

Dessauer
Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Dessau-Roßlau

Geschäftsjahr 2025

Jahresabschluss und Lagebericht zum

31. Dezember 2025

DORNBACH GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft
Lutherstadt Wittenberg

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
Bilanz

<u>Aktiva</u>	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR	<u>Passiva</u>	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		232.264,00	236.556,00	I. Gezeichnetes Kapital	51.250,00		51.250,00
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage	1.162.387,67		1.162.387,67
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.731.171,78		158.711.371,59	III. Gewinnrücklagen			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.238.887,43		2.723.933,86	1. Sonderrücklage gemäß DMBilG	75.230.273,69		75.230.273,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.263.009,33		10.961.653,93	2. Andere Gewinnrücklagen	24.924.793,96		25.743.847,68
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.386,00		394.104,00	IV. Jahresfehlbetrag	-89.846,17	101.278.859,15	-819.053,72
5. Anlagen im Bau	6.967.010,15		4.457.813,86				101.368.705,32
6. Bauvorbereitungskosten	1.245.687,97		1.111.063,90	B. Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		1.097.515,23	1.170.864,45
		171.872.152,66	178.359.941,14	Sonderposten aus Investitionszulagen			
		172.104.416,66	178.596.497,14	C. Rückstellungen		1.042.097,50	1.086.373,84
				Sonstige Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				D. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	58.645.029,07		63.756.995,23
Unfertige Leistungen		4.544.708,83	4.073.871,25	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.632.834,87		13.926.172,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Erhaltene Anzahlungen	4.570.582,59		4.494.640,65
1. Forderungen aus Vermietung	77.583,85		99.024,11	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		563,25	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	576.951,23		658.973,49
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.029,78		109.203,68	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.353.631,66		2.196.322,53
4. Forderungen gegen Gesellschafter	86.333,74		110.098,96	5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.279.753,15		40.297,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	416.535,91		1.292.815,58	davon aus Steuern: EUR 9.708,08 (Vorjahr: EUR 6.082,36)		81.058.782,57	85.073.401,60
		740.483,28	1.611.705,58				
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		250,00	0,00
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.087.895,68	4.417.271,24				
		12.373.087,79	10.102.848,07				
		184.477.504,45	188.699.345,21			184.477.504,45	188.699.345,21
C. Treuhandvermögen		2.987.257,42	2.730.142,05	F. Treuhandverbindlichkeiten		2.987.257,42	2.730.142,05
				G. Eventualverbindlichkeiten		17.438,55	16.957,96

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		27.806.358,58	26.554.253,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		470.837,58	202.681,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.723,32	46.862,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.657.767,48	2.273.379,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		13.832.280,48	14.563.734,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.314.684,52		3.392.357,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	701.053,98		645.230,49
- davon für Altersversorgung: EUR 4.597,20 (Vorjahr: EUR 4.349,20)			
		4.015.738,50	4.037.588,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.423.693,52	6.689.162,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.053.375,59	2.909.494,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		74.386,33	150.836,61
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.798.631,37	1.844.071,83
11. Ergebnis nach Steuern		-89.646,17	-816.038,71
12. Sonstige Steuern		200,00	3.015,01
13. Jahresfehlbetrag		-89.846,17	-819.053,72



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau
eingetragen im Handelsregister Abteilung B des Amtsgerichts Stendal unter
Nr. HRB 12878

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

Anhang

Inhaltsübersicht

1. Allgemeine Angaben
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
3. Erläuterungen zur Bilanz
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
5. Sonstige Angaben

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau, wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbHG aufgestellt. Ergänzend werden die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und das DM-Bilanzgesetz beachtet.

Der Jahresabschluss wird in Anwendung der generellen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB, unter Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 264 bis 288 HGB und des GmbHG aufgestellt. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurde der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt.

In Ausübung des Wahlrechts werden nicht in der Bilanz oder Gewinn- oder Verlustrechnung gemachte Angaben in den Anhang aufgenommen (Wahlpflichtangaben, Restlaufzeiten, Mitgehörigkeitsvermerke).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer (bis zehn Jahre) zeitanteilig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich, soweit abnutzbar, nutzungsbedingter planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 und 3 HGB enthalten die Einzelkosten für Material und Fertigung und angemessene Teile der Gemeinkosten. Fremdkapitalkosten werden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Im Jahr des Zugangs erfolgt die Abschreibung pro-rata-temporis. Erhaltene Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Für erhaltene Investitionszulagen werden passivische Sonderposten gebildet und über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände erfolgswirksam aufgelöst.

Die Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer für

- | | |
|--|--------------|
| - Wohnbauten | bis 50 Jahre |
| - Geschäfts- und andere Bauten | bis 24 Jahre |
| - andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | bis 13 Jahre |

Für Anlagegüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800 EUR erfolgt eine sofortige aufwandswirksame Verrechnung.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 und 3 HGB enthalten die Einzelkosten für Material und Fertigung und angemessene Teile der Gemeinkosten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten bewertet. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Für die Ermittlung der Wertberichtigungen zu Forderungen aus Vermietung werden Bewertungsgruppen nach Stand der Forderungsbearbeitung gebildet.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** werden zu Nennwerten bewertet.

Der **Sonderposten aus Investitionszulagen** ergibt sich aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 3 und 3a Investitionszulagengesetz 1999. Er wird in Höhe der Anschaffungskosten für gefördertes Anlagevermögen erfolgsneutral gebildet und wird korrespondierend mit den Abschreibungen über den Zeitraum der jeweils maßgeblichen Nutzungsdauer des Anlagevermögens erfolgswirksam aufgelöst. Darüber hinaus wird der Sonderposten bei einem Abgang von gefördertem Anlagevermögen in Höhe des bestehenden Restbuchwertes erfolgswirksam aufgelöst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Ermittlung der **latenten Steuern** erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt.

Aktive Latenzen resultieren aus für steuerliche Zwecke nicht angesetzten außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und aus nicht ansetzbaren sonstigen Rückstellungen. Darüber hinaus besteht eine latente Steuerforderung aufgrund bislang nicht verbrauchter steuerlicher Verlustvorträge. Es wurden passive Latenzen, die aus der Übertragung von Veräußerungsgewinnen gemäß § 6b EStG in der Steuerbilanz resultieren, verrechnet.

Die latenten Steuern werden auf Basis der für die Gesellschaft geltenden Steuersätze ermittelt. Es wurde ein Steuersatz von 31,575 % für die Jahre 2026 und 2027 angewandt, der sich aus dem kombinierten Ertragsteuersatz aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zusammensetzt. Für die Jahre ab 2028 bis 2032 wurde der jeweils um den gesenkten Körperschaftsteuersatz von pro Jahr 1 % geminderte Steuersatz berücksichtigt. Die in diesen Jahren berücksichtigten Steuersätze betragen 30,52 %, 29,465 %, 28,41 %, 27,355 % und ab dem Jahr 2032 26,30 %.

Aus zeitlichen Unterschieden zwischen den Bilanzansätzen der Handelsbilanz gegenüber der Steuerbilanz sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen werden zukünftige Steuerentlastungen erwartet. In Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird auf die Aktivierung des aktivischen Überhangs verzichtet.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Auf Wohngebäude wurden in Höhe von 4.282,4 TEUR außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen, wie im Vorjahr, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 83) und Sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 3).

Das Stammkapital in Höhe von 51,3 TEUR wird von der Stadt Dessau-Roßlau gehalten und ist voll eingezahlt.

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2024 von 819,1 TEUR wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28. August 2025 den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

Die Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszulagen in Höhe von 73,3 TEUR ergibt sich aus planmäßigen Abschreibungen der begünstigten Anlagegüter.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rückstellungen für Betriebskosten, unterlassene Instandhaltungen und Straßenausbaubeiträge.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag TEUR	Restlaufzeit		davon über 5 Jahre TEUR
		bis zu einem Jahr TEUR	über ein Jahr TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.645,0	5.673,3	52.971,7	32.379,5
<i>Vorjahr</i>	<i>63.757,0</i>	<i>5.561,5</i>	<i>58.195,5</i>	<i>36.097,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.632,8	1.499,6	11.133,2	5.545,1
<i>Vorjahr</i>	<i>13.926,2</i>	<i>1.430,8</i>	<i>12.495,4</i>	<i>7.056,4</i>
Erhaltene Anzahlungen	4.570,6	4.570,6	0,0	0,0
<i>Vorjahr</i>	<i>4.494,6</i>	<i>4.494,6</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	577,0	577,0	0,0	0,0
<i>Vorjahr</i>	<i>659,0</i>	<i>659,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.353,6	1.293,5	60,1	0,0
<i>Vorjahr</i>	<i>2.196,3</i>	<i>2.103,6</i>	<i>92,7</i>	<i>0,0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Vorjahr</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	3.279,8	3.279,8	0,0	0,0
<i>Vorjahr</i>	<i>40,3</i>	<i>40,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	81.058,8	16.893,8	64.165,0	37.924,6
<i>Vorjahr</i>	<i>85.073,4</i>	<i>14.289,8</i>	<i>70.783,6</i>	<i>43.153,4</i>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 56.784,4 TEUR (Vj. 61.728,2 TEUR) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von 12.582,4 TEUR (Vj. 13.719,3 TEUR) sind durch Grundschulden besichert. Für Altschulden in Höhe von 1.860,6 TEUR (Vj. 2.028,8 TEUR) haften die Stadt Dessau-Roßlau und die Gesellschaft gemeinsam.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen in Höhe von 0,0 TEUR Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Vj. 69,5 TEUR).

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 76,4 TEUR enthalten (Vj. 143,5 TEUR).

Das Treuhandvermögen in Höhe von 2.987,3 TEUR (Vj. 2.730,1 TEUR) betrifft treuhänderisch verwaltetes Vermögen aus Mietkautionszahlungen auf einem Bankkonto. In gleicher Höhe werden Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse ergeben sich fast ausschließlich aus der Hausbewirtschaftung und Gewerberaumvermietung in Dessau-Roßlau.

Nachfolgende unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Positionen sind von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung bzw. früheren Geschäftsjahren zuzurechnen:

- Gewinne aus Anlagenabgängen	1.747,3 TEUR
- Versicherungsentschädigungen	431,4 TEUR
- Zahlungseingänge zu abgeschriebenen Forderungen und sonstige periodenfremde Erträge	125,8 TEUR
- Erlöse aus Schadenersatz	95,3 TEUR
- Auflösung von Rückstellungen	59,7 TEUR

Nachfolgende unter den Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesene Positionen sind von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung bzw. früheren Geschäftsjahren zuzurechnen:

- Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude	4.282,4 TEUR
- Forderungsabschreibungen, Wertberichtigungen	323,9 TEUR
- Verluste aus Anlagenabgängen	48,2 TEUR

5. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Bestellobligos im Umfang von 563,6 TEUR.

Eventualverbindlichkeiten von 17,4 TEUR ergeben sich aus Hypothekendarlehen einschließlich Zinsen, die für treuhänderisch verwaltete Grundstücke in der Zeit vor dem 1. Juli 1990 aufgenommen wurden. Eine Klärung, wer Schuldner ist, war bisher nicht möglich.

Arbeitnehmer

Neben der Geschäftsleitung (Geschäftsführer und Prokurist) waren im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 59 Arbeitnehmer in folgenden Bereichen beschäftigt:

	2025	Vorjahr
- Kaufmännischer Bereich	47	48
- Bereich Technik	10	10
- Aushilfen	2	3
	<u>59</u>	<u>61</u>

Darüber hinaus beschäftigte die Gesellschaft 6 Auszubildende (Vj. 7 Auszubildende).

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 anfallende Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 28,3 TEUR (netto). Darüber hinaus wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 0,8 TEUR (netto) und Steuerberatungsleistungen in Höhe von 26,4 TEUR (netto) berechnet.

Geschäftsführung

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2025 war Herr Thomas Florian.

Der ausgeübte Beruf der Geschäftsführung entspricht ihrer organschaftlichen Stellung. Auf die explizite Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammen:

- | | |
|------------------------|--|
| - Herr Dr. Robert Reck | Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau,
Vorsitzender |
| - Frau Eter Hachmann | Beigeordnete für Soziales, Bildung,
Jugend und Senioren, Stellvertreterin |
| - Herr Hendrik Weber | Regierungsoberinspektor i. R. |
| - Herr Michael Fricke | Rechtsanwalt (bis 07/2025) |
| - Herr Robert Hartmann | Diplom-Restaurator (ab 08/2025) |
| - Frau Rita Bahn-Kunze | Rentnerin |
| - Herr Marco Egelkraut | Polizeivollzugsbeamter |
| - Herr Michael Frisch | Außendienstmitarbeiter |
| - Frau Carola Marx | arbeitssuchend (bis 02/2025) |
| - Herr Uwe Ebeling | Rentner (ab 02/2025) |

- Herr Eiko Adamek Küchenleiter/Verwaltungsmanagement (bis 04/2025)
- Frau Anne Neumann Kreisgeschäftsführerin (ab 04/2025)
- Herr Thilo Schreiber Arbeitnehmersvertreter/MA Liegenschaften/Organisation

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 14,4 TEUR gewährt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 89,8 TEUR durch Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen zu verrechnen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Dessau-Roßlau, 24. April 2026



Thomas Florian
Geschäftsführer

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2025	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	972.782,02	58.626,54	0,00	0,00	1.031.408,56	736.226,02	62.918,54	0,00	799.144,56	232.264,00	236.556,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	344.525.474,42	0,00	66.837,56	611.204,81	343.981.107,17	185.814.102,83	9.047.037,37	611.204,81	194.249.935,39	149.731.171,78	158.711.371,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.683.359,12	0,00	319.097,19	875.006,26	5.127.450,05	2.959.425,26	151.439,62	222.302,26	2.888.562,62	2.238.887,43	2.723.933,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.853.391,24	893,50	300.461,90	0,00	13.154.746,64	1.891.737,31	0,00	0,00	1.891.737,31	11.263.009,33	10.961.653,93
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.776.498,90	194.579,99	0,00	2.656,39	1.968.422,50	1.382.394,90	162.297,99	2.656,39	1.542.036,50	426.386,00	394.104,00
5. Anlagen im Bau	4.457.813,86	3.229.018,23	-671.644,31	48.177,63	6.967.010,15	0,00	0,00	0,00	0,00	6.967.010,15	4.457.813,86
6. Bauvorbereitungskosten	1.111.063,90	149.376,41	-14.752,34	0,00	1.245.687,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1.245.687,97	1.111.063,90
	370.407.601,44	3.573.868,13	0,00	1.537.045,09	372.444.424,48	192.047.660,30	9.360.774,98	836.163,46	200.572.271,82	171.872.152,66	178.359.941,14
	371.380.383,46	3.632.494,67	0,00	1.537.045,09	373.475.833,04	192.783.886,32	9.423.693,52	836.163,46	201.371.416,38	172.104.416,66	178.596.497,14

Anlagen

Anlage 1



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Wir bewirtschaften und verwalten Wohngebäude, auch mit gewerblichen Räumen.

Unser Geschäftszweck ist die Versorgung der Einwohner der Stadt Dessau-Roßlau mit Wohnraum. Wir sind mit 7.317 Wohnungen (Stand Dezember 2025) größter Vermieter der Stadt und gehören zu den größten Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Deutschland

Nach zwei Jahren der Rezession ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 %, kalenderbereinigt um 0,3 %. Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung vor allem vom privaten und staatlichen Konsum, während die Investitionstätigkeit sowie die Exporte erneut rückläufig waren. Belastend wirkten insbesondere außenwirtschaftliche Unsicherheiten, eine anhaltende Investitionszurückhaltung sowie strukturelle Wettbewerbsnachteile der deutschen Industrie.

Die Inflationsrate hat sich im Jahresdurchschnitt 2025 mit 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr (2,2 %) nur marginal verändert. Die Energiepreise lagen im Dezember 2025 um 1,3 % unter dem Vorjahresniveau und wirkten damit weiterhin dämpfend auf die Gesamtinflation. Die Nahrungsmittelpreise stiegen im Jahresvergleich um 0,8 % und trugen moderat zur Preisentwicklung bei. Besonders deutlich erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen mit +3,5 %, womit sie über dem allgemeinen Inflationsniveau lagen. Dies weist auf einen anhaltend erhöhten Preisdruck im Dienstleistungssektor hin.¹

¹ Quelle: VdW / VdWg „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2025“

Die Baupreise für Wohngebäude sind in Deutschland im November 2025 um 3,2 % gegenüber November 2024 gestiegen. Auch Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden wurden teurer und lagen 4,1 % über dem Vorjahreswert.

Eine Analyse der Baupreise von Ende 2019 zu 2024 offenbart eine signifikante Steigerung um rund 48 %.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort im Inland erwerbstätig, was nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau lag. Damit blieb die Zahl der Erwerbstätigen nach dem Rekordniveau von 2024 nahezu unverändert.²

Bei der Arbeitslosenquote in Deutschland war ein leichter Anstieg um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Diese lag im Dezember 2025 bei 6,2 %.

1.2 Sachsen-Anhalt

Im ersten Halbjahr des Jahres 2025 ist das Bruttoinlandsprodukt in Sachsen-Anhalt, unter Berücksichtigung der Preisentwicklung, um 0,3 % gesunken. Ursache für die rückläufige preisbereinigte Entwicklung waren vor allem Umsatzrückgänge im verarbeitenden Gewerbe und im Gastgewerbe sowie gesunkene reale Umsätze im Bauhauptgewerbe.

Die Inflationsrate belief sich im Jahr 2025 in Sachsen-Anhalt auf 2,5 %.

Im Gegensatz zum gesamten Bundesgebiet entwickelte sich die Erwerbstätigkeit in Sachsen-Anhalt mit –0,5 % (2024: –0,3 %) weiterhin rückläufig. Die Abnahme wurde hauptsächlich durch die rückläufige Entwicklung sozialversicherungspflichtiger und selbstständiger Beschäftigten verursacht.³

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt stieg im Dezember 2025 um 0,3 % auf 8,0 % (Dezember 2024: 7,7 %).

Nach aktueller Schätzung wurden im Jahr 2025 in Sachsen-Anhalt 12.300 Kinder geboren. Das sind 1,8 % weniger Geburten als im Vorjahr. Sollte sich die Prognose bestätigen, würden die Geburten in Sachsen-Anhalt das neunte Jahr in Folge zurückgehen. Gleichzeitig würde das Jahr 2025 einen neuen historischen Tiefstand markieren.⁴

1.3 Dessau-Roßlau

Laut aktueller Bevölkerungsstatistik der Stadt Dessau-Roßlau war im Jahr 2025 lediglich ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. 79.378 Einwohner waren zum 31. Dezember 2025 mit Hauptwohnsitz in den Stadtbezirken gemeldet und somit 320 Personen weniger als im Vorjahr (79.698 im Dezember 2024).

Die Arbeitslosenquote in Dessau-Roßlau stieg im Vergleich zum Vorjahr abermals und lag im Dezember 2025 bei 9,4 % (Dezember 2024: 9,0 %).

² Quelle: VdW / VdWg „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2025“

³ Quelle: VdW / VdWg „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2025“

⁴ Quelle: VdW / VdWg „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2025“

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

Wir bewirtschafteten im Jahr 2025 eigenen und treuhänderisch verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestand sowie Eigentumswohnungen, Garagen und Stellplätze. Unser Unternehmen dient damit dem öffentlichen Zweck nach § 128 Abs. 2 KVG LSA und den festgelegten Zielen des Gesellschaftsvertrages.

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschafteten wir 7.657 Wohn- und Gewerbeeinheiten (einschließlich Eigennutzung und Stilllegung) mit einer Gesamtfläche von 440.426,8 m². Die bewirtschafteten Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
Wohnungen	7.103	7.168
Gewerblich genutzte Einheiten	192	197
Wohneigentum		
- eigener Bestand	214	214
- zugeordnete Gewerbeeinheiten	6	7
Treuhänderisch verwaltete Wohneinheiten	6	6
Eigennutzung	4	5
Stilllegung	132	93

Der Leerstand der Wohneinheiten stellte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

	Anzahl WE	WE leer	Quote in %
Marktaktiver Bestand	5.007	1.105	22,07
Verkaufspool	1.550	680	43,87
Sanierungspool	720	376	52,22
Aktive Freilenkung	40	12	30,00

Der durchschnittliche Leerstand der Wohnungen lag im Geschäftsjahr bei 29,94 % (Vorjahr: 29,33 %). Der Gesamtleerstand zum 31. Dezember 2025 betrug 29,70 % (Vorjahr: 29,30 %).

2.2 Mieten

Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe (einschließlich Garagen, Stellplätze und Pacht-erlöse) entwickelten sich wie folgt:

	2025	2024
Monatliche Durchschnittsmiete auf den Gesamtbestand	5,81 EUR/m ²	5,53 EUR/m ²

Die durchschnittlichen Sollmieten konnten im Geschäftsjahr 2025 auf 5,81 EUR/m² erhöht werden. Maßgeblich für die Berechnung ist die durchschnittliche Wohn- und Gewerbefläche des Jahres. Nach Abzug der Erlösschmälerungen aus dem Leerstand beträgt der Durchschnittswert 4,46 EUR/m² (Vorjahr: 4,23 EUR/m²).

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in 2025 betrugen 27.806,4 TEUR (Vorjahr: 26.554,3 TEUR).

2.3 Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 investierten wir 8.317,4 TEUR in die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung. Das entspricht durchschnittlich 19,12 EUR/m².

Die Aufwendungen verteilen sich wie folgt:

	2025	2024
Laufende Instandhaltung aus Kostenrechnung (TEUR)	4.963,8	6.716,9
Modernisierung aus Kostenrechnung (TEUR)	3.353,6	5.311,3
Gesamtaufwendungen (TEUR)	8.317,4	12.028,2
je m² Nutzfläche (EUR)	19,12	27,43

Im Jahr 2025 wurde die umfassende Sanierung des in der Innenstadt gelegenen denkmalgeschützten Objektes Kurze Gasse 2-10 weitestgehend abgeschlossen. In drei der fünf Eingänge wurden zur Schaffung barrierefreier Zugänglichkeit nachträglich Aufzüge eingebaut. Nahezu alle Wohnungen erhielten einen Balkon, auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. In die Maßnahme flossen bisher 6.130,2 TEUR. Für die Fassadenerneuerung flossen Fördermittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Höhe von 246,1 TEUR.

2.4 Stadtumbau

Die Statistik der geleisteten Abrisse stellt sich seit Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2002 wie folgt dar:

	2025	2002 bis 2025
Abrisse (Einheiten)	30	5.189
Abriss (m ²)	1.745,9	268.000,9

2.5 Mitarbeiter

Im Jahr 2025 hat sich der durchschnittliche Personalbestand wie folgt entwickelt (ohne Geschäftsführung und Prokuristen):

	2025	2024
Arbeitnehmer	59	61
Auszubildende	6	7

3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse und übrige Erträge	28.372,0	27.243,5
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	495,6	249,5
Summe der Erlöse/Erträge	28.867,6	27.493,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.179,1	12.398,9
Personalaufwendungen	4.015,7	4.037,6
Planmäßige Abschreibungen	5.141,3	5.082,2
Zinsaufwand	1.798,6	1.844,1
Übrige Aufwendungen	4.295,2	3.916,5
Summe der Aufwendungen	26.429,9	27.279,3
Geschäftsergebnis	2.437,7	213,7
Neutrale Erträge	2.092,1	1.584,2
Neutrale Aufwendungen	4.694,0	2.767,8
Neutrales Ergebnis	-2.601,9	-1.183,6
Finanzergebnis	74,4	150,8
Jahresergebnis	-89,8	-819,1

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge enthalten in Höhe von 27.806,4 TEUR (Vorjahr: 26.554,3 TEUR) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit. Der Anstieg um 1.252,1 TEUR bzw. 4,7 % ergibt sich aus einem Anstieg der Sollmieten bei einem gleichzeitigen Rückgang der Anzahl an Wohneinheiten nach Verkäufen.

Aufgrund realisierter Mieterhöhungen, aber auch Verschiebungen bei der Realisierung von Objektverkäufen, überstiegen die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit die geplanten Erlöse von 26.415,5 TEUR im Geschäftsjahr 2025 um 5,3 %.

Das Verhältnis Kapitaldienst zu den Ist-Mieterlösen stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024
Ist-Mieterlöse aus Kaltmieten (TEUR)	23.256,1	22.240,4
Kapitaldienst (TEUR)	8.603,7	8.491,7
Verhältnis Kapitaldienst zu Ist-Mieterlöse (%)	37,0	38,2

Das Jahresergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um 729,3 TEUR auf -89,8 TEUR. Dieser Anstieg ergibt sich vor allem aus verringerten Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen.

Das ursprünglich angestrebte Ergebnis von TEUR 5.005,6 wurde aufgrund der Nichtrealisierung von Objektverkäufen sowie der daraus resultierenden Verschiebung aktivierungsfähiger Sanierungen und außerplanmäßiger Abschreibungen nicht erzielt.

Das Geschäftsergebnis ist um 2.224,0 TEUR auf 2.437,7 TEUR gestiegen. Der Anstieg resultiert aus einer Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, denen geringere Kosten gegenüberstehen.

b) Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen	172.104,4	178.596,5
Umlaufvermögen inklusive ARAP	12.373,1	10.102,8
	184.477,5	188.699,3
Passiva		
Eigenkapital	101.278,8	101.368,7
Sonderposten aus Zuwendungen	1.097,5	1.170,8
Langfristiges Fremdkapital	38.015,5	43.234,6
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	44.085,7	42.925,2
	184.477,5	188.699,3

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.221,8 TEUR.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresfehlbetrag von 89,8 TEUR auf 101.278,8 TEUR vermindert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Bilanzstichtag von 53,7 % auf 54,9 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen 38,6 % (Vorjahr: 41,2 %) der Bilanzsumme. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten zu diesen Posten planmäßige Tilgungen in Höhe von 6.805,3 TEUR.

c) Finanzlage

Die nachstehende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Periodenergebnis	-89,8	-819,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.423,7	6.689,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.747,3	-1.214,3
Abnahme/Zunahme der Aktiva	400,4	-181,2
Abnahme/Zunahme der Passiva	-879,1	-16,5
Zinsaufwendungen/-erträge	1.724,2	1.693,1
Übrige Veränderungen	-25,2	288,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.806,9	6.440,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.067,7	-4.146,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.203,9	-5.576,3
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	2.670,6	-3.282,6

Die durchschnittliche Zinsbelastung für Fremdkapital betrug 2,4 % pro Jahr (Vorjahr: 2,3 %).

Der Bestand an liquiden Mitteln ist gegenüber dem Vorjahr um 2.670,6 TEUR auf 7.087,9 TEUR gestiegen.

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 geordnet und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Unternehmenssteuerung und -kontrolle sowie zur Berichterstattung an den Aufsichtsrat werden vorrangig die oben genannten Kennzahlen der stichtagsbezogenen Umsatzerlöse, der Leerstand sowie Instandhaltungs- und Sanierungskosten verwendet. Ein weiteres Instrument ist die mittels Cashflow-Berechnung ermittelte Mittelverwendung.

III. Prognosebericht

Mit der jährlichen Wirtschaftsplanung erfolgten eine kontinuierliche Fortschreibung und eine Anpassung unseres Investitionsprogramms an aktuelle Rahmenbedingungen.

2024 gab sich die DWG ein neues Unternehmenskonzept, welches das Strategiekonzept 2030 ablöste. Auf Basis einer vom Gesellschafter beabsichtigten Gesellschaftereinlage ist das Investitions- und Desinvestitionsvorhaben umfangreich überarbeitet und zukunftsfähig ausgerichtet worden. Die Wirtschaftsplanung für 2025 und die Mittelfristplanung fußten auf dem neuen Konzept.

Wegen der Haushaltssituation der Stadt wurde die für 2025 eingeplante Gesellschaftereinlage nicht erbracht. Der Haushalt der Stadt für 2026 sieht die Zahlung der Einlage ebenfalls nicht vor. Dies stellt das Konzept grundsätzlich in Frage und zieht eine umfangreiche Überarbeitung nach sich.

Die sich durch fortschreitende Darlehenslaufzeiten positiv auswirkende zunehmende Entschuldung führt trotz der Zinsschritte der EZB nicht zu einem deutlich sinkenden Kapitaldienst. Prolongationen und Neukreditaufnahmen werden auch weiterhin nur zu deutlich schlechteren Bedingungen als in den Jahren vor 2022 möglich sein. In der Vorausschau dieser sich abzeichnenden Entwicklung erfolgte im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanerstellung schon länger eine Anpassung der zu erwartenden Finanzierungsbedingungen.

Für das Jahr 2026 erwarten wir Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 27.471,8 TEUR und einen Jahresüberschuss von 5.444,1 TEUR. Ursprünglich bereits für das Jahr 2024 geplante Gewinne aus Grundstückveräußerungen, die sich auch in 2025 nicht realisieren ließen, sind in dieser Ergebnisplanung nun für 2026 berücksichtigt. Aufgrund der in 2026 geplanten Instandhaltungs- und Sanierungskosten in Höhe von 12.198,2 TEUR wird ein Rückgang des Leerstandes erwartet.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Risikobericht

Für unser Unternehmen bleibt unverändert die demografische Entwicklung der stärkste Risikofaktor. Laut aktueller Bevölkerungsprognose wird die Stadt Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2035 ca. 10.000 Einwohner verlieren. Der Trend des Rückgangs setzt sich fort. Der Anteil der über 67-Jährigen steigt im genannten Zeitraum voraussichtlich auf ca. 36 %.

Dieser Trend spiegelt sich fortgesetzt in der Fluktuation wider. Die Hauptursachen der Wohnungskündigungen liegen weiterhin im Versterben der Mieter bzw. im Umzug aus Altersgründen, beispielsweise in ein Pflegeheim. Zielgruppengerechte Sanierungen und Flexibilität in der Anpassung an geänderte Bedarfe in unseren Beständen sind daher auch zukünftig unerlässliche Instrumente zur Sicherung unserer Einnahmen. Die uns zur Verfügung stehenden Mittel müssen gezielt zur Durchführung entsprechender Maßnahmen eingesetzt werden.

Steigende Preise für Bauleistungen sowie erhöhte gesetzliche Anforderungen an Sanierungen und Neubau stellen ein weiteres Risiko dar. Zwar ist inzwischen eine gewisse Entspannung im Hinblick auf Kapazitäten bei einzelnen Gewerken wahrnehmbar, im Bereich Heizung/Lüftung/Sanitär hat sich die Lage jedoch nicht entspannt, was zu weiter deutlich steigenden Preisen führt. Dies zeigen deutlich die regelmäßig durchzuführenden Verhandlungen mit unseren Rahmenvertragsfirmen.

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Prognose für Dessau-Roßlau ziehen einzelne Geschäftsbanken ein Engagement in Dessau-Roßlau nicht mehr in Betracht.

Durch Rückgriff auf die Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt oder die örtliche Sparkasse im Rahmen von Prolongationen und Neukreditaufnahmen wird hier ein Ausgleich zur Vermeidung von Klumpenrisiken geschaffen.

Das zum 1. Januar 2023 in Kraft getretene Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten beschränkt die finanziellen Mittel für notwendige Investitionen, definiert jedoch gleichzeitig erhöhte Sanierungserfordernisse, um die Kosten für die Gesellschaft so gering wie möglich zu halten. Die aktuellen Auswirkungen halten sich in Grenzen, sowohl was die Anzahl der um die Auszahlung ersuchenden Mieter als auch die insgesamt ausgezahlten Summen betrifft. Die sich zukünftig ändernden Bedingungen der CO₂-Bepreisung werden aller Voraussicht nach dazu führen, dass eine steigende Anzahl an Mietern den auf die DWG entfallenden Anteil erstattet bekommen möchten. Da der CO₂-Preis perspektivisch steigen wird, kommt eine nicht unerhebliche finanzielle Belastung auf die DWG zu.

Ab 2026 ist mit weiter steigenden Kosten für die leerstehenden Wohnungen der Objekte zu rechnen, die von den Stadtwerken mit Fernwärme versorgt werden. Das Preismodell wurde so umgestellt, dass zulasten der Grundkosten die Verbrauchskosten sinken. Da in den Leerwohnungen nur geringe Mengen an Wärme verbraucht werden, ist die Entlastung an dieser Stelle für die DWG irrelevant und es wirken sich die gestiegenen Grundkosten nicht unerheblich aus. In 2026 und den Folgejahren ist mit Mehrkosten von circa 250 TEUR zu rechnen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist nach wie vor krisengeprägt. Die hieraus resultierenden Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens bestehen in zu erwartenden weiteren Kostensteigerungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Energiekosten sowie Verzögerungen bei der Durchführung von geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Steigende Betriebskosten können zu Belastungen der Liquidität führen, sofern die Vorauszahlungen der Mieter diese nicht decken. Im Bereich der Heizkosten ist dieses Risiko überschaubar, da 90 % der Bestände mit Fernwärme im Rahmen der Mieterdirektabrechnung versorgt werden.

Das Zinsänderungsrisiko ist in Anbetracht der in der Vergangenheit getätigten Kreditabschlüsse mit langen Laufzeiten – teilweise als Volltilgungsdarlehen – aktuell beherrschbar. Weitere Zinsschritte nach unten werden aktuell wegen der Inflationsrisiken nicht erwartet. Eine Senkung der Bauzinsen ist demnach nicht zu erwarten. Nach einem deutlichen Anstieg nach Bekanntgabe des großen Investitionsprogramms der zum damaligen Zeitpunkt zu erwartenden neuen Bundesregierung, sehen wir aktuell eine Seitwärtsbewegung. Inwieweit die Zinssenkungsphase der EZB wieder aufgenommen wird, ist aufgrund der weltweit bestehenden Unsicherheiten und deren Auswirkung auf die Inflation nicht absehbar. Die aktuellen Finanzierungsangebote befinden sich in Anbetracht unserer vorsichtigen Planung allerdings in einem beherrschbaren Bereich.

2. Chancenbericht

Im Rahmen der Bestands- und Quartiersentwicklung werden die Ausstattungen und Größen von Wohnungen und die Anforderungen an das Wohnumfeld an die sich ändernden Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst. Die Sanierung von Leerwohnungen wird verstetigt und konzentriert sich auf die Kernbestände. Aufwertungen insbesondere in der Innenstadt, wie die Herichtung und Vermietung größerer Gewerbeeinheiten, erhöhen die Attraktivität der Stadt insgesamt und können im Ergebnis eine Erhöhung der Nachfrage bewirken. Hierdurch könnte insgesamt die Leerstandsquote weiter verringert werden.

Die Bedürfnisse der Menschen ändern sich in den jeweiligen Lebensabschnitten und damit auch der Anspruch an die Wohnung und das Wohnen. Insbesondere der Schaffung von Barrierefreiheit bzw. der Reduzierung von Barrieren kommt bei allen Zielgruppen eine immer größere Bedeutung zu.

Ausgebaut werden soll unser soziales Engagement, wozu wir eine Verpflichtung als Unternehmen der kommunalen Familie sehen. Hieraus ergeben sich Chancen insbesondere dadurch, dass wir unsere Zielgruppen gezielter ansprechen können und insgesamt von einem Imagegewinn profitieren können. Durch einen gezielten Ausbau unserer Serviceangebote streben wir eine stärkere Bindung unserer Mieter an unser Unternehmen an und so wollen wir die Fluktuation weiter senken.

Der Fokus unseres Handelns wird weiterhin auf den innerstädtischen Kernbereichen und einzelnen ausgewählten, nachgefragten Quartieren mit guten wirtschaftlichen Prognosen liegen. Der wohnungswirtschaftliche Gesamtverband GdW verweist im Rahmen der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ darauf, dass der Kapitaldienst für die Altverbindlichkeiten die wirtschaftliche Tätigkeit der Unternehmen weiterhin einschränkt. Eine angestrebte Entlastung, auch in Form von Investitionshilfen für die Stadtentwicklung, würde eine große Chance für unser Unternehmen darstellen.

Eine weitere Chance zur nachhaltigen Reduzierung des Leerstandes ergibt sich aus der steigenden Nachfrage nach studentischem Wohnen. Über unsere bisherigen Projekte hinaus haben wir im innerstädtischen Bereich Bestände zur Vermietung an Studenten und Auszubildende umgewidmet. Eine Verstärkung unserer Aktivitäten ist hier auch konkret in 2026 geplant und soll auch in den Folgejahren stattfinden.

Des Weiteren sollen Kooperationen mit großen Arbeitgebern und Ausbildungsbetrieben der Region verstärkt und so neue Mieter für die DWG gewonnen werden, die auch nach ihrer Ausbildung in Dessau-Roßlau verwurzelt bleiben.

Durch ungünstige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen könnten sich für junge Familien die Möglichkeiten der Finanzierung eines Eigenheims verringern. Für die DWG würde sich hierdurch die Chance ergeben, junge Familien als Mieter zu gewinnen und zu binden. Gerade die angestrebte Bestandsentwicklung soll hierfür Angebote schaffen, die auch junge Familien nachfragen. Möglichkeiten dafür ergeben sich mit den Sanierungen der innerstädtischen Karrees, die nach der Erstellung des neuen Unternehmenskonzepts Eingang in die Wirtschaftsplanung gefunden haben.

Eine weitere Chance am Markt erfolgreich zu sein, ergibt sich aus den intensiven Anstrengungen im Bereich Digitalisierung und Marketing. Hier ergeben sich im Rahmen der Kundenbindung und -gewinnung durch eine stärkere Fokussierung vielfältige Möglichkeiten, auch in Zukunft den Leerstandsabbau voranzutreiben. Dem Servicegedanken noch besser gerecht zu werden, wird die Digitalisierung der Mieterakten bewirken.

Die BUGA 2035 wird in Dessau-Roßlau stattfinden. Die Vorbereitung wird große Investitionen in der Stadt nach sich ziehen, insbesondere in die Infrastruktur. Ebenso ist zu erwarten, dass die Ertüchtigung innenstadtnaher Wohnungsbestände erfolgen wird und durch die Bereitstellung von Fördermitteln auch die DWG profitiert. Dessau-Roßlau insgesamt als Standort zu stärken und attraktiver zu gestalten, kann sich nachhaltig auf die Ansiedlung neuer Unternehmen und auf die Bevölkerungsentwicklung positiv auswirken.

Dessau-Roßlau erstellt aktuell das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2040. Es wird Antworten auf die mit dem noch zu erwartenden Einwohnerrückgang verbundenen Fragen liefern und Fördergebiete definieren, die die Möglichkeit schaffen, notwendig werdende Rückbaumaßnahme durchzuführen.

3. Gesamtaussage

Das Hauptrisiko für die Zukunft liegt nach wie vor in der demografischen Entwicklung. Die sich aktuell nicht abzeichnende Verbesserung der wirtschaftlichen Lage stellt eine zusätzliche Herausforderung dar. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung künftiger Risiken jedoch gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den in unserem Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben und Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Dem Risiko des Forderungsausfalls wird mit einer angemessenen und zeitnahen Forderungsverfolgung aller Forderungen Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen beglichen.

Wir verfolgen eine konservative Risikopolitik. Zur Vermeidung finanzieller Risiken besteht ein Finanzmanagement.

Dessau-Roßlau, 24. April 2026



Thomas Florian
Geschäftsführer

Anlage 2

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Dessau-Roßlau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, 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 in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Lutherstadt Wittenberg, 24. April 2026

DORNBACH GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

digital
signiert von

Balke
Wirtschaftsprüfer

digital
signiert von

Nitschke
Wirtschaftsprüfer



Anlage 3

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 Folgen 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 berichtet 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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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.