $\frac{68,0 \text{ T€}}{739,0 \text{ T€}}$ =	9,2 %
		Vj. = $\frac{55,0 \text{ T€}}{714,0 \text{ T€}}$ =	7,7 %

Summen- und Saldenliste zum 31.12.2023

Nummer	Bezeichnung	AB EUR	Soll EUR	Haben EUR	Saldo EUR
200	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.023.876,35	57.002,86	-208.678,64	4.872.200,57
230	Grundstücke -eigene und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	60.457,58	0,00	-2.475,00	57.982,58
280	Außenanlagen für Geschäfts-, Fabrik- und andere Bauten	0,00	93.818,51	-521,51	93.297,00
285	Hof- und Wegebefestigungen	35.678,00	0,00	-1.886,00	33.792,00
560	Sonstige Transportmittel	1,00	0,00	0,00	1,00
650	Büroeinrichtung	2,00	0,00	0,00	2,00
670	Geringwertige Wirtschaftsgüter	1,00	825,21	-824,21	2,00
690	Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,00	0,00	0,00	5,00
700	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.887,05	136.832,56	-145.719,61	0,00
	Sachanlagen	5.128.907,98	288.479,14	-360.104,97	5.057.282,15
	SUMME KLASSE 0	5.128.907,98	288.479,14	-360.104,97	5.057.282,15
1000	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Bestand)	528,73	639,54	0,00	1.168,27
1080	Unfertige Leistungen (Bestand)	216.010,04	217.445,78	-216.010,04	217.445,78
1200	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.347,21	690.337,52	-690.847,40	8.837,33
1247	Einzelwertberichtigungen auf Forderungen - Restlaufzeit größer 1 Jahr	-5.125,25	0,00	0,00	-5.125,25
1300	Sonstige Vermögensgegenstände	2.245,23	0,00	-2.245,23	0,00
1350	Kautionen	0,00	2.085,34	-2.085,34	0,00
1369	Forderungen gegenüber Krankenkassen aus Aufwendungsausgleichsgesetz	0,00	224,00	-224,00	0,00
1370	Durchlaufende Posten	0,00	97.506,80	-97.506,80	0,00
1401	Abziehbare Vorsteuer 7 %	0,00	0,00	-0,21	-0,21
1405	Abziehbare Vorsteuer 16 %	0,00	0,48	0,00	0,48
1406	Abziehbare Vorsteuer 19 %	0,00	149,90	0,00	149,90
1411	Aufzuteilende Vorsteuer 7 %	0,00	19,59	-19,59	0,00
1416	Aufzuteilende Vorsteuer 19 %	0,00	5.027,53	-5.027,53	0,00
1434	Vorsteuer in Folgeperiode/im Folgejahr abziehbar	143,21	96,36	-163,53	76,04
1460	Geldtransit	0,00	140.500,00	-140.500,00	0,00
1600	Kasse	231,41	3.228,65	-2.900,26	559,80
1800	Sparkasse 3120001537	19.451,57	840.933,14	-825.133,70	35.251,01
1810	Volksbank 140003140	50.014,94	209.413,38	-208.192,18	51.236,14
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung	13.294,12	7.219,27	-10.390,29	10.123,10
	SUMME KLASSE 1	306.141,21	2.214.827,28	-2.201.246,10	319.722,39
2900	Gezeichnetes Kapital	-30.000,00	0,00	0,00	-30.000,00
2920	Kapitalrücklage	-4.050.165,91	0,00	0,00	-4.050.165,91
2978	Verlustvortrag vor Verwendung	1.883.838,03	0,00	0,00	1.883.838,03
	SUMME KLASSE 2	-2.196.327,88	0,00	0,00	-2.196.327,88
3074	Rückstellungen für Personalkosten	0,00	0,00	-371,14	-371,14
3095	Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	-9.500,00	10.753,60	-8.253,60	-7.000,00
3096	Rückstellungen zur Erfüllung der Aufbewahrungspflichten	-1.100,00	0,00	0,00	-1.100,00
3169	Sparkasse Mittelsachsen 6100134762	-1.858.790,11	129.908,00	0,00	-1.728.882,11
3170	Sparkasse Mittelsachsen 6100154348	-568.992,73	38.825,87	0,00	-530.166,86
3171	Sparkasse Mittelsachsen 6100134754	-493.287,36	31.962,43	0,00	-461.324,93
3172	Sparkasse Mittelsachsen 6100421893	-96.945,36	14.686,45	-150.000,00	-232.258,91
3185	Verbindlichkeit aus Zins und Tilgung Ende Periode	0,00	72.567,78	-72.567,78	0,00
3284	Erhaltene Anzahlungen - Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	-185.812,88	186.014,88	-229.825,91	-229.623,91
3300	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-20.231,30	369.880,56	-366.918,39	-17.269,13
3720	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	-60,00	28.070,94	-29.893,80	-1.882,86

3730	Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	-526,74	3.326,43	-4.199,26	-1.399,57
3759	Voraussichtliche Beitragsschuld gegenüber den Sozialversicherungsträgern	-32,71	19.163,16	-18.915,34	215,11
3790	Lohn- und Gehaltsverrechnungskonto	0,00	54.663,64	-54.663,64	0,00
3806	Umsatzsteuer 19 %	0,00	0,00	-3.653,40	-3.653,40
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	0,00	2.736,53	0,00	2.736,53
3841	Umsatzsteuer Vorjahr	-531,88	625,05	0,00	93,17
3900	Passive Rechnungsabgrenzung	-2.910,24	2.910,24	-4.511,79	-4.511,79
	SUMME KLASSE 3	-3.238.721,31	1.000.755,20	-978.433,69	-3.216.399,80
4000	Umsatzerlöse aus Mieten	0,00	230.327,91	-658.868,13	-428.540,22
4001	Umsatzerlöse aus Vermietung	0,00	0,00	-1.608,25	-1.608,25
4002	Umsatzerlöse aus abgerechneten NK Vorjahre	0,00	0,00	-216.010,04	-216.010,04
4100	Umsatzerlöse aus Pacht	0,00	0,00	-5.764,24	-5.764,24
4101	Niederschlagsentgeld Steuerfreie Umsätze § 4 Nr. 8 ff UStG	0,00	22,10	-918,05	-895,95
4400	Erlöse 19 % USt	0,00	0,00	-631,43	-631,43
4403	Erlöse Hausmeister 19 % USt	0,00	0,00	-18.596,83	-18.596,83
4510	Erlöse Abfallverwertung	0,00	30,00	-30,00	0,00
4730	Gewährte Skonti	0,00	27,84	-27,84	0,00
	Umsatzerlöse	0,00	230.407,85	-902.454,81	-672.046,96
4815	Bestandsveränderungen - unfertige Leistungen	0,00	247.280,31	-247.781,91	-501,60
	Bestandsveränderungen	0,00	247.280,31	-247.781,91	-501,60
4930	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	-338,00	-338,00
4940	Verrechnete sonstige Sachbezüge (keine Waren)	0,00	0,00	-1.160,25	-1.160,25
4970	Versicherungsentschädigungen und Schadenersatzleistungen	0,00	0,00	-3.293,36	-3.293,36
4971	Sonstige Zuschüsse	0,00	12.816,00	-12.816,00	0,00
4972	Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	0,00	0,00	-224,00	-224,00
6890	Erlöse aus Verkäufen immaterieller Vermögensgegenstände	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
	SUMME KLASSE 4	0,00	490.504,16	-1.169.068,33	-678.564,17
5730	Erhaltene Skonti	0,00	30,89	-1.758,43	-1.727,54
5736	Erhaltene Skonti 19 % Vorsteuer	0,00	0,00	-8,55	-8,55
5880	Bestandsveränderungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren	0,00	0,00	-639,54	-639,54
5900	Kosten f. Wasser/Abwasser	0,00	49.096,34	-2.990,15	46.106,19
5902	Kosten für Fäkalienentsorgung	0,00	1.307,10	-72,74	1.234,36
5903	Brennstoffkosten	0,00	108.163,67	-29.013,16	79.150,51
5908	Kosten für Miete WWZ, HKV	0,00	13.038,25	-725,54	12.312,71
5909	Kosten für Müllgebühren	0,00	10.645,70	-947,06	9.698,64
5910	Kosten für Rasenpflege und Reinigung	0,00	44.015,66	-2.449,34	41.566,32
5911	Kosten der allg. Beleuchtung	0,00	9.364,37	-1.210,65	8.153,72
5913	Gebäudeversicherung / Haftpflicht	0,00	7.832,18	-435,84	7.396,34
5914	Kosten f. Grundsteuer	0,00	11.728,59	-11.728,59	0,00
5915	Kosten f. Wartg. bio. Kläranlage	0,00	2.138,32	-118,99	2.019,33
5918	Instandhaltungskosten	0,00	67.067,49	-309,55	66.757,94
5919	sonst. Instandhaltungskosten	0,00	4.064,87	0,00	4.064,87
5920	Leerstandskosten	0,00	13.598,16	-713,17	12.884,99
5922	sonstige Kosten	0,00	3.848,56	-106,88	3.741,68
	SUMME KLASSE 5	0,00	345.940,15	-53.228,18	292.711,97
6000	Löhne und Gehälter	0,00	700,00	0,00	700,00
6010	Löhne	0,00	25.117,06	0,00	25.117,06
6020	Gehälter	0,00	371,14	0,00	371,14
6027	Geschäftsführergehälter	0,00	18.143,01	0,00	18.143,01
6035	Löhne für Minijobs	0,00	240,00	0,00	240,00
6036	Pauschale Steuern für Minijobber	0,00	4,80	0,00	4,80
6110	Gesetzliche soziale Aufwendungen	0,00	9.806,46	0,00	9.806,46
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0,00	211,89	0,00	211,89
6130	Freiwillige soziale Aufwendungen, lohnsteuerfrei	0,00	17,66	0,00	17,66
6171	Soziale Abgaben für Minijobber	0,00	70,32	0,00	70,32
	Summe Personalkosten	0,00	54.682,34	0,00	54.682,34
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen (ohne AfA auf Kfz und Gebäude)	0,00	4.882,51	0,00	4.882,51

6221	Abschreibungen auf Gebäude	0,00	205.064,62	0,00	205.064,62
6260	Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter	0,00	824,21	0,00	824,21
	Summe Abschreibungen	0,00	210.771,34	0,00	210.771,34
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	493,61	0,00	493,61
6320	Heizung	0,00	2.110,30	0,00	2.110,30
6325	Gas, Strom, Wasser	0,00	844,27	-3,87	840,40
6330	Reinigung	0,00	248,41	0,00	248,41
6335	Instandhaltung betrieblicher Räume	0,00	100,00	0,00	100,00
	Summe Raumkosten	0,00	3.796,59	-3,87	3.792,72
6400	Versicherungen Wobau	0,00	15.928,09	-15.051,45	876,64
6402	Versicherungen	0,00	1.403,61	0,00	1.403,61
6420	Beiträge	0,00	750,00	0,00	750,00
	Summe Versicher. Beiträge	0,00	18.081,70	-15.051,45	3.030,25
6450	Reparaturen und Instandhaltung von Bauten	0,00	2.558,91	0,00	2.558,91
6490	Sonstige Reparaturen und Instandhaltung	0,00	318,88	0,00	318,88
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	0,00	96,66	0,00	96,66
	Summe Reparatur/Instandh.	0,00	2.974,45	0,00	2.974,45
6520	Kfz-Versicherungen	0,00	541,07	0,00	541,07
6530	Laufende Kfz-Betriebskosten	0,00	310,50	0,00	310,50
6540	Kfz-Reparaturen	0,00	496,90	0,00	496,90
6570	Sonstige Kfz-Kosten	0,00	9,73	0,00	9,73
	Summe KFZ-Kosten	0,00	1.358,20	0,00	1.358,20
6600	Werbekosten	0,00	1.700,46	0,00	1.700,46
6641	Sonstige eingeschränkt abziehbare Betriebsausgaben (abziehbarer Anteil)	0,00	12,99	0,00	12,99
6643	Aufmerksamkeiten	0,00	14,86	0,00	14,86
6668	Kilometergelderstattung Arbeitnehmer	0,00	330,60	0,00	330,60
	Summe Werbe-/Reisekosten	0,00	2.058,91	0,00	2.058,91
6800	Porto	0,00	112,99	0,00	112,99
6805	Telefon	0,00	805,80	0,00	805,80
6815	Bürobedarf	0,00	0,83	0,00	0,83
6821	Fortbildungskosten	0,00	20,00	0,00	20,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	0,00	1.565,36	0,00	1.565,36
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	0,00	8.528,48	0,00	8.528,48
6830	Buchführungskosten	0,00	4.771,90	0,00	4.771,90
6845	Werkzeuge und Kleingeräte	0,00	1.373,88	-153,11	1.220,77
6850	Sonstiger Betriebsbedarf	0,00	277,45	0,00	277,45
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	0,00	3.297,43	0,00	3.297,43
6859	Aufwendungen für Abraum- und Abfallbeseitigung	0,00	336,75	-85,08	251,67
6865	Nicht abziehbare Vorsteuer 7 %	0,00	0,00	-6,86	-6,86
6871	Nicht abziehbare Vorsteuer 19 %	0,00	4.846,92	0,00	4.846,92
6895	Anlagenabgänge Sachanlagen (Restbuchwert bei Buchverlust)	0,00	3.614,02	0,00	3.614,02
6992	Verwaltungskosten	0,00	27.402,58	0,00	27.402,58
	Summe Verschiedene Kosten	0,00	56.954,39	-245,05	56.709,34
	SUMME KLASSE 6	0,00	350.677,92	-15.300,37	335.377,55
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	0,00	1.550,00	0,00	1.550,00
7326	Zinsen zur Finanzierung des Anlagevermögens	0,00	73.338,37	0,00	73.338,37
	Neutraler Aufwand Gesamt	0,00	74.888,37	0,00	74.888,37
7680	Grundsteuer Wohnbauten	0,00	11.674,99	-649,68	11.025,31
7683	Grundsteuer Firmensitz	0,00	74,11	0,00	74,11
7685	Kfz-Steuer Multicar	0,00	210,00	0,00	210,00
	Summe Betriebliche Steuer	0,00	11.959,10	-649,68	11.309,42
	SUMME KLASSE 7	0,00	86.847,47	-649,68	86.197,79
	GESAMTSUMME	0,00	4.778.031,32	-4.778.031,32	0,00

Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach

§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und der Geschäftsführer.

Im Gesellschaftsvertrag werden die Zuständigkeiten der Organe untereinander geregelt.

Geschäftsordnungen, die innerhalb der einzelnen Organe schriftliche Regelungen treffen, existieren nicht. Da die Geschäftsführung aus einer Person besteht, bedarf es einer solchen Regelung nicht.

Der Aufsichtsrat hat ausschließlich eine Kontroll- und Überwachungsfunktion. Das Regelwerk insgesamt ist sachgerecht und entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

Nach § 11 der Satzung hat der Aufsichtsrat über seine Tätigkeit zu berichten. § 14 Abs. 1 konkretisiert, dass der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie die Ergebnisverwendung zu prüfen sind. Das Ergebnis dieser Prüfung ist zu protokollieren.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen am 22.08.2023, am 01.11.2023 und drei Gesellschafterversammlungen am 13.06.2023, 22.08.2023 und am 09.11.2023 statt. Alle Sitzungen wurden protokolliert.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Auskunftsgemäß ist die Geschäftsführung in keinem Kontrollgremium tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Nach § 285 Abs. 9a HGB sind die Bezüge für die Mitglieder der Organe grundsätzlich offen zu legen. Hier wurde von der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Ergänzend gilt anzumerken, dass erfolgsbezogene Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung nicht gezahlt werden.

Ebenso werden keine Aufwandsentschädigungen an Mitglieder des Überwachungsorganes gezahlt.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/ Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein den Bedürfnissen entsprechender Organisationsplan liegt schriftlich nicht vor und erscheint in Anbetracht der Größenordnung der Gesellschaft auch nicht erforderlich. Die vorhandenen Strukturen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Es haben sich während der Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Eine Dokumentation zur Korruptionsabwehr liegt nicht vor.

Einnahmen der Gesellschaft bestehen weitestgehend aus Dauerrechnungen und werden unbar bezahlt, so dass kein Anlass hierfür besteht.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Die wesentlichen Entscheidungsprozesse ergeben sich aus den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Anstellungsvertrages der Geschäftsführerin. Danach wird auch verfahren.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Von der Gesellschaft werden wichtige Verträge zentral verwaltet.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Der von der Gesellschaft verfasste 5- Jahresplan entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Plan- Ist- Vergleiche werden von der Gesellschaft in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

Die Planabweichungen werden auf Basis Soll/Ist- Daten, Periodenvergleichen sowie Mehrjahresanalysen untersucht.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschl. der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen der Gesellschaft gliedert sich in drei Segmente.

Erstes Segment, die allgemeine Verwaltung, wird über Standardsoftware im Unternehmen selbst realisiert.

Die Verwaltung des Immobilienbestandes einschließlich der Mietbuchführung wird von der derzeit dienstleistenden GWBV Immobilien- Management GmbH, Tautenhainer Str. 13c, 04643 Geithain übernommen.

Die Bücher der Gesellschaft, insbesondere die Finanz- und Anlagenbuchführung sowie die Lohn- und Gehaltsabrechnung werden von der dienstleistenden Frau Steuerberaterin Kerstin Kemter, Hauptstr. 10, 09236 Claußnitz unter Verwendung der Programme von ADDISON geführt.

Das Rechnungswesen insgesamt entspricht damit der Größe des Unternehmens und den spezifischen Anforderungen.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Geschäftsführerin ist für die monatliche Überwachung der Liquidität verantwortlich. Das Steuerbüro wirkt dabei unterstützend.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash- Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Aufgrund der Unternehmensgröße ist eine dezentrale Finanzgestaltung nicht möglich.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die zeitnahe Abrechnung der Erlöse ist grundsätzlich durch die GWBV GmbH gegeben. Das Mahn- und Beitreibungsverfahren gewährleistet eine vollständige und zeitnahe Vereinnahmung der Mieten.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Eine eigenständige Institution Controlling wurde in Anbetracht der Größe des Unternehmens nicht eingerichtet. Die Geschäftsführung nimmt Kontroll- und Steuerungsfunktionen wahr. Zudem haben externe Dienstleister Zugang zu den Auswertungen.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmung, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Tochterunternehmen und Beteiligungen bestehen nicht.

4. Risikofrüherkennungssystem

- a) **Hat die Geschäftsführung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Ein selbständiges Risikofrüherkennungssystem existiert nicht und ist auch aufgrund der Unternehmensgröße nicht notwendig.

Das Überwachungssystem der Gesellschaft dient gleichzeitig der Risikofrüherkennung.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand reichen die getroffenen Maßnahmen aus.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Eine explizite Dokumentation ist gem. Tz. a nicht möglich.

- d) **Werden diese Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Das Überwachungssystem, welches zugleich als Risikofrüherkennungssystem dient, wird fortentwickelt und den Geschäftsprozessen angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

In Beantwortung der nachfolgenden Fragen des **Fragenkreises entfällt**, da derartige Geschäfte nach unseren Prüfungsfeststellungen und den uns erteilten Auskünften nicht durchgeführt wurden.

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge- Strategien beschrieben, z.B., ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (antizipatives Hedging)?**

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäft-/Konzerngeschäftsführung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzerngeschäftsführung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

6. Interne Revision

Eine Innenrevision als eigenständige Stelle bestand im Berichtsjahr aufgrund der Größe des Unternehmens nicht. Die üblichen und wesentlichen Kontrollen werden durch die Geschäftsführerin bzw. der von ihr beauftragten Mitarbeiterin oder Externen wahrgenommen.

Die Beantwortung der Fragen dieses Fragenkreises entfällt daher.

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns interne Revision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche) wahrgenommen?
- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision im Unternehmen? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenskonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber Revisionsberichte vor?
- d) Hat die interne Revision ihre Schwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die interne Revision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlung der internen Revision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Soweit wir prüften, wurden Maßnahmen und Rechtsgeschäfte, die der Zustimmung der Überwachungsorgane bedürfen, mit diesen beraten und beschlossen.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es erfolgten keine Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Derartige Maßnahmen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Unsere Prüfung hat Übereinstimmung ergeben.

Die Prüfung regt an, die einzelnen Schritte der sich aus § 14 Abs. 1 der Satzung für den Aufsichtsrat ergebenden Tätigkeiten ausführlicher zu dokumentieren. Dies dient dem Schutz der Mitglieder des Aufsichtsrates.

8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

In sinngemäßer Anwendung der Vorschrift stellen auch größere Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen Investitionen dar. Die Organe in der Gesellschaft sind sich der Tragweite derartiger Maßnahmen bewusst und führen einschlägige Beratungen zu Einzelmaßnahmen und deren Rückflussdauern durch.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Für Handwerkerleistungen werden nicht immer drei Angebote eingeholt. Hintergrund ist die Praktikabilität. Die Geschäftsführung eruiert für sich den Marktpreis um die vorgelegten Angebote auf Plausibilität zu prüfen.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Budgets werden überwacht und eingehalten. Eine sorgsame Planung verhindert ein Erodieren durch Nachträge.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Der Wirtschaftsplan 2023 sieht € 50.000,00 für Instandhaltungen vor. Bilanziell ausgewiesen werden rd. € 35.000,00. Zählt man die Aktivierungen in Grundstücke mit rd. € 20.000,00 hinzu, ergeben sich € 55.000,00, was in etwa dem Planansatz entspricht.

Eine Budgetüberschreitung liegt damit nicht vor.

Nach dem Fünfjahresplan werden für 2024 bis 2027 leicht steigende Aufwendungen für Instandhaltungen budgetiert; Aufwendungen für Modernisierungen hingegen nicht.

Dieser Plan ist knapp bemessen und könnte daher künftig, so die Liquidität ausreichend ist, zu Überschreitungen führen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Es wurden keine Umgehungsgeschäfte abgeschlossen.

9. Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberichtlinien (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Hierbei sei auf Tz. 8a verwiesen.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Im Unternehmen werden immer die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit beachtet.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Berichtsjahr fanden insgesamt zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Neben den Ausführungen zu einzelnen zustimmungspflichtigen Geschäften berichtete die Geschäftsführerin immer über die finanzielle Lage der Gesellschaft und über ausgewählte Probleme und Geschäftsvorfälle.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die wichtigsten Unternehmensbereiche?

Nach unserer Einschätzung vermitteln die Berichte an das Überwachungsorgan einen tiefgreifenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung permanent und zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet.

Bei unserer Prüfung stellten wir keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen fest.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäftsführung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Der Bürgermeister in seiner Funktion als Überwachungsorgan richtet auch spontane Fragen an die Geschäftsführung, welche sofort beantwortet werden.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Anhand der uns vorliegenden Protokolle und Unterlagen konnten keine Anhaltspunkte dafür festgestellt werden, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Eine D&O-Versicherung besteht. Der Inhalt wurde mit dem Aufsichtsorgan erörtert. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Interessenskonflikte bestanden im Berichtszeitraum nicht.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Die Prüfung hat nicht ergeben, dass offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen vorhanden ist.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Bestände führt die Gesellschaft nicht. Sinngemäß tritt an diese Stelle das Anlagevermögen, welches Konstanz ausweist.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Im Rahmen der Vorjahresprüfung wurden die neuen Grundbesitzwerte den Werten der Anlagebuchhaltung gegenübergestellt.

Die Prüfung ergab Konformität, d.h. Vermögenswerte sind weder unterbewertet, noch überbewertet.

12. Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Das langfristige Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten nicht vollständig ausfinanziert. Investitionen im engeren Sinn sind im Wirtschaftsplan 2024 ff. nicht vorgesehen.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Die Gesellschaft ist nicht in einen Konzern eingebunden.

Die Finanzlage der WBG wird in der Gesellschafterversammlung vom 09.11.2023 als gesichert dargestellt, wobei gleichzeitig erwähnt wird, dass die finanziellen Mittel knapp sind. Das letztere trifft es realistischer.

Die Situation führt dazu, dass Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierungen nur im Rahmen der vorhandenen Liquidität durchgeführt werden können.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/ Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die Gesellschaft erhielt im Berichtszeitraum keine Fördermittel.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigeren Eigenkapitalausstattung?**

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2023 insgesamt 40,9%. Die Eigenkapitalausstattung öffentlicher Unternehmen soll in der Regel 40,0% betragen. Diese Quote ist damit erfüllt. Finanzierungsprobleme haben sich aufgrund der Eigenkapitalausstattung nicht ergeben.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Haushaltsrechtlich ist die Gemeinde verpflichtet, eine angemessene Verzinsung eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Die Nichtausschüttung oder Thesaurierung von Gewinnen kommt der Gesellschaft insofern zugute, als sie damit modernisieren und instandsetzen kann. Dies wiederum erhöht das Vermögen der Gesellschaft, was damit dem Gesellschafter, also der Gemeinde mittelbar zugute kommt.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Einziges Geschäftsfeld der Gesellschaft ist die Verwaltung des eigenen Grundbesitzes.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen beeinflusst.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Zwischen dem Gesellschafter Stadt Lunzenau und dem Unternehmen bestanden im Berichtszeitraum keine Leistungsbeziehungen.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren und was waren die Ursachen der Verluste?

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft ist nur bei Vollvermietung ertragbringend. Die ist derzeit nicht gewährleistet. Der Leerstand ist mit 16,1%, im Vorjahresvergleich 11,2%, signifikant gestiegen.

Gänzlich vermeidbar ist der Leerstand nicht, man denke beispielsweise an einen Mieterwechsel. Jedoch sollten 10% nicht überschritten werden. Den Ursachen sollte nachgegangen werden.

Der Mietzins selbst ist aufgrund von sukzessiv vorgenommenen Mieterhöhungen schwerlich beeinflussbar.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Die Gesellschaft hat einen Hausmeister stundenweise angestellt. Dieser ist handwerklich aktiv und auch für die Renovierung von Wohnungen verfügbar.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Jahresfehlbeträge werden künftig die Regel sein. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern sich sichtbar. Ursache ist der seit über 10 Jahre andauernde Aderlass.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die Wohnungsbaugesellschaft ist ein Teil der lokalen Struktur der Kommune. Diese wird zunehmend autarker funktionieren müssen. Dazu muss man sich auf die eigene Kraft verlassen.

Teil dieser Infrastruktur sind lokale Versorger, die Handwerkerschaft, aber auch der Agrarsektor. Eine florierende Infrastruktur sichert auch die Nachfrage nach Wohnraum.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung 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 und 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.

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage

Nummer: 56

Jahr: 2024

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff

Beschluss über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt:
Der Bürgermeister erhält die Weisung nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO, in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau, zu der die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 auf der Tagesordnung steht, wie folgt abzustimmen:

Der Jahresabschluss für das Jahr 2023 wird festgestellt.

Bilanzsumme 5.223.816,75 €
Jahresfehlbetrag -25.838,96 €

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage	
Nummer:	57
Jahr:	2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff
Beschluss über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der Verwendung des Jahresergebnisses 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Beschlussvorschlag
Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt: Der Bürgermeister erhält die Weisung nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO, in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau, zu der die Verwendung des Jahresergebnisses 2023 auf der Tagesordnung steht, wie folgt abzustimmen: Der Jahresverlust in Höhe von 25.838,96 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Beschlussbegründung

Die Beschlussfassung für die Kommune als Gesellschafter erfolgt durch den Bürgermeister, da er gemäß § 98 Abs. 1 SächsGemO als geborenes Mitglied der Gesellschafterversammlung kommunalverfassungsrechtlich ermächtigt ist, die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung zu vertreten.

Ist die Kommune alleiniger Gesellschafter, hat der Bürgermeister allein die Gesellschafterbeschlüsse zu fassen. Insofern stellt sich im Verhältnis zur Gemeinde zusätzlich die Frage, ob er dieser gegenüber berechtigt war, diesen Beschluss für die Kommune zu fassen.

Gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO kann der Gemeinderat den Vertretern der Gemeinde in der Gesellschafterversammlung Weisungen erteilen. Ein solches Weisungsrecht ist auch für die Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung hinsichtlich der Verwendung des Jahresergebnisses möglich.

Macht der Gemeinderat von seinem Weisungsrecht Gebrauch, haben die gemeindlichen Vertreter bei diesen Vorgängen keine eigene Entscheidungsbefugnis. Die jeweiligen Gemeindevertreter sind bei ihrer Stimmabgabe an die Entscheidung des Gemeinderates gebunden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA		NEIN	X
Einnahmen		Ausgaben	
planmäßig		überplanmäßig	außerplanmäßig
steuerliche Auswirkungen:	JA	NEIN	X
Produkt:			
Sachkonto:			
Kommentar:			

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage	
Nummer:	58
Jahr:	2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff

Beschluss über ein Weisungsrecht an den Bürgermeister nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO hinsichtlich der Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt:
Der Bürgermeister erhält die Weisung nach § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO, in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau, zu der die Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung auf der Tagesordnung steht, wie folgt abzustimmen:
Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung wird Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

Beschlussbegründung

Die Beschlussfassung für die Kommune als Gesellschafter erfolgt durch den Bürgermeister, da er gemäß § 98 Abs. 1 SächsGemO als geborenes Mitglied der Gesellschafterversammlung kommunalverfassungsrechtlich ermächtigt ist, die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung zu vertreten.

Ist die Kommune alleiniger Gesellschafter, hat der Bürgermeister allein die Gesellschafterbeschlüsse zu fassen. Insofern stellt sich im Verhältnis zur Gemeinde zusätzlich die Frage, ob er dieser gegenüber berechtigt war, diesen Beschluss für die Kommune zu fassen.

Gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO kann der Gemeinderat den Vertretern der Gemeinde in der Gesellschafterversammlung Weisungen erteilen. Ein solches Weisungsrecht ist auch für die Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung hinsichtlich der Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung möglich.

Macht der Gemeinderat von seinem Weisungsrecht Gebrauch, haben die gemeindlichen Vertreter bei diesen Vorgängen keine eigene Entscheidungsbefugnis. Die jeweiligen Gemeindevertreter sind bei ihrer Stimmabgabe an die Entscheidung des Gemeinderates gebunden.

Stimmt ein Bürgermeister nach vorheriger Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Sinne der Weisung in der Gesellschafterversammlung mit über die Entlastung des Aufsichtsrates, in dem er ebenfalls vertreten ist, besteht keine Befürchtung einer Interessenkollision; § 47 Abs. 4 Satz 1 GmbHG ist nicht einschlägig.

Finanzielle Auswirkungen:

JA	
----	--

NEIN	X
------	---

Einnahmen	
-----------	--

Ausgaben	
----------	--

planmäßig		überplanmäßig		außerplanmäßig	
-----------	--	---------------	--	----------------	--

steuerliche Auswirkungen:	JA		NEIN	X
---------------------------	----	--	------	---

Produkt:	
Sachkonto:	

Kommentar:

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage

Nummer: 52

Jahr: 2024

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	4.11.2024					

Betreff
Hebesatzsatzung der Stadt Lunzenau

Beschlussvorschlag
Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt die Hebesatzsatzung der Stadt Lunzenau.

Beschlussbegründung

Für die Erhebung der Grundsteuer 2025 ist der rechtzeitige Erlass neuer Grundsteuerbescheide erforderlich. Hierfür ist eine separate Hebesatzsatzung notwendig.

Die Hebesatzentscheidung 2025 wird noch mit Unsicherheiten verbunden sein. Im Rahmen der Haushaltsdiskussion für das Jahr 2026 werden die Hebesätze evaluiert.

Finanzielle Auswirkungen:

JA	X
----	---

NEIN	
------	--

Einnahmen	
-----------	--

Ausgaben	
----------	--

planmäßig	X	überplanmäßig		außerplanmäßig	
-----------	---	---------------	--	----------------	--

steuerliche Auswirkungen (Umsatzsteuer):	JA		NEIN	X
--	----	--	------	---

Produkt:	61.10.01.00
Sachkonto:	301100, 301200, 301300

Kommentar:

**Satzung über die Festsetzung der Hebesätze
für die Grund- und Gewerbesteuer
- Hebesatzsatzung -**

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz (GrStG), des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) und des § 7 Absatz 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) hat der Stadtrat der Stadt Lunzenau in seiner Sitzung am [mit Beschluss Nr. XXX] folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Erhebungsgrundsatz**

Die Stadt Lunzenau erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz eine **Grundsteuer** nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und eine **Gewerbesteuer** nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

**§ 2
Hebesätze**

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Für die Grundsteuer | |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf der Steuermessbeträge | 355 v. H |
| b) für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) auf der Steuermessbeträge | 460 v. H |
| 2. Für die Gewerbesteuer auf der Steuermessbeträge | 400 v. H |

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Lunzenau, den

Hofmann
Bürgermeister

(Siegel)

Stadtverwaltung Lunzenau

Beschlussvorlage	
Nummer:	53
Jahr:	2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	

Einreicher	Aktenzeichen	Datum
Kämmerei		14.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Befangenheit
Stadtrat	30.9.2024	13	0	0	0	0
Stadtrat	4.11.2024					
Stadtrat	2.12.2024					

Betreff Beschluss der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes der Stadt Lunzenau für das Haushaltsjahr 2025 sowie des Finanz- und Investitionsplanes bis zum Jahr 2028

Beschlussvorschlag Der Stadtrat der Stadt Lunzenau beschließt die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 und bestätigt den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 mit den Anlagen sowie den Finanz- und Investitionsplan bis 2028.

Beschlussbegründung

Die Gemeinde hat für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen.

Der Haushaltsplan ist Teil der Haushaltssatzung.

Der Haushaltsplan enthält alle im Haushaltsjahr anfallenden Erträge und Aufwendungen, alle eingehenden ergebnis- und vermögenswirksamen Ein- und Auszahlungen.

Der Haushaltsplan besteht aus:

Vorbericht

Gesamthaushalt

Ergebnishaushalt

Finanzhaushalt

Haushaltsquerschnitt

Teilhaushalte

produktbezogene Finanzdaten des Ergebnishaushaltes

Entwicklung des Basiskapitals und der Rücklagen

Rücklagenübersicht

Rückstellungenübersicht

Verbindlichkeitenübersicht

Verpflichtungsermächtigungen

Stellenplan

Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Wirtschaftsplan der Wohnungsbaugesellschaft mbH Lunzenau

Finanzielle Auswirkungen:

JA	X
----	---

NEIN	
------	--

Einnahmen	
-----------	--

Ausgaben	
----------	--

planmäßig		überplanmäßig		außerplanmäßig	
-----------	--	---------------	--	----------------	--

steuerliche Auswirkungen:	JA		NEIN	
---------------------------	----	--	------	--

Produkt:	
----------	--

Sachkonto:	
------------	--

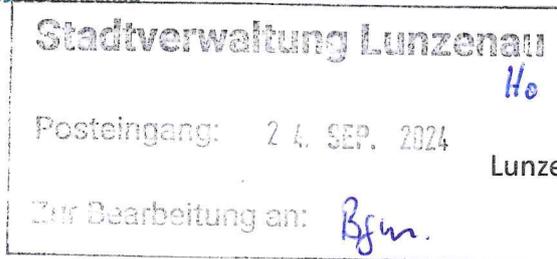
Kommentar:

SR 4.11.2024

TOP 16.

FREIE WÄHLER LUNZENAU Karl-Marx-Straße 1, 09328 Lunzenau

Bürgermeister
Ronny Hofmann



Lunzenau, den 23.09.2024

Beschlussantrag

Schaffung von Wohnmobilstellplätzen für die Stadt Lunzenau und Ortsteile

Beschlusstext:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen für die Stadt Lunzenau und Ortsteile auszuarbeiten und dem Stadtrat bis Januar 2025 zur Entscheidung vorzulegen. Die Schaffung von 4 Stellplätzen für Wohnmobile an der Mulde im Ortsteil Rochsburg, mit Blick auf Mulde und Burg, sowie 2 Stellplätzen am Parkplatz des Spielplatzes an der Mulde in Lunzenau, erscheint der Fraktion der Freien Wähler als sinnvoll und geeignet.

Begründung:

Der Absatz von Wohnmobilen hat sich in den vergangenen Jahren verdreifacht und der Bedarf an Stellplätzen ist gestiegen.

Darüber hinaus kann die Schaffung von Stellplätzen über die Leader-Förderung Handlungsfeld 3 „Tourismus und Naherholung“ zur Unterstützung beantragt werden. Somit kann ein Teil der Investitionskosten mit Fördergeldern beglichen werden und der Aufwand der Stadt Lunzenau bleibt damit überschaubar. Der Tourismus ist ein wichtiger Eckpfeiler der Stadt, da nur wenig Industrie bzw. Gewerbe vorhanden ist. Daher ist es nötig, diesen durch neue Angebote zu stärken. Lunzenau, im Tal der Burgen gelegen und mit der Rochsburg einen wichtigen Ausflugsmagneten bietend, verfügt hier noch über keinerlei offizielle Stellplatzflächen und verpasst damit, diesen wichtigen und wachsenden Zweig des Tourismus abzudecken. Die Kulturhauptstadt Chemnitz ist im Prozess der Erstellung einer neuen Campingbroschüre, in welcher es der Kommune Lunzenau möglich sein wird, diese neu geschaffenen Stellflächen zu bewerben und dadurch Lunzenau auch im Tourismusbereich Camping bekannter zu machen und als Ergebnis daraus den Tourismus in unserer Region zu fördern, was wiederum dem ansässigen Tourismusgewerbe und damit auch der Stadt zu Gute kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Putzschke
Fraktionssprecher Freie Wähler Lunzenau

**GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN**



WWW.FREIE-WAEHLER-LUNZENAU.DE
INFO@FREIE-WAEHLER-LUNZENAU.DE