

***kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus**

Bad Schwalbach



Bericht

**über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023**

und

**des Lageberichts
für das Geschäftsjahr**

2023

WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER
WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

WBS 
WIRTSCHAFTSPRÜFER

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1 Lage des Unternehmens	3
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
4.1 Gegenstand der Prüfung	9
4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	10
4.3 Unabhängigkeit	11
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
5.1.2 Jahresabschluss	13
5.1.3 Lagebericht	13
5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.2 Bewertungsgrundlagen	14
5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
6. Feststellung aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG	15
7. Schlussbemerkung	16

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2023	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Anlage II
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	Anlage III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage V
Rechtliche Verhältnisse	Anlage VI
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	Anlage VII
Auftragsbedingungen	Anlage VIII

1. Prüfungsauftrag

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 9. November 2023 wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 der

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,
Bad Schwalbach**

(im Folgenden auch "kwb" oder "Gesellschaft" genannt)

gewählt. Daraufhin beauftragte uns die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 in Anwendung der §§ 316 und 317 Handelsgesetzbuch (HGB) zu prüfen.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt 6.

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

Wir haben die Prüfung von Juni 2023 sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach als auch in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Eine Vorprüfung zur Vorbereitung unserer Abschlussprüfung haben wir im März 2024 vorgenommen.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht. Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2023 sowie den geprüften Lagebericht 2023 als Anlage beigefügt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem *Prüfungsstandard PS 450 n. F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten"* unter Anwendung des *"Prüfungsstandards PS KMU 7 (09.2022) für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung"* des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW), Düsseldorf, erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage VIII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 sowie die Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen in der Fassung vom 1. August 2021 zugrunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht vom 14. Juni 2024 die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 S. 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

- Die *kwb* hat trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnimmobilienmarkt ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt und das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.391 abgeschlossen. Insgesamt hat die *kwb* 11,9 Mio. € in den Neubau und 10,2 Mio. € in die energetische Modernisierung investiert.
- Die Umsätze in Höhe von 19,0 Mio. € lagen leicht unter Plan, jedoch deutlich über dem Vorjahreswert. Grund war insbesondere die ganzjährige Vermietung der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten. Einen deutlichen Anstieg gab es zudem aus der Bewertung der unfertigen Leistungen für umlegbare Betriebskosten.
- Aus dem Verkauf einer Immobilie erzielte die *kwb* einen Buchgewinn von T€ 277, währenddessen der Mietverlust aus dem Brandschaden das Ergebnis belastete. Für die Schadensbeseitigung sind 2,1 Mio. € eingeplant. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote von 29,0 % (Vj. 28,8 %) wie auch der Verschuldungsgrad von 69,2 % (Vj. 68,6 %) zum Vorjahr nahezu unverändert.
- Der Zinsaufwand in Höhe von 1,6 Mio. € liegt aufgrund von zeitlichen Verschiebungen bei der Neuaufnahme von Darlehen deutlich unter dem Planwert. Die *kwb* war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit zahlungsfähig.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Die *kwb* plant das Geschäftsjahr 2023 mit Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 20,5 Mio. €, einem Jahresüberschuss von T€ 715, Instandhaltungskosten von T€ 2.807 und einem Zinsaufwand von T€ 1.757 abzuschließen.
- Bis 2030 sind Investitionen in den Neubau von 50 Wohneinheiten von 24,6 Mio. € und Modernisierungsmaßnahmen von 38,2 Mio. € geplant, die durch Banken- und Förderdarlehen sowie durch den Verkauf ausgewählter Liegenschaften finanziert werden soll.
- Die größten Herausforderungen sieht die *kwb* derzeit u. a. in der Finanzierung der Klimaneutralität der Gebäude, der Umrüstung von Heizungsanlagen und der Baukostenentwicklung. Für den Umbau des Wohnungsaltbestands bedarf es der Unterstützung der Gesellschafter. Dabei sieht die *kwb* als kreisweit größten Anbieter von Wohnraum die Möglichkeit, die regionale Entwicklung des Wohnungsmarkts mitzugestalten.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus und ihrer voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 17. Juni 2024 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2023 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 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.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/1-v2-hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 17. Juni 2024

WBS PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Labudda
Wirtschaftsprüfer"

4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als mittelgroße Kapitalgesellschaft einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Nach § 21 Abs. 3 und § 26 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags sind bei der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu beachten. Diese Anforderung ergeht aus § 122 Abs. 1 Nr. 4 Hessische Gemeindeordnung (HGO), wonach bei einer kommunalen Beteiligung gewährleistet sein muss, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Regelungen des HGB aufgestellt und geprüft werden.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind (§ 317 Abs. 2 HGB).

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB, die Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes, die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung (GoA) unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten vorgenommen.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds der Gesellschaft, ihrer Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unsere Prüfungsurteile überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Internes Kontrollsystem der Eingangsrechnungsprüfung
- Internes Kontrollsystem des Personalprozesses und der Gehaltsabrechnung
- Entwicklung des Anlagevermögens
- Abstimmung des Bestands an liquiden Mitteln und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Ausweis und Bewertung des Vorratsvermögens
- Abstimmung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Weiterhin haben wir unter anderem folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir erhielten von den Banken, mit denen die Gesellschaft im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, jeweils eine Bestätigung über die Höhe der Salden und über sonstige für die Abschlussprüfung bedeutsame Sachverhalte.
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden anhand der Saldenmitteilungen bzw. Tilgungspläne geprüft.
- Zum Nachweis der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Saldenbestätigungen nach der positiven Methode angefordert. Die Auswahl der Saldenbestätigungen haben wir risikoorientiert durch bewusste Auswahl festgelegt. Kriterien der Auswahl waren die Höhe der einzelnen Verbindlichkeit und Umfang des Geschäftsverkehrs.
- Die Bewertung der Rückstellung haben wir durch Plausibilitätsbeurteilung und Abstimmung der Berechnungsgrundlagen geprüft.
- Weiterhin erhielten wir von den beauftragten Rechtsanwälten Bestätigungen über anhängige Rechtsverfahren bzw. sonstige wesentliche rechtliche Tatbestände.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von uns eingeholten Vollständigkeitsklärung am 17. Juni 2024 schriftlich bestätigt.

4.3 Unabhängigkeit

Bei unserer Abschlussprüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet (§ 321 Abs. 4a HGB).

5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Im Rahmen unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach unseren Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen unserer Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, sodass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden nach dem Ergebnis unserer Prüfung in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht abgebildet.

Die Buchführung wird EDV-gestützt nach den Regeln der doppelten Buchführung durchgeführt. Die Gesellschaft setzt im Bereich der Finanzbuchhaltung und Anlagenbuchhaltung die Software immotion.net der Firma GAP mbH, Bremen, ein. Die Lohnbuchhaltung wird von der RTK Holding GmbH Beteiligungsgesellschaft des Rheingau-Taunus-Kreises, Taunusstein (RTK Holding) durchgeführt. Sie setzt das System Sage HR Personalabrechnung der Firma Sage GmbH, Frankfurt am Main, ein.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

5.1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso in allen wesentlichen Belangen beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 lit a) und b) HGB zu Recht erfolgt.

5.1.3 Lagebericht

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250).

5.2.2 Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Zur Darstellung der wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die entsprechenden Angaben im Anhang (Anlage III), weil ihre Aufnahme in den vorliegenden Prüfungsbericht nur zu einer Wiederholung führen würde.

5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen

§ 321 Abs. 2 Satz 5 HGB schreibt eine Aufgliederung von Abschlussposten vor, soweit dies zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses, insbesondere zur Erläuterung der Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie der sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen nach § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB, erforderlich ist und die Angaben nicht im Anhang enthalten sind.

Im Prüfungsjahr bestand keine Notwendigkeit zur Aufgliederung und Erläuterung von Abschlussposten gemäß § 321 Abs. 2 Satz 5 HGB.

6. Feststellung aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 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 sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage VII 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.

Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen. Die Pflicht zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems besteht grundsätzlich nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz (AktG) nur für den Vorstand einer Aktiengesellschaft. Bei § 53 HGrG unterliegenden Unternehmen ist jedoch unabhängig von deren Rechtsform und Größe ein nach den Verhältnissen des Einzelfalls angemessenes Risikofrüherkennungssystem einzurichten.

Ein Risikofrüherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, früh erkannt werden. Es muss daher geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss ferner sicherstellen, dass eine Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Gesellschaft in analoger Anwendung die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen, insbesondere zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, und dass das Überwachungssystem Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkennt.

7. Schlussbemerkung

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.).

Wiesbaden, 17. Juni 2024

WBS PartGmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda

Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	149.880.734,39	151.352.053,26
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.289.127,81	17.073.460,81
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	527.133,00	506.216,00
5. Anlagen im Bau	7.149.273,09	1.691.053,92
6. Bauvorbereitungskosten	<u>2.445,00</u>	<u>37.907,15</u>
	174.858.368,12	170.670.345,97
II. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	10.850,00	10.850,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.742.529,14	5.353.281,88
2. andere Vorräte	<u>201.079,48</u>	<u>160.457,69</u>
	6.943.608,62	5.513.739,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	536.841,59	555.580,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.374,93	819,12
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.099.637,68</u>	<u>355.630,36</u>
	1.640.854,20	912.030,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.020.816,44	7.043.025,01
2. Bausparguthaben	<u>2.787.679,63</u>	<u>3.012.360,76</u>
	6.808.496,07	10.055.385,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	259.867,67	230.692,83
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>500.666,77</u>	<u>386.591,49</u>
	760.534,44	617.284,32
	<hr/>	<hr/>
	191.022.711,45	187.779.635,70
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Treuhandvermögen	2.546.188,64	2.459.044,85

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
 Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.748.918,00	25.748.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.843.570,77	2.704.510,79
2. Bauerneuerungsrücklage	17.205.448,64	15.740.002,81
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>8.395.827,34</u>
	28.444.846,75	26.840.340,94
III. Bilanzgewinn	1.251.539,86	1.465.445,83
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	40.751,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.070.391,09</u>	<u>831.801,42</u>
	1.070.391,09	872.552,42
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.445.612,47	108.746.337,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.545.425,61	15.303.916,82
3. erhaltene Anzahlungen	6.832.216,02	6.046.448,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	451.518,35	390.424,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.648.277,51	1.702.485,24
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>30.916,87</u>	<u>20.825,17</u>
	133.953.966,83	132.210.438,37
- davon aus Steuern Euro 23.686,54 (Euro 15.235,95)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 7.230,33 (Euro 5.589,22)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	553.048,92	641.940,14
	<hr/>	<hr/>
	191.022.711,45	187.779.635,70
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Treuhandverbindlichkeiten	2.546.188,64	2.459.044,85

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
 Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	19.021.525,48	18.106.209,29
b) aus Betreuungstätigkeit	42.681,01	45.417,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.455,50</u>	<u>19.894,66</u>
	19.081.661,99	18.171.520,96
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.389.247,26	366.370,91
3. andere aktivierte Eigenleistungen	145.118,03	101.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge	657.154,39	711.380,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.031.409,01	8.313.278,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>92.966,21</u>	<u>141.625,88</u>
	10.124.375,22	8.454.904,26
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.014.539,38	1.942.144,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>540.733,22</u>	<u>477.293,71</u>
	2.555.272,60	2.419.437,94
- davon für Altersversorgung Euro 143.813,00 (Euro 140.611,08)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	4.730.792,08	4.238.904,76
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	862.331,31	1.000.450,02
9. Erträge aus Beteiligungen	120,00	16,50
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.751,41	14.718,05
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.623.875,61	1.614.239,90
12. Ergebnis nach Steuern	1.403.406,26	1.637.070,10
13. sonstige Steuern	12.806,42	8.796,96
14. Jahresüberschuss	1.390.599,84	1.628.273,14
15. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>139.059,98</u>	<u>162.827,31</u>
16. Bilanzgewinn	<u><u>1.251.539,86</u></u>	<u><u>1.465.445,83</u></u>

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A) Allgemeine Angaben.....	2
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	4
D) Sonstige Angaben.....	6
E) Nachtragsbericht.....	8

A) Allgemeine Angaben

Die **kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, (**kwb**) ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRB 16043. Sitz der Gesellschaft ist Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den Regelungen in § 330 Abs. 1 HGB abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021. Unter Berücksichtigung des § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft. Die ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags finden Beachtung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind bis auf die Bewertungsänderung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizöl- und Pelletvorräte gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen umfassen die direkt zurechenbaren Einzelkosten, welche sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen. Fremdkapitalzinsen und allgemeine Verwaltungskosten werden nicht aktiviert. Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Die Eigenleistungen umfassen eigene Architektenleistungen.

Für die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauern
Wohnbauten und Geschäftsbauten	50
ausgenommen erworbene Altbauten (entsprechend gutachterlicher Schätzung)	33 bis 67
nutzungsintensive Gebäude (z. B. Kindergärten, Schulen)	33
Garagen	30
Kinderspielplätze und Außenanlagen	15

Die Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Skonti bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 1 bis 13 Jahren.

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu 250 EUR werden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 251 EUR und 800 EUR netto wird eine Sofortabschreibung vorgenommen.

Aufgrund eines Brandschadens im Jahre 2023 wurde das Gebäude in der Erlenmeyer Str. 21 in Taunusstein unbewohnbar. Ab dem Jahre 2023 konnten somit keine Mieteinnahmen mehr generiert werden. Das Gebäude mit einem Restbuchwert von 80.784 EUR wurde im Zuge dessen komplett abgeschrieben.

Der niedrigere beizulegende Wert bei den unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem nicht umlagefähigen Anteil, der auf Leerstandswohnungen entfällt. Hierfür wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen.

Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletvorräte für Mietwohnungen, deren Bewertung ab dem Jahre 2023 mittels First-In First-Out Verfahren erfolgt. Davor wurden die Vorräte nach dem gleitenden Durchschnittsverfahren bewertet. Dies stellt eine Bewertungsänderung gegenüber dem Vorjahr. Die Änderung der Bewertungsmethode hätte im Jahr 2022 zu einem um 63.302,75 EUR höheren Vorratsvermögen geführt. Dieser Effekt ergibt sich aufgrund der starken Preisschwankungen bei Öl und Pellet. In den Vorjahren gab es Preisvereinbarungen die zu ganzjährig konstanten Einkaufspreisen geführt haben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden insbesondere Ertragszuschüsse bilanziert, die rätierlich zur Kompensation von entgangenen Mieteinnahmen aufgelöst werden.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten“ und „Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Bei der Bewertung daraus resultierender latenter Steuern wurde ein durchschnittlicher Steuersatz von 29,67 % (15 % für Körperschaftsteuer, 5,5 % für Solidaritätszuschlag und 13,545 % für Gewerbesteuer) zugrunde gelegt. Auf Grund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Aufgrund eines Brandschadens an einem Objekt im Januar 2023 und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Totalschaden musste damit eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 80.784,00 EUR vorgenommen werden.

Forderungen

Zum Bilanzstichtag besteht gegenüber einem Mieter eine Darlehensforderung in Höhe von 375.000,00 EUR. Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 259.867,67 EUR (VJ: 230.692,83 EUR) ausgewiesen.

Die Höhe des ARAP ermittelt sich ausschließlich nach dem schuldrechtlichen Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, weshalb dieser Ermittlung das Verhältnis der noch ausstehenden Gegenleistung zur gesamten Gegenleistung am Bilanzstichtag zugrunde gelegt wird. Es werden weder Abzinsungen (bei Abgrenzung über mehrere Geschäftsjahre), noch außerplanmäßige Abschreibungen bei gesunkenem Wert der Gegenleistung vorgenommen.

Gewinnrücklagen

Gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 20.07.2023 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.465.445,83 EUR (VJ: 2.118.526,18 EUR) der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses von 2023 in Höhe von 139.059,98 EUR (VJ: 162.827,31 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden im Jahre 2023 aufgelöst. Daraus ergibt sich ein Ertrag von 5.334,65 EUR.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Um- buchung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2023					31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	192.360,00	0,00	187.886,42	4.473,58	232.910,00	232.910,00
Urlaubsrückstellung	80.300,00	0,00	80.300,00	0,00	81.400,00	81.400,00
unterlassene Instandhaltung	325.674,15	0,00	325.674,15	1.325,85	320.000,00	320.000,00
Archivierung	45.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	55.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatkungskosten	37.042,95	0,00	27.740,09	0,00	29.656,80	38.959,66
Ausstehende Rechnungen	150.098,47	-99.167,11	50.931,36	0,00	151.736,70	151.736,70
Straßenbeiträge	0,00	99.167,11	782,38	0,00	12.000,00	110.384,73
sonstige Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
Summe	831.801,42	0,00	673.314,40	5.799,43	917.703,50	1.070.391,09

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 133.953.966,83 EUR haben 18.930.038,70 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 76.702.636,78 EUR eine Laufzeit über 5 Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte und Bürgschaften gesichert. Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.441,08 EUR (VJ: 44.024,40 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 308.200,92 EUR (VJ: 310.137,30 EUR).

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.546.188,64 EUR (VJ: 2.459.044,85 EUR). Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen. Infolge dessen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kauttionen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland im Rahmen der Vermietung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie durch die Erbringung von Verwaltungs- und Betreuungstätigkeiten gegenüber Dritten erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine bereits im Jahr 2022 kaufvertraglich beurkundete Immobilie stattgefunden. Daraus ergab sich ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstück und Gebäude von 276.881,33 EUR. Die Umstellung der Vorratsbewertung für lagerfähige Heizstoffe wie Öl + Holzpellets führte zu einem periodenfremden Ertrag von 51.089,15 EUR.

Betriebs- und Nebenkosten

Die gestiegenen Energiekosten führen zu einer Erhöhung der umlagefähigen Gaskosten auf 2.890,0 TEUR (VJ: 736,0 TEUR). Aufgrund der für das abgelaufene Jahr 2023 geltenden Gaspreisbremse wurden die Strompreise gedeckelt und führten zu einer Entlastung in Höhe von 1.198,8 TEUR. Unter den nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten wird der Aufwand aus der Änderung der Bewertungsmethode für Öl- und Holzpelletverbräuche in Höhe von 51.089,15 EUR ausgewiesen.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Posten beinhaltet unter anderem die Bauleistungsversicherungen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen 57.614,68 EUR (VJ 71.631,05 EUR).

D) Sonstige Angaben

Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss wird von der Geschäftsführung aufgestellt und vom Wirtschaftsprüfer WBS PartGmbH WPG, Wiesbaden, geprüft.

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind folgende Honorare angefallen.

	2023
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	14.680,00
Andere	180,00
Bestätigungsleistungen	
Steuerberatungsleistungen	8.181,00
Sonstige Leistungen	450,00
	<hr/> 23.491,00

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3a HGB bestehen nicht.

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der **kwb** 40 Mitarbeiter (VJ: 36 Mitarbeiter) beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne GF zum Bilanzstichtag:

	2023	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	17	11
Technische Mitarbeiter	9	0
	26	11
Auszubildende + Studenten	2	3

Die Geschäftsführung wurde von Herrn Ditmar Joest, Architekt, Ginsheim-Gustavsburg, wahrgenommen.

Die Gesellschaft hat von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und verzichtet auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Landrat Frank Kilian (für die RTK-Holding) (Vorsitzender bis 03.07.2023)
- Herr Landrat Sandro Zehner (für die RTK-Holding) (Vorsitzender ab 20.07.2023)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender)
(Vorsitzender ab 04.07.2023 bis 20.07.2023)
- Herr Bürgermeister Sandro Zehner (für die Stadt Taunusstein bis 20.07.2023)
- Herr Joachim Reimann (für die Stadt Taunusstein ab 09.10.2023)
- Herr Bürgermeister Volker Diefenbach (für die Gemeinde Heidenrod)
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel (für die Stadt Eltville am Rhein)
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis (für die Gemeinde Walluf)
- Herr 1. Stadtrat Björn Sommer (für die Stadt Oestrich-Winkel)

Im Geschäftsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Aufwandsentschädigungen von insgesamt 2.200,00 EUR (VJ: 1.120,00 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.251.539,86 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 22 Absatz 2 des Gesellschaftervertrages zu zuführen.

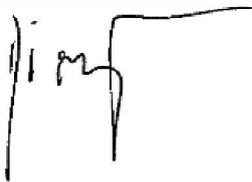
E) Nachtragsbericht

Im Wertaufhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt worden.

Bad Schwalbach, den 14.06.2024

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus



Ditmar Joest

Geschäftsführung

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand		
	01.01.2023				01.01.2023			31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.182,34	0,00	0,00	0,00	39.182,34	39.182,34	0,00	0,00	39.182,34	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	39.182,34	0,00	0,00	0,00	39.182,34	39.182,34	0,00	0,00	39.182,34	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.163.070,30	2.304.792,91	1.545.211,91	1.296.634,50	209.219.285,80	55.811.017,04	4.169.627,61	642.093,24	59.338.551,41	149.880.734,39	151.352.053,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.850.711,58	612.073,23	0,00	0,00	19.462.784,81	1.777.250,77	396.406,23	0,00	2.173.657,00	17.289.127,81	17.073.460,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	0,00	0,00	0,00	9.654,83	0,00	0,00	0,00	0,00	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.972.091,87	185.675,24	3.195,20	0,00	2.154.571,91	1.465.875,87	164.758,24	3.195,20	1.627.438,91	527.133,00	506.216,00
5. Anlagen im Bau	1.691.053,92	6.719.391,52	0,00	1.261.172,35-	7.149.273,09	0,00	0,00	0,00	0,00	7.149.273,09	1.691.053,92
6. Bauvorbereitungskosten	37.907,15	0,00	0,00	35.462,15-	2.445,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.445,00	37.907,15
Summe Sachanlagen	229.724.489,65	9.821.932,90	1.548.407,11	0,00	237.998.015,44	59.054.143,68	4.730.792,08	645.288,44	63.139.647,32	174.858.368,12	170.670.345,97
III. Finanzanlagen											
Genossenschaftsanteile	10.850,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	10.850,00
Summe Finanzanlagen	10.850,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	10.850,00
Summe Anlagevermögen	229.774.521,99	9.821.932,90	1.548.407,11	0,00	238.048.047,78	59.093.326,02	4.730.792,08	645.288,44	63.178.829,66	174.869.218,12	170.681.195,97

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

		Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit					
		Gesamt	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2023	109.445.612,47	9.636.460,73	37.100.586,76	62.708.564,98	81.963.339,01	
	2022	108.746.337,87	16.578.555,62	29.955.934,86	62.211.847,39	87.838.535,55	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2023	15.545.425,61	330.649,22	1.220.704,59	13.994.071,80	15.509.196,31	
	2022	15.303.916,82	296.942,70	1.171.848,60	13.835.125,52	15.289.587,63	
Erhaltene Anzahlungen	2023	6.832.216,02	6.832.216,02	0,00	0,00	0,00	
	2022	6.046.448,81	6.046.448,81	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	451.518,35	451.518,35	0,00	0,00	0,00	
	2022	390.424,46	390.424,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	1.648.277,51	1.648.277,51	0,00	0,00	0,00	
	2022	1.702.485,24	1.702.485,24	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	30.916,87	30.916,87	0,00	0,00	0,00	
	2022	20.825,17	20.825,17	0,00	0,00	0,00	
		2023	133.953.966,83	18.930.038,70	38.321.291,35	76.702.636,78	97.472.535,32
		2022	132.210.438,37	25.035.682,00	31.127.783,46	76.046.972,91	103.128.123,18

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Geschäftsmodell der kwb	2
1.1	Tätigkeitsfeld.....	2
1.2	Organisation und Struktur.....	3
1.3	Nachhaltigkeit.....	4
1.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
1.4.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
1.4.2	Wohnungsmarkt in Hessen.....	7
1.4.3	Geschäftsverlauf.....	9
1.4.4	Finanzinformationen.....	10
2	Geschäftsentwicklung	12
2.1	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	12
2.2	Ausblick auf 2023.....	15

1 Geschäftsmodell der kwb

1.1 Tätigkeitsfeld

Im Januar 1949 wurde die **kwb** gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist seit dem vorrangig eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen sowie im preisfreien Wohnungsbestand ist somit eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens. Sowohl bei der Neubau- wie als auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die wachsenden Anforderungen an klimagerechten und ressourcenschonenden Wohnungsbau, die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit zeichnet sich vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen, die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung sowie der kontinuierliche Kontakt zu den Gesellschaftern aus Kommunen und Politik eine zunehmend entscheidende Rolle ein.

Wir engagieren uns im Branchenverband „Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.“, sowie bei anderen Organisationen, um gemeinsame Interessen der Wohnungswirtschaft zu vertreten und den Erfahrungs- und Informationsaustausch in unserer Branche zu fördern. Überdies fühlen wir uns dem Kodex der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft verpflichtet.

Die Geschäftstätigkeit der **kwb** umfasst im Wesentlichen:

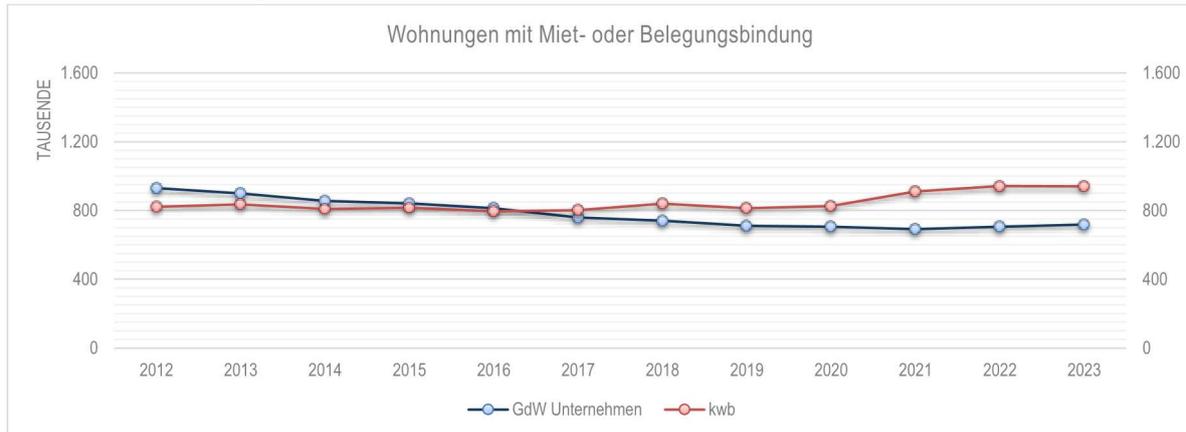
- Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten für eigenen und fremden Bestand
- Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Eigenbestand
- Vollständige, energetische Sanierung von Wohngebäuden des Eigenbestandes
- Wohnen für Senioren
- Projektentwicklung und -steuerung von Wohnungsbauvorhaben für den Eigenbestand, für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich folgendermaßen:

Immobilienbestand der kwb	2023	2022
<u>Eigenbestand</u>		
Immobilien (Anzahl)	347	348*
Wohneinheiten	2.569	2.583
Gewerbeeinheiten	40	40
Sonstige Einheiten	39	39
Garagen und Stellplätze	1.969	1.895
durch kwb genutzte Einheiten	8	8
belegungsgebundene Einheiten	940	942
<u>Fremdverwaltung / WEG</u>		
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	66	83
Wohneinheiten Dritter	50	55
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1

*Vorjahreswert korrigiert (Übertragungsfehler)

Die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohneinheiten der **kwb** stellt sich von 2012 bis 2023 im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW wie folgt dar:



Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, 11.2023; S.90-91; **kwb** Stand 12.2023

Bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen ergibt sich im Vergleich zu den GdW Mitgliedsunternehmen folgendes Bild:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	kwb **	Delta kwb /GdW Hessen	
Nettokaltmiete	6,25 EUR / m ²	6,97 EUR / m ²	6,61 EUR / m ²	- 0,36 EUR / m ²	5,4 %
Betriebskostenvorauszahlungen	3,24 EUR / m ²	3,64 EUR / m ²	3,44 EUR / m ²	- 0,20 EUR / m ²	5,8 %
Leerstandquote	6,0 %	2,0 %	3,3 %	+1,3%	

Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 von 11.2023; * Kennzahlen für 2022 S. 46, 102; 103; 105; ** **kwb** Stand 12.2023

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von Wohnraum. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65,7 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,61 EUR / m² legt die **kwb** ihren Fokus auf das Segment des bezahlbaren Wohnraums, wodurch ihr eine hohe soziale Verantwortung zufällt. Im Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Trotzdem konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ein Anstieg der durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten von 3,22 EUR / m² auf 3,44 EUR / m² nicht verhindert werden. Insbesondere der Anstieg der Gaspreise (inkl. Netzentgelte) von 0,056 EUR/kWh in 2022 auf 0,141 EUR/kWh in 2023 tragen zu diesem Anstieg bei.

Die Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in unserem Wirkungskreis spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und in der Leerstandquote wider. Die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum, verbunden mit dem Angebot eines attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses hielt die Leerstandquote bei ansteigenden Wohneinheiten im Portfolio mit rd. 3,3 % auf Vorjahresniveau.

1.2 Organisation und Struktur

Die **kwb** organisiert sich neben der Geschäftsführung in vier Abteilungen:

Technik / Bau

Der klimagerechte und ressourcenschonende Wohnungsbau stellt eine besondere Herausforderung dar. Dieser Aufgabe widmet sich die Abteilung Technik. Im Einzelnen geschieht das durch:

- Technische Instandhaltung des Eigenbestandes
- Energetische Modernisierung im Eigenbestand
- Projektsteuerung von Neubauvorhaben für den Eigenbestand

Immobilienmanagement

Die Bündelung und Koordinierung unseres vielfältigen Portfolios erfolgt primär im Immobilienmanagement. Die **kwb** versteht die Bewirtschaftung, Vermietung und Vermarktung von Wohnimmobilien als eine Tätigkeit, die umfassende Kenntnisse über die regionalen Wohnungsmärkte, den eigenen Immobilienbestand und die Mieterbedürfnisse erfordert. Die damit verbundenen Aufgaben, wie Vermietung, Objekt- und Modernisierungsbetreuung, Bearbeitung von Mieteranfragen übernehmen die Mitarbeiter des Mieterservices. Sie sind bestrebt, ihre Servicequalität durch Zielgruppenorientierung, Quartiersmanagement sowie persönlichen Service stetig weiterzuentwickeln. Darüber hinaus hat die **kwb** die Abteilung um den Bereich Sozialarbeit erweitert. Hier liegt der Fokus vor allem darin, unseren Mietern und Hausgemeinschaften Hilfestellungen in Problemsituationen zu bieten.

Regiebetrieb

Die Abteilung Regiebetrieb soll in erster Linie Wohnungsmodernisierungen kurzfristig umsetzen, um die Wiedervermietung schneller zu bewirken. Er deckt mit seinen acht Fachkräften, darunter drei Meistern aus drei Gewerken wesentliche Kompetenzen ab, die notwendig sind, um Wohnungen zu modernisieren.

Die klassischen Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung von Ordnung und Sauberkeit sowie kleinere Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben für unsere Mieter, werden durch die im Team integrierten Hausmeister bewirkt.

Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Im Rechnungswesen stehen neben der Jahresabschlusserstellung, vor allem die Erfassung, Kontrolle und die regelmäßige Auswertung der betriebswirtschaftlichen Daten zur Steuerung und Überwachung des Unternehmens, sowie die Verantwortung für die dafür eingesetzten IT-Anwendungen, im Vordergrund. Durch den innerbetrieblichen Informationsaustausch mit den anderen Abteilungen, die Überwachung der Wirtschaftlichkeit unternehmerischer Entscheidungen und der Liquidität, sowie die Bereitstellung von finanziellen und operativen Kennzahlen, liefert der Bereich die Grundlagen für operative und strategische Entscheidungen.

1.3 Nachhaltigkeit

Fragen nach Nachhaltigkeitszielen sowie nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und die Gesellschaft verändern den Blick der Öffentlichkeit auf Unternehmen und Investitionsentscheidungen. Dabei sind nachhaltiges Bauen und nachhaltige Immobilien für die Wohnungswirtschaft nicht neu, allerdings hat die Dynamik, das Verlangen nach Transformation, weiter zugenommen.

Durch die gezielten Investitionen beeinflussen wir den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude, mit dem Ziel der Minderung des CO₂-Ausstoßes bis hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. In diesem Zusammenhang haben wir im Jahr 2023 die Umrüstung von 59 Wohneinheiten in 4 Wohnobjekten mit Greenheating Speicherheizungen abgeschlossen. Auch die Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen schafft einen wesentlichen Beitrag zur grünen Transformation unserer Heizungsanlagen. Unsere soziale Verantwortung nehmen wir wahr, in dem wir die Entwicklung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in unseren Fokus stellen.

Neben der energetischen Gebäudemodernisierung versucht die **kwb**, durch intensive Aufklärung das Verbraucherverhalten ihrer Mieter positiv zu beeinflussen. Der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen steht genauso im Fokus wie die soziale Gerechtigkeit und die Zufriedenheit der Mieter und Mitarbeiter.

Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsleistungen der **kwb** enthält der im Geschäftsjahr 2024 veröffentlichte ungeprüfte ESG-Bericht. Die Struktur dieses nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den drei Handlungsfeldern „Umwelt“, „Soziales“ und „Gesellschaft“. *

* Der ESG-Bericht ist nicht Gegenstand der Prüfung und somit nicht Bestandteil des Prüfungsurteils im Bestätigungsvermerk.

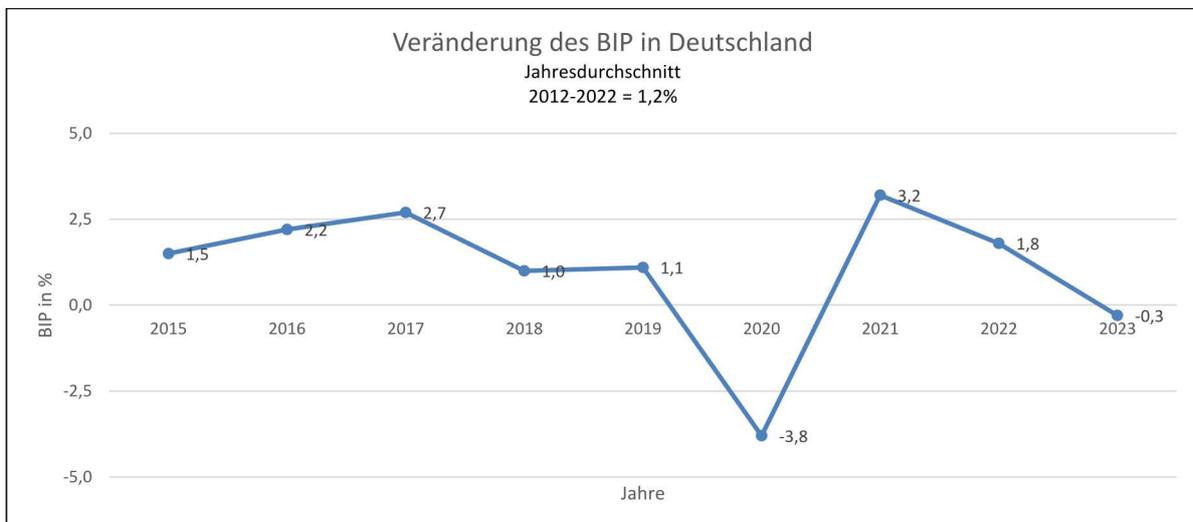
Wirtschaftsbericht

1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus (17).

Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands betrug in 2023 nominal rund 4,12 Billionen EUR (VJ 3,87 Billionen EUR) (16). Es ist damit zum Vorjahr um 6,3 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt in der Inflation begründet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank nach ersten Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr (1). Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Während das produzierende Gewerbe (ohne Bau) mit den energieintensiven Zweigen wie Chemie- und Metallindustrie einen Rückgang zu verzeichnen hatten, konnte das Baugewerbe (Hoch- und Tiefbau) preisbereinigt ein Plus von 0,2 % erreichen. Die Dienstleistungsbereiche, z. B. Kommunikation und IT, konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten ausweiten und verzeichnete einen Zuwachs von 2,6 %, während der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe einen Rückgang verkraften von - 1,0 % musste (1). Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück (17).



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Statista), "Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024"

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 um 0,8 % ab. Dies lässt sich im Wesentlichen auf die hohen Verbraucherpreise zurückführen, infolgedessen es zu einem deutlichen Reallohnverlust gekommen ist. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation, allerdings konnten die zurückliegenden Reallohnverluste bei weitem nicht ausgeglichen werden (17). Auch der Staat reduzierte in 2023 erstmals seit 20 Jahren seine Konsumausgaben. Insbesondere der Wegfall von staatlich finanzierten Corona-Maßnahmen (z.B. Impfungen, Ausgleichszahlungen an Krankenhäuser) hatten erheblich Auswirkungen (1).

Im Jahr 2023 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes durchschnittlich rund 45,9 Millionen Menschen (VJ 45,6 Millionen) erwerbstätig und somit 0,7 % bzw. 333 Tsd. Personen mehr als im Vorjahr (1). Der Beschäftigungsaufbau fand überwiegend im Dienstleistungsbereich statt und wurde unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte bewirkt (1). Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen.

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2023

So erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191 Tsd. auf 2.609 Tsd. Menschen (VJ 2.418 Tsd. Menschen). Die Arbeitslosenquote lag mit durchschnittlich rund 5,7 %, rund 40 Basispunkte über dem Vorjahr (4).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Auf den ersten Blick ist das Bauvolumen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr von 532,9 Mrd. EUR auf 565,3 Mrd. EUR gestiegen. Preisbereinigt waren die Bauinvestitionen in 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor (17).

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2023	2022	Veränderung ggü. VJ
<u>Bauvolumen insgesamt (in Mrd.EUR) (2)</u>	565,3	532,9	
Wohnungsbau	323,8	307,1	
Wirtschaftsbau + öffentlicher Bau	241,5	225,9	
<u>Baumaßnahmen bei Wohngebäuden (in Mrd.EUR) (2)</u>			
Neubauvolumen	95,2	93,4	
Bestandsgebäude	228,6	213,7	
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) (17)</u>	<u>260.000</u>	<u>354.403</u>	<u>- 26,6 %</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	49.000	78.112	(VJ -7,0 %)
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	14.000	27.726	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	143.000	190.442	
davon Eigentumswohnungen	64.000	81.689	
davon Mietwohnungen	79.000	108.753	
<u>Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen) (18)</u>	<u>271.000*</u>	<u>280.000*</u>	<u>- 3,2 %</u>
*Schätzwert Zentralverband d. Dt. Baugewerbes 06.12.2023			
<u>Baufertigstellungen (Neubau von Wohnungen) (22)</u>	<u>262.859</u>	<u>263.558</u>	

Quellen (2) S. 8; (17) S. 14; (18) S.2; (22)

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt um + 5,9 % (VJ + 7,9 %) erhöht. Damit hat die Inflationsrate für 2023 erneut die von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Werts von 2 % deutlich überschritten. Diese Entwicklung wurde wie auch im vergangenen Jahr von Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Während die Teuerung von Energie (+ 5,3 %) im Jahresverlauf eine Entspannung zeigte, sind die Preise für Waren (+ 7,3 %) und für Lebensmittel (+ 12,4 %) besonders stark gestiegen (5).

Der Nominallohnindex in Deutschland ist im Jahr 2023 um rund 6,0 % (VJ 3,4%) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die kräftigen Steigerungen resultieren vor allem aus den Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie sowie die Mindestlohnerhöhung auf 12 EUR im Oktober 2022. Die Inflationsrate von +5,9% bremst den Zuwachs deutlich ab. Gemäß dem statischen Bundesamt ergibt sich im Jahr 2023 ein Anstieg der Reallöhne von 0,1 % (VJ 4,1%) (6).

Das Statistische Bundesamt geht nach aktuellen Schätzungen davon aus, dass Ende 2023 rund 84,7 Mio. Menschen (VJ 84,3 Mio. Menschen) in Deutschland lebten. Der Zuwachs von rd. 0,3 Mio. Menschen (VJ 1,1 Mio. Menschen) entspricht dem Niveau der Jahre 2012 bis 2021 und fiel deutlich geringer aus als im Jahr 2022.

Die Nettozuwanderung war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum. Nach wie vor ziehen sich mehr Personen in den Ruhestand zurück, als neu in das Erwerbsleben eintreten. Ferner ergibt sich ein Defizit aus Geburten- und Sterbefällen pro Jahr. Im Jahr 2023 lag dieses nach erster Schätzung mit rund 320 bis 328 Tsd. Menschen auf Vorjahresniveau (7).

Mit den Zinsschritten aus dem Jahr 2023 (vom Februar, März, Mai, Juni, Juli und September 2023) sowie dem Verzicht auf weitere Erhöhungen im Oktober und Dezember 2023 liegt der wichtigste EZB-Leitzins zum Jahresende 2023 bei 4,5 % und im Jahresmittel bei 3,8 % (8). Grund für die Anhebung des Leitzinses war das Bestreben der EZB der hohen Inflation entgegenzuwirken bzw. zu verhindern, dass die hohen Inflationsraten in allen Preisen fest einkalkuliert werden und die Kaufkraft dauerhaft schwächen. Während die Effektivzinssätze für Baudarlehen mit 5- bis zu 10-jähriger Zinsbindung im Dezember 2021 noch zum Zinssatz von 1,16 % vergeben wurden, stiegen diese von 3,41 % im Dezember 2022 auf 3,8 % im Dezember 2023 an. Auch die Darlehen mit einer über 10 laufenden Zinsbindung mussten einen erheblichen Zinsanstieg verkraften. Ausgehend von 1,34 % im Dezember 2021 stieg der Zins auf 3,55 % im Dezember 2022 sowie auf 3,65 % im Jahr 2023 (9).

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes prognostiziert für 2024 das rund 235.000 Wohnungen fertiggestellt werden; zum Vergleich: in 2023 wurden ca. 271.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Das durch die Ampelkoalition gesetzte Ziel sind 400.000 Wohnungen. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive, der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils vom 15. November haben großen Einfluss darauf, wie sich der Wohnungsmarkt und Investitionen in ihn entwickelt haben bzw. weiterhin entwickeln werden.

- Quelle (1): Statistisches Bundesamt (Statista), "Pressemitteilung Nr. 19 vom 15.01.2024"
 Quelle (2): DIW Wochenbericht 1+2/24 S.13, Tabelle 4
 Quelle (4): Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistik der Arbeitsagentur - Zeitreihen
 Quelle (5): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 20 vom 16.01.2024
 Quelle (6): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 76 vom 29.02. 2024
 Quelle (7): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 35 vom 25.01.2024
 Quelle (8): Statista.com/Leitzinsentwicklung 07.03.2024
 Quelle (9): Bundesbank, Zinsstatistik, 05.04.2024
 Quelle (16): Statista.com/Daten zum Bruttoinlandsprodukt 1991-2023 von 02/2024
 Quelle (17): GdW Information 168 S. 1; 7; 10; 12; 14 von 01/24
 Quelle (18): www.zdb.de/Baukonjunktur_2023-2024 S.2, Pressemitteilung vom 06.12.2023
 Quelle (22): Statistisches Bundesamt (Destatis), Bauen/Tabellen/Baufertigstellungen von 23.05.2024

1.4.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der **Rheingau-Taunus-Kreis**, Wirkungskreis der **kwb**, hatte Ende 2023 190.114 Einwohner (10) (VJ: 189.614 Einwohner); was ein Plus von 0,26 % bedeutet. In den nächsten zwei bis fünf Jahren ist aufgrund der Zuwanderung mit einem Anstieg und infolgedessen mit einer Wohnraumverknappung zu rechnen. Die Zuwanderung kann die Altersentwicklung im Rheingau-Taunus-Kreis nur leicht abbremsen. Betrug im Jahr 2021 das Durchschnittsalter noch 46,1 Jahre, so steigt es bis 2050 auf 48,0 Jahre an (21).

Die Zu- und Abgänge in den Bevölkerungszahlen, das steigende Durchschnittsalter und die damit verbundenen veränderten Bedürfnisse ans Wohnen sowie die sich weiterentwickelnden energetischen Anforderungen an Wohngebäude stellen für den hessischen Wohnungsmarkt im Ganzen und für Vermieter wie die **kwb** im Speziellen eine große Herausforderung dar.

- Quelle (10): Statistik Hessen, Bevölkerung Hessen 11.2023
 Quelle (21): Hessisches Statistisches Landesamt Bevölkerungsvorausberechnung, 03.2023 S. 2, 10, 12

Immobilienkennzahlen für Hessen	2023	2022
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) (13)	151,6	139,6
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) (13)	166,3	151,0
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude (11)	4.275 Stk.	6.519 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen (11)	14.989 Stk.	20.912 Stk.

Quelle (11): Hessenstatistik Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2023, 03.2024 S.7; Quelle (13): Hessenstatistik Preisindex für Bauwerke, 04.2024 S.5, 10

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude ist im Jahr 2023 erneut rückläufig. Nachdem in den Jahren 2019 bis 2021 im Durchschnitt rund 7.800 Baugenehmigungen erteilt wurden, sank der Wert in 2022 auf 6.519 Baugenehmigungen und in 2023 auf 4.275 Baugenehmigungen für Wohngebäude ab (11). Die Anzahl der Baufertigstellungen bei Wohngebäuden ist im Jahr 2023 mit 5.900 gegenüber 2022 6.539 gesunken (12). Davon entfielen 1.009 (VJ 1.096) auf Wohngebäude mit drei oder mehr Einheiten mit insgesamt 11.809 Wohnungen (VJ 11.355 Wohnungen) (12).

Mittlerweile haben sich die Engpässe in den Lieferketten weitgehend gelöst, so dass sich die Versorgung mit Baumaterialien deutlich verbessert hat. Die Materialpreise bleiben jedoch zum Teil hoch. Die Energiepreise sind wieder gesunken, wenngleich nicht auf das Niveau von 2021. Die Baupreisdynamik hat daher im Jahr 2023 nachgelassen; die Preise für neue Wohnbauten erhöhten sich dennoch um 8,6 % gegenüber dem Vorjahr (13). Für 2024 wird infolge der voraussichtlich schwachen Baunachfrage mit einem Rückgang der Baupreise um - 3,2 % gerechnet. Der Tiefpunkt wird nach derzeitigem Stand in 2025 mit einem Minus von - 5,5 % erwartet. Nach einem deutlich abgeschwächten Baupreiserückgang in 2026 -0,9 % wird für das Jahr 2027 erstmals wieder mit einem Preisanstieg gerechnet (19).

Quelle (12): statistisches Bundesamt – Statistik der Prellungen in Hessen Tabelle 31121-0100

Quelle (19): www.bbsr.bund.de/baupreisprognose vom 08.02.2024

Für das originäre Handlungsfeld der **kwb**, den geförderten Wohnungsbau, stehen in Hessen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. Die Landesregierung stellt bis 2024 insgesamt 2,7 Mrd. Euro zur Wohnraumförderung bereit. Damit verbunden sind finanzielle Anreize in Form von zinslosen Darlehen, an die Dauer der Mietbindung geknüpfte Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen oder die Mittelaufstockung für den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen. Zusätzliche Anreize wurden für die energetische Modernisierung von Mietobjekten geschaffen. Beispielsweise wurden die Zinszuschüsse im Programm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ für Modernisierungen im Effizienzhaus-Standard EH 40 und EH 55 von 0,97 % auf 1,32 % angehoben. Mit diesen Zuschüssen verbessert das Land Hessen die Konditionen der staatlichen Förderbank KfW. Zudem gewährt Hessen nun auch Zinsverbilligungen auf das Bundesprogramm „Klimafreundlicher Neubau“. Die Höhe liegt ebenfalls bei bis zu 1,32 % (14).

(14) wohnungsbau.hessen.de/presse-und-aktuelles/10.07.2023

Damit will die Landesregierung zur Überwindung der Wohnungsknappheit und zum Erreichen der avisierten Klimaziele beitragen. Trotz dieser Förderkulisse werden hohe Baupreise, der Zinsanstieg und Materialengpässe den Neubau von Sozialwohnungen erschweren. Um eine bezahlbare Miete zu erreichen, wäre eine deutlich über der vorgesehenen Mindestbeteiligung von 10.000 EUR/Wohneinheit (WE) liegende Beteiligung der Kommunen unerlässlich. Langwierige Antrags- und Genehmigungsprozesse für Neubau- und Modernisierungsvorhaben verkomplizieren die Situation zusätzlich. Um den finanziellen Handlungsspielraum zu erhalten, werden selektiv Verkaufschancen genutzt. Die frei gewordene Liquidität verschafft der **kwb** den notwendigen finanziellen Spielraum um die derzeit geplanten Neubauten bzw. energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren.

Fragestellungen nach Anbindungen ans Autobahn-, öffentliche Schienen- und Busnetz beeinflussen Wohnungssuche in Ihrer Entscheidungsfindung mindestens genauso viel wie die Frage nach schnellen Internetverbindungen. Das Internet hat große Auswirkungen auf gesellschaftliche Entwicklungen, Wirtschaft, Staat sowie Verwaltung. Der Anteil an der Wertschöpfung durch Internetnutzung wächst kontinuierlich, neue Geschäftsmodelle entstehen und das Internet verändert die Arbeits- und Privatwelt. Im Kreisgebiet gibt es 53.000 Adresspunkte mit 90.000 Haushalten bzw. gewerblichen Standorten und institutionellen Anschlüssen. Rund 65 % (knapp 35.000) aller Adressen sind mit gigabitfähigen Kabel- (57 %) oder Glasfaseranschlüssen (8 %) versorgt (3).

(3) <https://www.rheingau-taunus.de/informieren-beantragen/wirtschaft-regionalentwicklung/breitband-mobilfunk/>

Steigende Mieten in den Großstädten und das Bedürfnis naturnah zu leben halten die Nachfrage nach Wohnraum in den gut erschlossenen Randlagen hoch. Das gilt auch für den Rheingau-Taunus-Kreis, der von den Entwicklungen des Ballungsraumes Rhein-Main, insbesondere des städtischen Großraumes Mainz/Wiesbaden profitiert.

1.4.3 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 war gekennzeichnet durch schwierige Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor. Stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, eingefrorene Förderprogramme oder gekürzte Investitionszuschüsse haben vielerorts Neu- und Modernisierungsprojekte gestoppt oder im Umfang beeinflusst. Auch die **kwb** hat vor diesem Hintergrund ihre geplanten Vorhaben auf den Prüfstand gestellt.

Trotz des herausfordernden Umfelds hat die **kwb** ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortsetzen können. Dabei stützten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die stabilen Erträge aus dem Bestandsmanagement die operative Basis unseres Geschäfts. Zusammen mit dem Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Immobilie hat die **kwb** im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 1.390,6 TEUR (VJ: 1.628,3 TEUR) erzielt.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die **kwb** die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt und den Bau von 25 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau weiter vorangetrieben. Das Projekt ist der dritte Teil eines Stadtumbauprojektes und wird voraussichtlich im Dezember 2024 fertiggestellt. Insgesamt wird die **kwb** rund 11,9 Mio. EUR in den Neubau investieren.

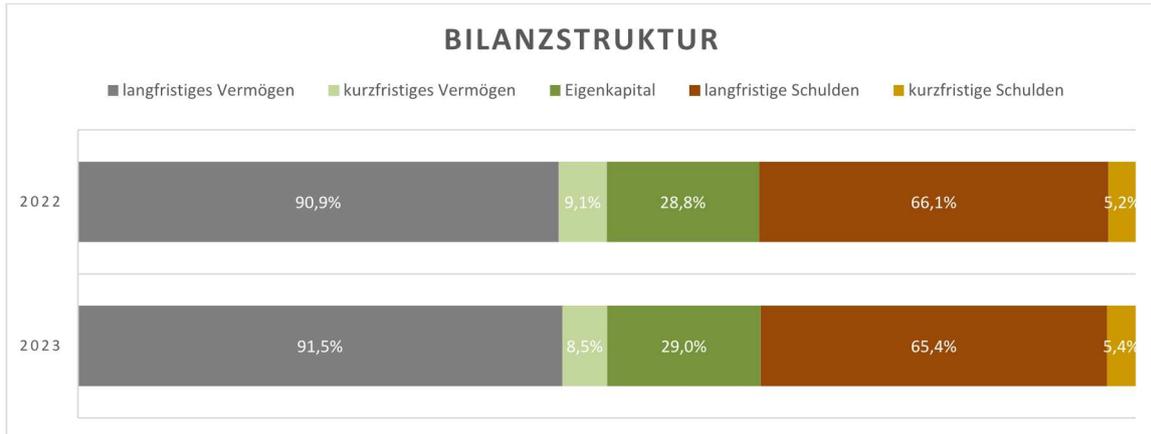
Im Januar 2023 ist durch Brandstiftung ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten so stark beschädigt worden, dass das Objekt unbewohnbar geworden ist. Das Objekt musste bilanziell vollständig abgeschrieben werden. In die Schadenbeseitigung und die im Zuge dessen erfolgte energetische Modernisierung hat die **kwb** 2,1 Mio. EUR investiert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde mit energetischen Modernisierungsarbeiten an sechs Wohnobjekten mit insgesamt 57 Wohneinheiten begonnen. Die **kwb** investiert hier insgesamt 10,2 Mio. EUR. Der Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen wird bis Mitte 2024 erwartet.

Insgesamt lagen die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2023 bei 12.386,4 TEUR (VJ: 11.121,3 TEUR), wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertsteigernde Maßnahmen entfiel.

Die Leerstandquote ist von 3,08% Ende 2022 auf 3,26% Ende 2023 nur leicht angestiegen. Die Erhöhung ist auf laufende Wohnungsmodernisierungen im Zuge des Mieterwechsels zurückzuführen.

Finanzinformationen
Vermögenslage



Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 191.022,7 TEUR (VJ: 187.779,6 TEUR). Sie hat sich in erster Linie aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Fremdfinanzierung um 3.243,1 TEUR (2 %) erhöht.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen sind die Investitionen in Neubauten in Höhe von 9.821,9 TEUR. Damit steigt das Anlagevermögen auf 174.858,4 TEUR (VJ: 170.670,3 TEUR) und macht 91,5 % der Bilanzsumme aus.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten verringerte sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten infolge der Zwischenfinanzierung von Investitionen um 3.246,9 TEUR (-32 %) auf 6.808,5 TEUR (VJ: 10.055,4 TEUR). Die Vorräte aus nicht abgerechneten Leistungen von Betriebs- und Nebenkosten stiegen bedingt durch die höheren Brenn- und Heizstoffkosten und der allgemeinen Preissteigerungen um 1.389,2 TEUR (26 %) auf 6.742,5 TEUR (VJ: 5.353,3 TEUR) an.

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg überwiegend aus dem Aufbau von Finanzverbindlichkeiten um 940,7 TEUR (1 %) auf 124.991,0 TEUR (VJ: 124.050,3 TEUR), die für die Finanzierung der Investitionen in das langfristige Anlagevermögen verwendet werden sowie aus gestiegenen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter von 6.832,2 TEUR (VJ: 6.046,5 TEUR).

Finanzlage

Unser Finanzmanagement ist dafür zuständig die Zahlungsfähigkeit der **kwb** jederzeit sicherzustellen und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen dessen eine hohe Priorität. Die Stetigkeit unseres Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erlaubt uns eine detaillierte Prognose an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf ausrichten können. Den Finanzierungsbedarf decken wir klassisch über Bank- und Förderdarlehen ab.

Neben den flüssigen Mitteln stehen der **kwb** als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von rund 4.416 TEUR zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist vom positiven Jahresüberschuss in Höhe von 1.390,6 TEUR geprägt. Das Eigenkapital beträgt 55.445,3 TEUR (VJ: 54.054,7 TEUR). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 29,03 % (VJ: 28,79 %).

Entwicklung des Cashflows

in TEUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.444,2	6.230,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.329,4	- 12.584,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	638,3	7.681,4
Veränderung des Finanzmittelfonds	- 3.246,9	1.326,6
Finanzmittelfond zum 01.01.	10.055,4	8.728,8
Finanzmittelfond zum 31.12.	6.808,5	10.055,4

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände, Bausparguthaben sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduziert sich um 785,8 TEUR. Trotz höherer Einzahlungen aus Nettokaltmieten konnten die höheren Auszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten, Personal nicht vollständig kompensiert werden. Aus dem erwirtschafteten operativen Cashflow konnten die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 5.442,4 TEUR (VJ: 5.095,6 TEUR) bedient werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2023 auf – 9.329,4 TEUR (VJ: - 12.584,8 TEUR). Investitionen und Modernisierungen in das bestehende Immobilienportfolio führten zu Auszahlungen in Höhe von 10.522,9 TEUR (VJ: 13.088,6 TEUR). Positiv wirken Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 1.180,0 TEUR (VJ: 525,0 TEUR).

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 7.392,0 TEUR, Rückführungen von Bankkrediten in Höhe von – 7.442,2 TEUR sowie Mittelzuflüsse aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 1.337,9 TEUR tragen zu einem nahezu ausgeglichenen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei.

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig, über meist 10 – 30 Jahre ab. Unsere durchschnittliche Restlaufzeit beträgt zum Jahresende 25,0 Jahre (VJ: 25,3 Jahre). Aufgrund der unterjährigen Neufinanzierungen hat sich zum Stichtag der Anteil der langfristigen Finanzschulden (> 5 Jahre) auf 61% (VJ: 61%) gehalten.

Der Verschuldungsgrad ((Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) / Sachanlagevermögen)) betrug zum Stichtag 69,2 % (VJ: 68,6 %).

Die Zahlungsfähigkeit der **kwb** war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die im ersten Halbjahr 2024 zu verhandelnden Kredite sind bereits refinanziert. Unser Antrag den Abrufzeitpunkt eines KfW Zuschuss in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR für eine aufgrund von Verzögerungen in der Baugenehmigungs- und –abwicklungsphase verspätet abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme zu verlängern, wurde durch die KfW Bank bewilligt.

Ertragslage

Die **kwb** hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.390,6 TEUR (VJ: 1.628,3 TEUR) abgeschlossen und damit den Planwert von 770,8 TEUR deutlich überschritten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben mit 19.021,5 TEUR (VJ: 18.106,2 TEUR) den Plan von 19.168,1 TEUR nur knapp verfehlt, jedoch das Vorjahr um 915,3 TEUR überschritten. Wesentlicher Treiber der Entwicklung sind die erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen für im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellte Neubauten. Die Unterschreitung des Planwertes entfällt in Höhe von 45,8 TEUR auf Mietverluste infolge des Brandschadens an einer Immobilie sowie in Höhe von 34,2 TEUR aus der zeitverzögerten Vermietung von neuem Wohnraum.

Allgemeine Preissteigerungen und der Zuwachs im Immobilienbestand führten zu höheren Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten. Mit dem höheren Bestand an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen steigen auch die Bestandsveränderungen, die in Höhe von 1.389,2 TEUR (VJ: 366,4 TEUR; Plan 169,5 TEUR) auf das Ergebnis wirken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 657,2 TEUR (VJ: 711,4 TEUR; Plan 238,0 TEUR) enthalten ungeplante Buchgewinne aus dem Immobilienverkauf in Höhe von 276,9 TEUR und wirken ebenfalls positiv auf das Ergebnis.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 1.718,1 TEUR gestiegen. 2.564,5 TEUR (VJ: 2.398,0 TEUR; Plan: 2.420,7 TEUR) entfallen auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und 7.387,8 TEUR (VJ: 5.876,1 TEUR; Plan 6.424,9 TEUR) auf Betriebs- und Nebenkosten. Verschiebungen von geplanten Maßnahmen aufgrund des angekündigten Förderstopps sowie notwendig gewordene vorzeitige Investitionen in neue Heizungstechnik haben zu einer Überschreitung des Planwerts von insgesamt 143,8 TEUR geführt. Von 19 geplanten Wohnungsvoll- oder Teilmodernisierungen wurden im Berichtsjahr 11 Maßnahmen mit rund 808 m² abgeschlossen. Für das Jahr 2024 sind Wohnungsmodernisierungen von insgesamt 9 Wohnungen mit rund 648 m² geplant.

Infolge der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre steigt die Abschreibung auf Sachanlagen im Jahr 2023 weiter an. Mit 4.730,8 TEUR (VJ: 4.238,9 TEUR; Plan 4.688,0 TEUR) liegt sie im Plan, überschreitet jedoch das Vorjahr aufgrund der erstmals ganzjährigen Abschreibung der Neubauten um 491,9 TEUR.

Der Zinsaufwand beläuft sich auf 1.623,9 TEUR (VJ: 1.614,2 TEUR; Plan 1.934,8 TEUR) und unterschreitet den Planwert mit 310,9 TEUR deutlich. Ursächlich für die zum Plan abweichende Entwicklung sind zeitliche Verschiebungen bei der Neuaufnahme von Darlehen und den damit entfallenden Finanzierungskosten. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1,30 % (VJ: 1,30%). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung liegt mit 1,20 % (VJ: 1,21 %) auf einem stabilen Niveau.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren sind Umsatzerlöse, Jahresüberschuss, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Zinsaufwand.

2 Geschäftsentwicklung

2.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

In der Frühjahrsprojektion geht die Bundesregierung davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf 2024 im Zuge niedrigerer Inflationsraten, geldpolitischer Lockerungen, steigender Löhne und Einkommen, einer anhaltend stabilen Arbeitsmarktentwicklung und zunehmender Impulse von der Außenwirtschaft allmählich erholt und wieder an Dynamik gewinnt. Laut der Prognose der Bundesregierung wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr wachsen. Die Regierung sieht darin eine leichte konjunkturelle Aufhellung und ein Zeichen, dass sich die Wirtschaft aus der Schwächephase herausbewegt (19). Für das Jahr 2025 wird ein BIP-Wachstum von 1,0% erwartet (20).

Quelle (20) www.bmwk.de/24.04.2024 – Pressemitteilung vom 24.04.2024 - Wirtschaftliche Entwicklung

Marktrisiken

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Er wird durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen wie Zinspolitik, Veränderung der Inflationsrate sowie Preisdynamik, als auch durch gesetzliche bzw. regulatorische Rahmenbedingungen z.B. Bau-, Miet- oder Umweltrecht beeinflusst. Insbesondere der regulatorische Druck auf Eigentümer unsanierter Bestandsbauten bezüglich des Erreichens von Klimazielen wird zukünftig wachsen. Die notwendigen Investitionen zur energetischen Sanierung des Portfolios unterliegen dabei im Allgemeinen dem Risiko der Knappheit von Personal und Rohstoffen zur Durchführung der Sanierungsprojekte sowie dem Aussetzen von Förderprogrammen durch die Bundes- oder Landesregierungen, wodurch sich die Sanierung verteuern oder in zeitlicher Hinsicht verzögern könnte.

Der Immobilienkauf zur Eigennutzung ist aufgrund des weiterhin hohen Preisniveaus bei gleichzeitig stark gestiegenen Finanzierungskosten für immer mehr Haushalte unerschwinglich geworden. Hieraus resultiert eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnraum.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem stark beeinflusst durch die regionale Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und verbesserte technische Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice bewirken Ausweichbewegungen von tendenziell teuren Stadtlagen hin zu Randlagen und ländlicheren Gebieten. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der **kwb** auf eine Region kann zu einer Abhängigkeit von der regionalen Marktentwicklung führen, bietet aber auch die Chance diese aktiv mitzugestalten.

Vermietungsrisiko

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen oder zusätzliche Kosten verursachen, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Ein Anstieg von Leerstand kann sich aufgrund einer geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn zum Beispiel in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte zurückgeht, sei es wegen demografischer Entwicklungen oder infolge von Standortaufgaben großer Arbeitgeber. Die **kwb** geht derzeit davon aus, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in den kommenden Jahren vor allem durch den Kostendruck aufgrund höherer Inflationsraten und zunehmender Zuwanderung nach Deutschland ansteigen wird. Gleichzeitig entsteht deutlich zu wenig zusätzlicher Wohnraum in diesem Preissegment. Bezogen auf die Mieten und Leerstände in unserem Bestand, gehen wir deshalb von einer Fortsetzung des positiven Trends der letzten Jahre aus. Die Überwachung der Entwicklung des Leerstands und die Anzahl der Ein- und Auszüge führen wir monatlich durch und berichten darüber.

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner, im Wesentlichen die Mieter der **kwb**, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu erhöhten Forderungsausfällen führen kann. Zur Minimierung dieses Risikos wird eine standardisierte Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen vorgenommen. Bei laufenden Mietverträgen werden durch aktives Forderungsmanagement problembehaftete Mietverhältnisse identifiziert und angemessene Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Wir betrachten es in seiner Gesamtheit als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2023 zu Abschreibungen auf Mietforderungen von 57,6 TEUR (VJ: 71,6 TEUR). Für den Betriebskostenabrechnungszyklus 2023/2024 erwarten wir infolge der allgemeinen Kosten- und Energiepreissteigerungen höhere Nachforderungen, da nicht in allen Fällen die Nebenkostenvorauszahlungen ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken. In enger Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung werden bei Mietern mit hohen Forderungssalden Ratenzahlungsvereinbarungen geschlossen. Im Rahmen unseres monatlichen Berichtswesens überwachen wir die Entwicklung der offenen Forderungen sowie der Forderungsausfälle.

Bewirtschaftungsrisiko - Instandhaltung

Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baujahresgruppen bzw. baulichen Typen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, um die weitere Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Insbesondere die Wohnungsbestände der 50er, 60er und 70er Jahre erfordern sehr hohe Bestandsinvestitionen. Im Hinblick auf die Umsetzung künftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass die Handwerker nicht über genug Kapazitäten und Material verfügen, um die Aufträge zeitnah abzuarbeiten. Dies kann zu zeitlichen Verzögerungen und zu nicht geplanten Preissteigerungen führen.

Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die **kwb** weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, insbesondere durch die Vereinbarung von Rahmenverträgen mit vor Ort sitzenden Handwerkern. Die Einhaltung von Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets und Auslastung der Mitarbeiter im Regiebetrieb werden monatlich ermittelt, berichtet und überprüft.

Bewirtschaftungsrisiko - Modernisierung

Aktuell steht ein Beschluss zur Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive kurz: EPBD) aus. Entgegen dem ursprünglichen Ansatz aus Dezember 2021 soll es anstelle verpflichtender Sanierungsvorgaben für bestimmte Energieeffizienzklassen einen nationalen Energieeinsparpfad für den Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2050 geben.

Der Zielpfad bezüglich der Einsparungen im durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ist aktuell noch Gegenstand laufender Diskussionen auf EU-Ebene.

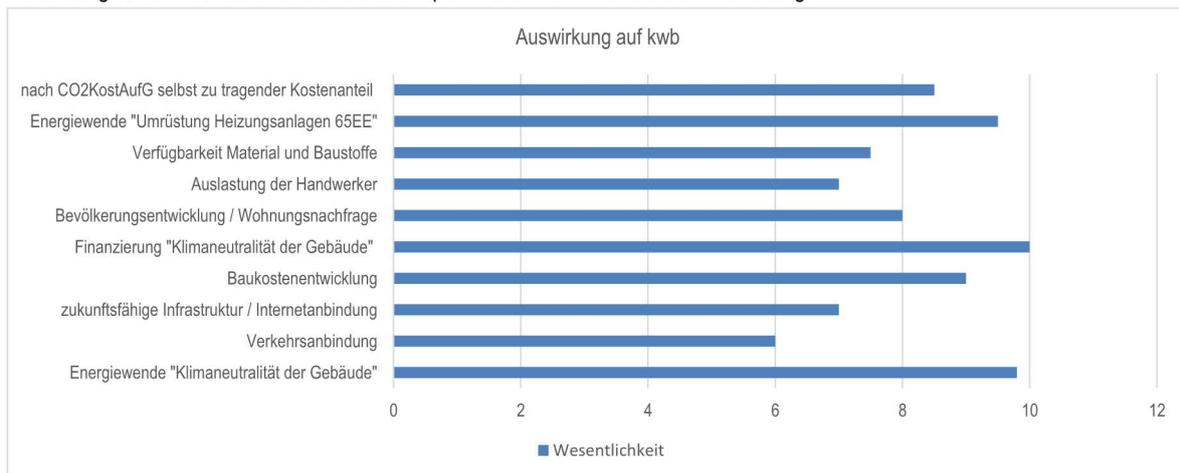
Die sich daraus ergebenden Investitionsentscheidungen in Bestandsimmobilien werden in den nächsten Jahren erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation der **kwb** haben. Insbesondere die Analyse der technischen Bedürfnisse der jeweiligen Immobilie, die Anforderungen an die Bewirtschaftung sowie die CO₂-Reduktionsziele, spielen dabei eine wesentliche Rolle. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem künftig selbst zu tragenden steigenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Trotz der initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bleibt die Finanzierbarkeit der nötigen Maßnahmen das beherrschende Thema. Hier bewegt sich die **kwb** immer in einem Spannungsverhältnis zwischen energieeffizienten Lösungen, steigenden Kosten und moderaten Mieten. Insbesondere Mietanpassungen nach Modernisierungen werden mitunter auch in der Öffentlichkeit infrage gestellt, durch den Gesetzgeber begrenzt und können bei Mietern auf Widerstand treffen. Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, müssen deshalb die öffentlichen Unterstützungsleistungen massiv ausgeweitet und bürokratische Hemmnisse abgebaut werden. Den Umbau des Wohnungsaltbestandes wird die **kwb** nicht ohne weitere, wesentliche Unterstützung ihrer Gesellschafter bewältigen können.

Finanzrisiko

Angesichts des anhaltenden Inflationsdrucks hat die EZB seit Juli 2022 zehnmal in Folge den Leitzins angehoben. Das hat zwar die Inflation abgebremst, aber gleichzeitig auch die Zinsen für Bau- und Modernisierungsdarlehen erhöht. Für die **kwb** ergibt sich das Risiko, dass Neu- und Refinanzierungen von Darlehen nicht bzw. nicht zu den erwarteten Konditionen abgeschlossen werden können und die Liquidität sowie die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen negativ beeinflusst werden. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechend frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, versucht die **kwb** das Zinsrisiko bei Prolongationen zu mindern.

Darstellung volkswirtschaftlicher und branchenspezifischer Risiken und deren Auswirkung.



Die **kwb** hat bereits in den vergangenen Jahren massiv investiert und neben ökologischen auch sozialen Kriterien, wie die Schaffung von sozialem, öffentlich gefördertem Wohnraum, in ihren unternehmerischen Entscheidungen verankert. Zur Optimierung unseres Kerngeschäfts setzt die **kwb** auf Mietwachstumspotentiale, Digitalisierung von Prozessen und Effizienzsteigerung.

Das Unternehmen sieht sich hier auf einem guten Weg. Der für das Jahr 2023 geplante Einbau von Sensoren am Heizungsnetz pro Immobilie wurde ins Jahr 2024 verschoben. Durch den automatischen Abgleich wird immobilien-spezifisch für Energieeffizienz gesorgt, Einsparpotentiale werden gehoben und Störungen frühzeitig identifiziert. Mit einem geringen Kapitaleinsatz pro Wohnung können hierbei bis zu 30 % Energie eingespart werden.

Ausblick auf 2024

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für die **kwb** ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die sowohl die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Trotz aller Herausforderungen sehen wir uns auch für 2024 gut aufgestellt. So erwarten wir für das laufende Jahr eine weitgehend stabile Geschäftsentwicklung, wobei sich Preissteigerungen auf Bau-, Rohstoff- und Energiemärkten weiterhin moderat auf unser Geschäft im Ganzen und auf die Nebenkosten im Speziellen auswirken werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 plant die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 20.467,7 EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 715 TEUR ein. In der Planung für 2024 wurde ein konstantes Vermietungsgeschäft berücksichtigt. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber. Beim Zinsaufwand wird ein Anstieg auf 1.757,3 TEUR erwartet.

Für die laufende Instandhaltung, Erneuerung der Heizungstechnik und für Einzelmodernisierungen von Wohnungen, plant die **kwb** im laufenden Geschäftsjahr 2.806,5 TEUR ein. Damit sollen unsere Immobilien bzw. durch Mieterwechsel bedingt leerstehende Wohnungen für die Neuvermietung attraktiv gehalten werden.

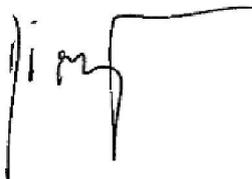
Unsere bis ins Jahr 2030 reichende Investitionsplanung berücksichtigt den Neubau von weiteren 50 Wohneinheiten; dafür sind Baukosten von rund von 24,6 Mio. EUR eingeplant. Ferner haben wir für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die wir bei den Gebäudehüllen teilweise seriell umsetzen und für sonstige Modernisierungsprojekte Ausgaben in Höhe von rund 38,2 Mio. EUR eingeplant. Die geplanten Maßnahmen sollen durch Kapitalmarkt- und Förderdarlehen sowie durch portfoliobereinigende Verkäufe gegenfinanziert werden. Für eine optimierte Planung wird das 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. erweitert.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten. Auch wenn derzeit über eine Zinsreduzierung seitens der EZB spekuliert wird, führen die Prolongationen von Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungen zwangsläufig zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Zinsniveaus bei der **kwb**.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2024 und folgende gehen wir von stabilen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Wir rechnen mit einer positiven Unternehmensfortführung. Nach heutiger Einschätzung sind keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die **kwb** auswirken können. Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Bad Schwalbach, den 14.06.2024

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus



Ditmar Joest
Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 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.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/1-v2-hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 17. Juni 2024

WBS PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	<i>kwb</i> Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Sitz:	Bad Schwalbach
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag:	28. Januar 1949, in der zuletzt geänderten Fassung vom 26. März 2020
Anschrift:	Martin-Luther-Str. 13 65307 Bad Schwalbach
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Wiesbaden
Register-Nr.:	HRB 16043
Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). 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 Städtebaus 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 führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne des Gesellschaftsvertrages.

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2023

Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember		
Gezeichnetes Kapital:	Euro 25.748.918,00		
Geschäftsführung:	Joachim Ditmar Joest, Ginsheim-Gustavsburg		
Prokura:	Anke Kriesel, Bad Schwalbach Yvonne Rudolph, Limburg an der Lahn		
Organe:	Geschäftsführung Aufsichtsrat Gesellschafterversammlung		
Gesellschafter:	RTK Holding	13.504.551 €	52,5%
	Stadt Idstein	5.259.000 €	20,4%
	Stadt Taunusstein	2.760.067 €	10,7%
	Stadt Eltville am Rhein	900.500 €	3,5%
	Gemeinde Hünstetten	658.300 €	2,6%
	Stadt Oestrich-Winkel	602.900 €	2,3%
	Gemeinde Niedernhausen	398.900 €	1,6%
	Stadt Bad Schwalbach	348.900 €	1,4%
	Stadt Rüdesheim	286.000 €	1,1%
	Stadt Lorch am Rhein	209.000 €	0,8%
	Gemeinde Schlangenbad	162.400 €	0,6%
	Gemeinde Kiedrich	114.000 €	0,4%
	Gemeinde Aarbergen	113.700 €	0,4%
	Gemeinde Hohenstein	110.600 €	0,4%
	Gemeinde Walluf	107.000 €	0,4%
	Gemeinde Heidenrod	94.800 €	0,4%
	Gemeinde Waldems	70.700 €	0,3%
	Stadt Geisenheim	47.600 €	0,2%
		<hr/>	
		25.748.918 €	100,0%

In der Gesellschafterversammlung vom 20. Juli 2023 wurde der geprüfte und unter dem Datum vom 29. Juni 2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 zusammen mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde zudem für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 laufende Geschäftsjahr Entlastung erteilt. Die Offenlegung erfolgte am 21. August 2023 gemäß § 325 HGB.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Verwendung des festgestellten Ergebnisses für das zum 31. Dezember 2022 abgelaufene Geschäftsjahr wurde im Berichtsjahr vollzogen.

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HgrG

***kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,**

Bad Schwalbach

für das Geschäftsjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

- 2 Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen
- 3 Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling
- 4 Risikofrüherkennungssystem
- 5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate
- 6 Interne Revision

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

- 7 Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans
- 8 Durchführung von Investitionen
- 9 Vergaberegelungen
- 10 Berichterstattung an das Überwachungsorgan

Vermögens- und Finanzlage

- 11 Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven
- 12 Finanzierung
- 13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

Ertragslage

- 14 Rentabilität/Wirtschaftlichkeit
- 15 Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen
- 16 Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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?

- *Für die Geschäftsführung liegt eine Geschäftsordnung aus dem Jahr 2014 vor, in der die Erteilung von Vollmachten, die beschlussfähigen Angelegenheiten und die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat regelt ist. Daneben unterliegen die Aufgaben und Befugnisse der Organe den Regelungen nach §§ 7 bis 14 des Gesellschaftsvertrags.*
- *Der Aufsichtsrat hat im Sinne des § 11 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags den Finanz- und Prüfungsausschuss und den Bauausschuss gewählt.*
- *In dem für das Berichtsjahr gültige Organigramm in der Fassung vom 15. Februar 2023 sind die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten geregelt. Diese unterteilen sich im Wesentlichen in die Abteilungen Technik, Immobilienmanagement, Regiebetrieb sowie Rechnungswesen.*
- *Im Laufe unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Regelungen nicht den Anforderungen und Bedürfnissen des Unternehmens entsprechen.*

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

- *Im Berichtsjahr fanden zwei Sitzungen der Gesellschafterversammlung und fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zudem wurden vom Finanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen sowie vom Bauausschuss zwei Sitzungen abgehalten und ein Umlaufbeschluss gefasst. Von allen Sitzungen liegen Protokolle vor.*

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

- *Die Geschäftsleitung ist auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien 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?

- *Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung. Die Vergütung wird im Anhang (Anlage III) erläutert. Die Angabe der Geschäftsführervergütung unterbleibt gemäß der Schutzklausel nach § 286 Absatz 4 HGB.*

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

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 des Unternehmens entsprechender Organigramm liegt vor und wird laufend überprüft.*
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?
- *Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.*
- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?
- *Vorkehrungen zur Korruptionsprävention wurden unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung in sensiblen Bereichen ergriffen und dokumentiert.*
 - *In dem Organisationshandbuch werden zudem die Freigabegrenzen für die Vergabe von Einzel-, Bauaufträgen und Rahmenvereinbarungen sowie für Zahläufe und Ausgangsrechnungen geregelt.*
- 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?
- *Schriftliche Richtlinien, Dienst- und Arbeitsanweisungen sowie Arbeitshilfen, mit den für die Sachbearbeitung verbundenen Feststellungsbefugnissen und Berechtigungen, liegen vor.*
 - *Die organisatorischen Regelungen sind im Organisationshandbuch enthalten, ebenso Richtlinien für die Auftragsvergabe und Abwicklung. Kreditaufnahme und -gewährung sind im Gesellschaftsvertrag insofern geregelt, als dass der Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung über den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen, obliegt.*
 - *Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Regelungen nicht eingehalten werden.*
- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?
- *Nach unserer während der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Eindruck ist die Dokumentation von Verträgen ordnungsgemäß.*

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?
- *Die kwb erstellt eine rollierende Mehrjahresplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren, die sowohl die Ertrags- als auch die Liquiditätslage umfasst. Diese wird jährlich unter Berücksichtigung der sich ändernden Markt- und Konjunkturentwicklung sowie der strategischen Ausrichtung der Unternehmung und deren Unternehmensziele fortgeschrieben.*
 - *Darüber hinaus besteht ein monatliches kennzahlenbasiertes Berichtswesen, das ergänzt wird um eine laufende Kostenverfolgung von Bauprojekten und den bestehenden Instandhaltungsbudgets. Letztere obliegen der Verantwortung der Projektleiter.*
 - *Nach unseren Feststellungen entspricht die Ausgestaltung des Planungswesens den Anforderungen der Gesellschaft.*
- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?
- *Im Rahmen des monatlichen Berichtswesens erfolgt ein Soll-Ist-Vergleich, in dem Planabweichungen untersucht werden und Budgetabweichungen bei Bauprojekten besprochen werden, um gegebenenfalls Maßnahmen frühzeitig einzuleiten.*
- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?
- *Das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung entspricht allen von der Gesellschaft benötigten Anforderungen.*
- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?
- *Der Stand und die Entwicklung der Liquidität werden regelmäßig überprüft.*
 - *Es besteht eine mittelfristige Finanzvorschau zur Liquiditätskontrolle. Die Kreditaufnahme wird mit dem Kapitalbedarf abgestimmt.*
- e) Gehört zum Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?
- *Es besteht kein Cash-Management.*
- 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?
- *Entgelte bzw. insbesondere Mietforderungen werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt, wobei mit der überwiegenden Zahl an Mietern bzw. den verantwortlichen Ämtern Lastschriften eingerichtet wurden. Die darüber hinaus bestehenden Außenstände und Kredite werden laufend überwacht. Schriftliche Mahnungen erfolgen monatlich.*

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

- *Die Aufgaben des Controllings werden von der Geschäftsführung in enger Abstimmung mit dem Rechnungswesen wahrgenommen, die die gesamte Unternehmenssteuerung für alle wesentlichen Unternehmensbereiche verantwortet. Es entspricht den Anforderungen des Unternehmens.*

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

- *Die Gesellschaft hält keine Beteiligungen.*

4 Risikofrüherkennungssystem

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

- *Die Gesellschaft hat unternehmensspezifische Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe die bestandsgefährdenden Risiken, insbesondere durch Leerstände von Objekten, durch Kostenüberschreitungen bei Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, durch Kostensteigerungen im Allgemeinen sowie Liquiditätsprobleme, rechtzeitig erkannt werden können.*

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

- *Die Maßnahmen reichen aus und sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.*
- *Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich im Laufe meiner Prüfung nicht ergeben.*

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

- *Die Maßnahmen sind den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechend dokumentiert.*

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

- *Die festgelegten Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld und den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt. Änderungen der betrieblichen Abläufe werden beachtet und führen zu Anpassungen.*

5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Da im Geschäftsjahr keine Finanzinstrumente eingesetzt wurden, ist dieser Fragenkreis nicht einschlägig.

6 Interne Revision

Entsprechend der Größe und der Struktur der Gesellschaft besteht keine eigenständige interne Revision. Die Beantwortung des Fragenkreises entfällt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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?
- *Nach unseren Feststellungen wurden im Berichtsjahr keine Maßnahmen durchgeführt, zu welchen die Zustimmung der zuständigen Organe nicht vorgelegen hat.*
- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?
- *Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.*
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?
- *Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.*
- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?
- *Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.*

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?
- *Die Planung und Überprüfung der Investitionen erfolgt projektbezogen im Rahmen der Kostenverfolgung. Abweichungen von der Planung werden regelmäßig besprochen und analysiert. Das Vorgehen ist nach unseren Feststellungen in angemessener Weise.*
- 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)?
- *Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Nach unseren Kenntnissen waren die Unterlagen zur Preisermittlung ausreichend.*
- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?
- *Es erfolgt eine laufende Investitionsüberwachung durch die Geschäftsführung, technische Leitung und externe Ingenieurbüros.*

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?
- *In dem Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Kostenüberschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen.*
 - *Infolge eines Brandschadens in der Erlenmeyerstraße 21, Taunusstein, muss die kwb rund 2,0 Mio. € ungeplante Investitionen in die Wiederherstellung des Objektes tätigen. Davon werden rund T€ 800 TEUR von der Versicherungsgesellschaft übernommen.*
 - *Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über den Stand der Bauprojekte und mögliche Kostenüberschreibungen in Kenntnis gesetzt.*
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?
- *Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.*

9 Vergaberegulungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, BOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
- *Es haben sich dazu keine Anhaltspunkte ergeben.*
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?
- *Nach unseren Feststellungen werden bei wesentlichen Investitionen in der Regel Konkurrenzangebote eingeholt.*

10 Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?
- *Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrats erstattet der Geschäftsführer Bericht über die Entwicklungen des Geschäftsjahrs.*
- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?
- *Die Berichterstattung vermittelt einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen 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 oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?
- *Durch den regelmäßigen Sitzungsturnus des Aufsichtsrats war eine zeitnahe Unterrichtung gewährleistet.*
 - *Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen lagen nicht vor.*

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Absatz 3 AktG)?
- *Im Berichtsjahr wurde keine besondere Berichterstattung von dem Überwachungsorgan gewünscht.*
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?
- *Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich nicht ergeben.*
- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?
- *Die Gesellschaft verfügt über eine eigenständige Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für den Geschäftsführer, die Mitglieder des Aufsichtsrats und die leitenden Angestellten. Die Versicherungssumme pro Versicherungsfall und Versicherungsjahr beträgt 3,0 Mio. €. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart.*
- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?
- *Es liegen keine Meldungen über Interessenskonflikte vor.*

Vermögens- und Finanzlage

11 Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?
- *Im Rahmen einer Portfoliobereinigung will sich die kwb gezielt von Wohneinheiten und Objekten trennen. Im Geschäftsjahr wurden neun in Form einer Wohneigentumsgemeinschaft gehaltene Wohnungen nach Erhalt der vereinbarten Kaufpreiszahlung zivilrechtlich und wirtschaftlich übertragen.*
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?
- *Nein.*
- 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?
- *Mit Bezug auf die Marktwerte der im Jahr 2020 erstellten Gutachten im Zusammenhang mit der Portfoliobereinigung weist die kwb bei den von ihnen gehaltenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten unverändert stille Reserven aus. Dies wurde durch den im Berichtsjahr erzielten Buchgewinn aus dem Verkauf erneut bestätigt.*
 - *Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen stillen Reserven und Lasten.*

12 Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?
- *Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV).*
- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?
- *Diese Frage ist nicht einschlägig, da keine Konzernstruktur vorliegt.*
- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?
- *Für den Bau von Wohnanlagen und die Modernisierung von Wohnbauten wurden wie in den Vorjahren Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main, und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Frankfurt am Main, verwendet.*
 - *Zudem hat die kwb Bundesfördermittel vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für ein Bauprojekt beantragt. Der Zuwendungsbescheid ist bereits ergangen. Die Voraussetzungen zur Auszahlung der Fördermittel sind jedoch bis zum Bilanzstichtag noch nicht erfüllt.*

13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- *Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2023 bei 29,0 % (Vj. 28,8 %) und ist damit nahezu unverändert zum Vorjahr. Finanzierungsprobleme aufgrund einer zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen jedoch nicht.*
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?
- *Vom Jahresüberschuss der Gesellschaft werden vertragsgemäß 10,0 % der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll in die Bauerneuerungsrücklage dotiert werden.*
 - *Aus unserer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegen den Gewinnverwendungsvorschlag.*

Ertragslage

14 Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?
- *Eine Aufteilung des Ergebnisses nach Segmenten erfolgt nicht. Die kwb erstellt aufgrund der kommunalen Bürgerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises eine Trennungsrechnung, die das Jahresergebnis für die von der kwb erbrachten Dienstleistungen in die Bereiche gefördert, nicht gefördert und gewerblich unterteilt.*
- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?
- *Im Geschäftsjahr erzielte die kwb einen Buchgewinn aus einem Immobilienverkauf in Höhe von T€ 277.*
- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?
- *Leistungsbeziehungen mit den Gesellschaftern werden in der Regel zu angemessenen Konditionen abgewickelt und sind vertraglich vereinbart.*
- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?
- *Die Frage ist nicht einschlägig.*

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?
- *Verlustbringende Geschäfte konnten im Berichtsjahr nicht festgestellt werden.*
- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?
- *Die Frage ist nicht einschlägig. Siehe Antwort zu 15 a).*

16 Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

Dieser Fragenkreis ist aufgrund des erzielten Jahresüberschusses nicht einschlägig.

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 Netzwerkkunden 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 Fehlschlägen, 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungnahe Leistungen

der WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stand: 1. August 2021

Präambel

Diese Auftragsbedingungen der WBS PartGmbH ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungsschreiben. Das Auftragsbestätigungsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird die Prüfung gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchführen. Dem entsprechend wird die WBS PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so planen und anlegen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Die WBS PartGmbH wird alle Prüfungshandlungen durchführen, die sie den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet und prüfen, in welcher Form der in § 322 HGB respektive den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird die WBS PartGmbH in berufüblichem Umfang berichten. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird die WBS PartGmbH, soweit sie es für erforderlich hält, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen prüfen und beurteilen, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wie berufüblich, wird die WBS PartGmbH die Prüfungshandlungen in Stichproben durchführen, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Die WBS PartGmbH weist darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen, ausgerichtet ist. Sollte die WBS PartGmbH jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte feststellen, wird dem Auftraggeber dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Unter Umständen werden der WBS PartGmbH im Rahmen des Auftrages und zur Wahrnehmung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers unmittelbar mit diesem zusammenhängende Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt. Die WBS PartGmbH stellt ausdrücklich klar, dass sie weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung hat, noch, dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet; daher hat der Auftraggeber auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von der WBS PartGmbH zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Geschäftsführungsentscheidungen im Zusammenhang mit den Leistungen der WBS PartGmbH sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit die Leistungen der WBS PartGmbH für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, der WBS PartGmbH einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen (z.B. Geschäftsbericht, Feststellungen hinsichtlich der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG), die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die der WBS PartGmbH vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden („Auftraggeberinformationen“), müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche die WBS PartGmbH dem Auftraggeber mündlich erteilt hat, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) die WBS PartGmbH rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und sie zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des

oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, die WBS PartGmbH von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie die WBS PartGmbH sich ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt hat, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

F. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von der WBS PartGmbH auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach schriftlicher Zustimmung der WBS PartGmbH erfolgen.

G. Datenschutz

Für die genannten Verarbeitungszwecke ist die WBS PartGmbH berechtigt, Auftraggeberinformationen, die bestimmten Personen zugeordnet werden können („personenbezogene Daten“), in den verschiedenen Jurisdiktionen, in denen diese tätig sind, zu verarbeiten.

Die WBS PartGmbH verarbeitet personenbezogene Daten im Einklang mit geltendem Recht und berufsrechtlichen Vorschriften, insbesondere unter Beachtung der nationalen (BDSG) und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz. Die WBS PartGmbH verpflichtet Dienstleister, die im Auftrag der WBS PartGmbH personenbezogene Daten verarbeiten, sich ebenfalls an diese Bestimmungen zu halten.

H. Vollständigkeitserklärung

Die seitens WBS PartGmbH von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeits-erklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Geltungsbereich

Die in den *Sämtlichen Auftragsbedingungen* enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für die WBS PartGmbH verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für Leistungen der WBS PartGmbH gelten ausschließlich die Bedingungen der *Sämtlichen Auftragsbedingungen*; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit der WBS PartGmbH im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn die WBS PartGmbH diesen nicht ausdrücklich widerspricht oder die WBS PartGmbH mit der Erbringung der Leistungen vorbehaltlos beginnt.

J. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (WPK, IDW, StBK) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist Wiesbaden, Deutschland.