

1 Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. November 2020 der

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH,
Magdeburg**

– nachfolgend auch kurz „WOBAU MAGDEBURG“ oder „Gesellschaft“ genannt –

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 gewählt. Der Aufsichtsrat hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung der Abschlussprüfung nach § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Wir bestätigen nach § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450 n. F.) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 9./21. September 2021 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2017.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2 Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der gesetzlichen Vertreter sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die WOBAU einen nahezu unveränderten eigenen Bestand von 18.845 Wohnungen einschließlich Gästewohnungen und Hauswartbüros (Vorjahr: 18.848). Die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand beträgt im Geschäftsjahr 10,0 % (Vorjahr: 9,9 %).

Das Geschäftsjahr 2021 schließt die WObAU mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 9.479 ab. Die Erhöhung des Jahresergebnisses ist sowohl auf den Anstieg des Betriebsergebnisses als auch auf die Erhöhung des neutralen Ergebnisses zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis konnte deutlich um TEUR 2.750 gesteigert werden. Ursachen für die Erhöhung des Betriebsergebnisses sind im Wesentlichen die um TEUR 990 gesunkenen Zinsaufwendungen sowie die um TEUR 2.297 gestiegenen Umsatzerlöse zusammen mit den Bestandsveränderungen. Gegenläufig wirken die um TEUR 1.219 erhöhten planmäßigen Abschreibungen.

Das neutrale Ergebnis von TEUR 7.912 resultiert wesentlich aus den vorgenommenen Zuschreibungen zum Anlagevermögen (TEUR 6.449).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich von Mio. EUR 34,8 auf Mio. EUR 35,5. Dieser Cashflow reichte 2021 vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen zu begleichen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist aufgrund der zahlreichen Neubauprojekte mit in Höhe von Mio. EUR 24,5 negativ. Im Ergebnis kam es zu einer Abnahme der liquiden Mittel um Mio. EUR 7,4. Zum 31. Dezember 2021 werden frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von Mio. EUR 13,3 (Vorjahr: Mio. EUR 20,6) ausgewiesen. Nach den Ausführungen der gesetzlichen Vertreter war die Zahlungsfähigkeit - aufgrund der vorhandenen liquiden Mittel und erhaltenen Kredite - während des gesamten Geschäftsjahres gegeben. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 37,1 % und liegt auf Vorjahresniveau.

Für das Folgejahr rechnet die Gesellschaft mit einer positiven und stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und einem Jahresüberschuss von Mio. EUR 4,1.

- Chancen und Risiken

Die gesetzlichen Vertreter sehen wesentliche Herausforderungen durch die andauernde Corona-Pandemie und damit zusammenhängende politische und wirtschaftliche Auswirkungen. Eine nachhaltige, ertragsorientierte Bestandsbewirtschaftung sowie die Gemeinwohlorientierung bleiben Ziele der WObAU MAGDEBURG.

Durch die Fortführung nachhaltiger Wertaufholungs- und Investitionsmaßnahmen sieht die WObAU MAGDEBURG zum einen auch weiterhin die Chance, Ertragspotenziale zu generieren und das bestehende Bestandsportfolio zu optimieren. Zur Begegnung des vorherrschenden Mietermarktes in Magdeburg nimmt die Gesellschaft im Rahmen von Bestandbereinigungen unrentierlichen Bestand durch Abriss, Stilllegung oder Veräußerung vom Markt.

Aufgrund des hohen Fremdfinanzierungsanteils werden mögliche Zinsänderungsrisiken ständig beobachtet. Langfristige Investitionen werden mit langfristiger Zinsbindung finanziert.

Zusammenfassend stellen wir nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt 5.2 unseres Berichts.

3 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 25. März 2022 unterzeichneten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Magdeburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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