

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

Bad Schwalbach



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2022

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2022

WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER
WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG



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 2022	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	Anlage II
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	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

Per Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats vom 7. Dezember 2022 wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 im 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 2023 vorgenommen.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht. Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2022 sowie den geprüften Lagebericht 2022 als Anlage beigefügt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard PS 450 n. F. "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten" 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 2017 nebst Ergänzungsvereinbarung zu Nr. 9 Abs. 2 und Nr. 9 Abs. 5 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 nebst Ergänzungsvereinbarung. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen nebst Ergänzungsvereinbarung 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 28. Juni 2023 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:

- Im Berichtsjahr wurden 57 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten in die Neuvermietung aufgenommen. Weitere Investitionen sind in Planung.
- Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 28,8 % (Vj. 28,9 %) und der Verschuldungsgrad 68,6 % (Vj. 68,4 %).
- Trotz der erschwerten Bedingungen durch die gesamtwirtschaftliche und weltpolitische Lage konnte die *kwb* im Berichtsjahr einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf verzeichnen und erzielte mit 1.628,3 TEUR einen Jahresüberschuss deutlich über Planwert (1.002,9 TEUR). Grund hierfür waren unter anderem steigende Mieteinnahmen durch die Bereitstellung von neuem Wohn- und Gewerberaum sowie Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten. Weiterhin positiv auf das Ergebnis haben sich Gewinne aus Immobilienverkäufen ausgewirkt.

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 Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 20,1 Mio. €, einen Jahresüberschuss von 1,6 Mio. € und einen Zinsaufwand von 1,9 Mio. €.
- Bis 2026 sind Investitionen in Neubauten mit Baukosten von rund 31,9 Mio. € geplant. Weitere Ausgaben in Höhe von 12,0 Mio. € sind für Maßnahmen zum Klimaschutz und sonstige Modernisierungen geplant, die durch Kapitalmarkt- und Förderdarlehen gegenfinanziert werden sollen.
- Die *kwb* plant in 2023 den attraktiven Transaktionsmarkt zu nutzen und portfoliobereinigende Verkäufe durchzuführen, um weitere Finanzmittel für Investitionszwecke zu generieren.

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 29. Juni 2023 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2022 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/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, 29. Juni 2023

WBS Schwed Labudda 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 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:

- 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 Vollständigkeitserklärung am 29. Juni 2023 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 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 S. 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 S. 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 S. 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 S. 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, 29. Juni 2023

WBS Schwed Labudda PartGmbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	198,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.352.053,26	140.711.314,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.073.460,81	2.668.221,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.216,00	554.098,00
5. Anlagen im Bau	1.691.053,92	22.180.517,65
6. Bauvorbereitungskosten	<u>37.907,15</u>	<u>30.336,82</u>
	<u>170.670.345,97</u>	<u>166.154.143,32</u>
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	10.850,00	500,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	5.353.281,88	4.986.910,97
2. andere Vorräte	<u>160.457,69</u>	<u>128.500,04</u>
	5.513.739,57	5.115.411,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	555.580,59	358.425,39
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	819,12	72.996,84
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>355.630,36</u>	<u>301.140,47</u>
	912.030,07	732.562,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.043.025,01	5.916.167,20
2. Bausparguthaben	<u>3.012.360,76</u>	<u>2.812.636,10</u>
	10.055.385,77	8.728.803,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	230.692,83	208.792,37
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>386.591,49</u>	<u>445.988,76</u>
	617.284,32	654.781,13
	<u>187.779.635,70</u>	<u>181.386.399,46</u>
Treuhandvermögen	2.459.044,85	2.329.331,98

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.748.918,00	25.748.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.704.510,79	2.541.683,48
2. Bauerneuerungsrücklage	15.740.002,81	13.621.476,63
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>8.395.827,34</u>
	26.840.340,94	24.558.987,45
III. Bilanzgewinn	1.465.445,83	2.118.526,18
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	40.751,00	40.751,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>831.801,42</u>	<u>734.900,97</u>
	872.552,42	775.651,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.746.337,87	106.985.226,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.303.916,82	12.534.362,99
3. erhaltene Anzahlungen	6.046.448,81	5.622.085,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.424,46	329.315,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.702.485,24	1.948.180,87
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.825,17</u>	<u>34.304,48</u>
	132.210.438,37	127.453.476,50
- davon aus Steuern Euro 15.235,95 (Euro 23.416,86)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.589,22 (Euro 10.887,62)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	641.940,14	730.839,36
	<hr/>	<hr/>
	187.779.635,70	181.386.399,46
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Treuhandverbindlichkeiten	2.459.044,85	2.329.331,98

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	18.106.209,29	16.940.590,83
b) aus Betreuungstätigkeit	45.417,01	58.775,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.894,66</u>	<u>18.278,70</u>
	18.171.520,96	17.017.644,77
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	366.370,91	281.445,40
3. andere aktivierte Eigenleistungen	101.000,00	182.085,00
4. sonstige betriebliche Erträge	711.380,56	764.141,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.313.278,38	7.504.232,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>141.625,88</u>	<u>130.000,00</u>
	8.454.904,26	7.634.232,68
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.942.144,23	1.834.189,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>477.293,71</u>	<u>506.753,83</u>
	2.419.437,94	2.340.943,81
- davon für Altersversorgung Euro 140.611,08 (Euro 136.284,92)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	4.238.904,76	3.533.195,09
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.000.450,02	691.241,04
9. Erträge aus Beteiligungen	16,50	17,03
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.718,05	10.643,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.614.239,90	1.640.299,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	40.751,00
13. Ergebnis nach Steuern	1.637.070,10	2.375.313,57
14. sonstige Steuern	8.796,96	21.395,59
	<hr/>	<hr/>
15. Jahresüberschuss	1.628.273,14	2.353.917,98
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	162.827,31	235.391,80
	<hr/>	<hr/>
17. Bilanzgewinn	<u>1.465.445,83</u>	<u>2.118.526,18</u>

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022.

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 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt. Die Nutzungsdauern betragen drei Jahre bzw. ein Jahr bei Computerhardware und Software zur Dateneingabe und -verarbeitung.

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 nutzungsintensive Gebäude (z. B. Kindergärten, Schulen)	33 bis 67
Garagen	33
Kinderspielplätze und Außenanlagen	30
	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.

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 mittels gleitenden Durchschnittswert-Verfahren erfolgt.

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

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sowie Aktive Rechnungsabgrenzungsposten 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 ausreichend 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 ratierlich 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. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes, der die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag umfasst. 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.

Forderungen

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Zum Bilanzstichtag besteht gegenüber einem Mieter eine Darlehensforderung in Höhe von 400.000,00 EUR.

Unter den Forderungen aus Betreuungstätigkeit werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 0,00 EUR (VJ: 19.878,95 EUR) ausgewiesen.

Bauspar- und Festgeldguthaben in Höhe von insgesamt 500.000,00 EUR sind zur Hinterlegung einer Bauleistungsbürgschaft verpfändet.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 230.692,83 EUR (VJ: 208.792,37 EUR) ausgewiesen.

Gewinnrücklagen

Gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 27.07.2022 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 2.118.526,18 EUR (VJ: 940.784,07 EUR) in die Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses von 2022 in Höhe von 162.827,31 EUR (VJ: 235.391,80 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Risiken für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag aus dem Jahresergebnis 2021 in Höhe von 40.751,00 EUR.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2022				31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	177.320,04	-164.248,26	-13.071,78	192.360,00	192.360,00
Urlaubsrückstellung	59.200,00	-59.200,00	0,00	80.300,00	80.300,00
unterlassene Instandhaltung	261.000,00	-261.000,00	0,00	327.000,00	327.000,00
Archivierung	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatkungskosten	52.932,10	-46.689,17	0,00	30.800,02	37.042,95
Ausstehende Rechnungen	139.448,83	-41.891,14	-10.390,58	62.931,36	150.098,47
Summe	734.900,97	-573.028,57	-23.462,36	693.391,38	831.801,42

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 132.210.438,37 EUR haben 25.035.682,00 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 76.046.972,91 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 44.024,40 EUR (VJ: 3.387,30 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 310.137,30 EUR (VJ: 314.922,52 EUR).

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.459.044,85 EUR (VJ: 2.329.331,98 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 2022 hat die **kwb** im Zuge einer Portfoliobereinigung eine Immobilie mit einem Verkaufsvolumen von 525.000,00 EUR veräußert. Daraus ergab sich ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstück und Gebäude von 492.565,15 EUR.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Posten beinhaltet unter anderem Abschreibungen auf Mietforderungen 71.631,05 EUR (VJ 109.746,47 EUR). Ferner werden Verluste aus dem Abgang vom Anlagevermögen in Höhe von 52.318,00 EUR (VJ 0,00 EUR) ausgewiesen. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Beginn einer Neubaumaßnahme.

D) Sonstige Angaben

Jahresabschlussprüfung

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

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind folgende Honorare angefallen.

	2022
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	13.800,00
Andere Bestätigungsleistungen	720,00
Steuerberatungsleistungen	9.700,00
Sonstige Leistungen	450,00
	<hr/> 24.670,00

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

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der **kwb** 36 Mitarbeiter (VJ: 34 Mitarbeiter) beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne GF zum Bilanzstichtag:

	2022	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	19	9
Technische Mitarbeiter	6	0
	25	9
Auszubildende + Studenten	1	1

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)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender)
- 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 Bürgermeister Sandro Zehner (für die Stadt Taunusstein)
- Herr Bürgermeister Kay Tenge (für die Stadt Oestrich-Winkel)

Im Geschäftsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Aufwandsentschädigungen von insgesamt 1.120,00 EUR (VJ: 1.160 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.465.445,83 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 22 Absatz 2 des Gesellschaftervertrages zu zuführen.

E) Nachtragsbericht

Im Wertaufhellungszeitraum ist der Kaufpreis für eine im abgelaufenen Geschäftsjahr beurkundete Immobilientransaktion geflossen. Nach Rückführung von Darlehen stehen der ***kwb*** daraus finanzielle Mittel in Höhe von rund 1,0 Mio. EUR für Investitionszwecke zur Verfügung.

Bad Schwalbach, den 28.06.2023

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus



Ditmar Joest

Geschäftsführung

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2022				31.12.2022				31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
A. 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	38.984,34	198,00	0,00	39.182,34	0,00	198,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	39.182,34	0,00	0,00	0,00	39.182,34	38.984,34	198,00	0,00	39.182,34	0,00	198,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.039.538,60	3.184.480,64	408.557,96	11.347.609,02	207.163.070,30	52.328.224,39	3.806.597,76	323.805,11	55.811.017,04	151.352.053,26	140.711.314,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.600,15	4.090.265,53	0,00	10.582.845,90	18.850.711,58	1.509.378,34	267.872,43	0,00	1.777.250,77	17.073.460,81	2.668.221,81
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	1.899.126,51	116.354,57	43.389,21	0,00	1.972.091,87	1.345.028,51	164.236,57	43.389,21	1.465.875,87	506.216,00	554.098,00
5. Anlagen im Bau	22.180.517,65	1.410.654,37	0,00	-21.900.118,10	1.691.053,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.691.053,92	22.180.517,65
6. Bauvorbereitungskosten	30.336,82	37.907,15	0,00	-30.336,82	37.907,15	0,00	0,00	0,00	0,00	37.907,15	30.336,82
Summe Sachanlagen	221.336.774,56	8.839.662,26	451.947,17	0,00	229.724.489,65	55.182.631,24	4.238.706,76	367.194,32	59.054.143,68	170.670.345,97	166.154.143,32
III. Finanzanlagen											
1. Genossenschaftsanteile	500,00	10.350,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	500,00
Summe Finanzanlagen	500,00	10.350,00	0,00	0,00	10.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.850,00	500,00
Summe Anlagevermögen	221.376.456,90	8.850.012,26	451.947,17	0,00	229.774.521,99	55.221.615,58	4.238.904,76	367.194,32	59.093.326,02	170.681.195,97	166.154.841,32

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2022

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

		Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit				
		Gesamt	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	108.746.337,87	16.578.555,62	29.955.934,86	62.211.847,39	87.838.535,55
	2021	106.985.226,69	11.024.024,46	33.620.440,61	62.340.761,62	87.007.442,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	15.303.916,82	296.942,70	1.171.848,60	13.835.125,52	15.289.587,63
	2021	12.534.362,99	88.930,36	294.144,09	12.151.288,54	12.515.469,01
Erhaltene Anzahlungen	2022	6.046.448,81	6.046.448,81	0,00	0,00	0,00
	2021	5.622.085,87	5.622.085,87	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	390.424,46	390.424,46	0,00	0,00	0,00
	2021	329.315,60	329.315,60	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	1.702.485,24	1.702.485,24	0,00	0,00	0,00
	2021	1.948.180,87	1.948.180,87	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	20.825,17	20.825,17	0,00	0,00	0,00
	2021	34.304,48	34.304,48	0,00	0,00	0,00
		2022	25.035.682,00	31.127.783,46	76.046.972,91	103.128.123,18
		2021	19.046.841,64	33.914.584,70	74.492.050,16	99.522.911,90

Inhaltsverzeichnis

1	Geschäftsmodell der <i>kwb</i>	2
1.1	Tätigkeitsfeld	2
1.2	Organisation und Struktur	3
1.3	Nachhaltigkeit.....	4
1.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
1.4.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
1.4.2	Wohnungsmarkt in Hessen	6
1.4.3	Geschäftsverlauf	7
1.4.4	Finanzinformationen.....	8
2	Geschäftsentwicklung.....	10
2.1	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	10
2.2	Ausblick auf 2023.....	12

1 Geschäftsmodell der **kwb**

1.1 Tätigkeitsfeld

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. In der Maslowschen Bedürfnispyramide ist es an dritter Stelle hinter Leben/körperlicher Unversehrtheit und dem Recht auf Nahrung einsortiert. Unsere gebaute Umwelt wird diesem Anspruch in vielen Fällen heute nicht mehr gerecht. Oft leben Senioren unverändert im großen Eigenheim, während junge Familien sich auf kleiner Fläche ohne Balkon innerstädtisch drängen. Energetisch vorbildlich sanierte Wohngebäude der 60-er und 70-er Jahre stehen unsanierten Blöcken der gleichen Baujahre gegenüber. Hausgemeinschaften werden heute oft als anonym erlebt. Mieter fallen aus der sozialen Kontrolle, vereinsamen und vermüllen. Gerade beim Wohnen gilt mehr als an anderer Stelle „Beständig ist nur der Wandel“. Dieser Aufgabe stellt sich die **kwb** nun schon seit mehr als 70 Jahren. Ziel ist es, die Wohnungen zukunftsfähig zu halten und den Klimaschutz durch gezielte und nachhaltige Investitionen voranzutreiben.

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:

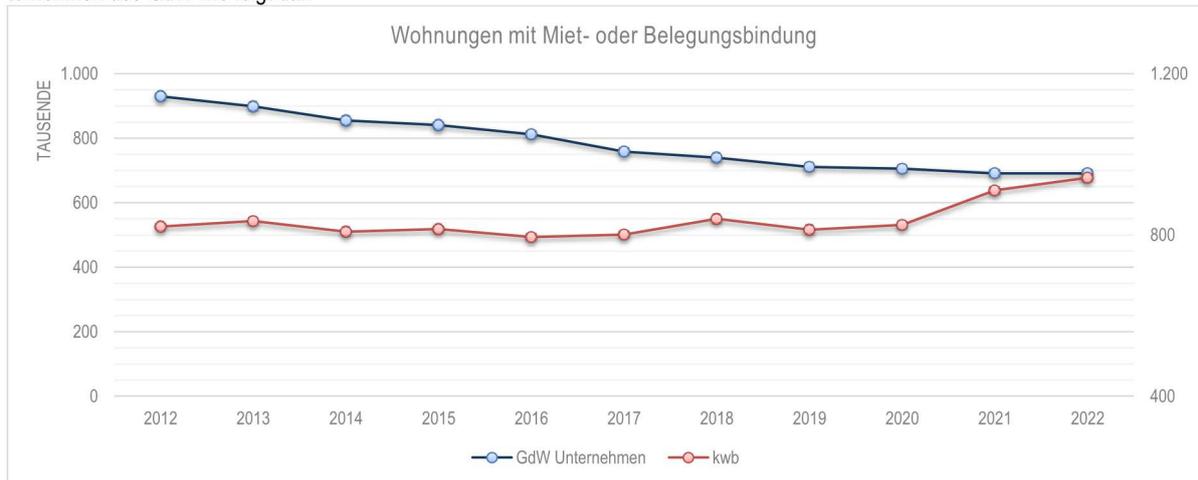
- Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten für eigenen und fremden Bestand
- Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für den Eigenbestand
- Vollständige, energetische Sanierung von Wohngebäuden des Eigenbestandes
- Wohnen für Senioren
- Projektentwicklung und -steuerung von Wohnungsbauvorhaben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

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich folgendermaßen:

Immobilienbestand der kwb	2022	2021
Eigenbestand		
Immobilien (Anzahl)	357	338
Wohneinheiten	2.583	2.559
Gewerbeeinheiten	40	33
Sonstige Einheiten	39	41
Garagen und Stellplätze*	1.895	1.639
durch kwb genutzte Einheiten	8	8
belegungsgebundene Einheiten	942	911
Fremdverwaltung / WEG		
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	83	83
Wohneinheiten Dritter	55	55
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1

*Vorjahreswert korrigiert (Übertragungsfehler)

Die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohneinheiten der **kwb** stellt sich von 2010 bis 2022 im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW wie folgt dar:



Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, 11.2022; S.86; **kwb** Stand 12.2022

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	
Nettokaltemiete	6,09 EUR / m ²	6,85 EUR / m ²	6,54 EUR / m ²	- 0,31 EUR / m ²	4,7 %
Betriebskostenvorauszahlungen	2,70 EUR / m ²	3,14 EUR / m ²	3,22 EUR / m ²	+ 0,08 EUR / m ²	2,5 %
Leerstandquote	4,0 %	2,1 %	3,2 %	+1,1 %	

Quelle (15): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 von 11.2022; * Kennzahlen für 2021 S. 99; 102** **kwb** Stand 12.2022

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von Wohnraum. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65,7 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,54 EUR / m² legt die **kwb** Ihren Fokus auf das Segment des bezahlbaren Wohnraums, wodurch ihr eine hohe soziale Verantwortung zu fällt. Im Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausarbeitung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben.

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. 3,2 % auf niedrigem Niveau.

1.2 Organisation und Struktur

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

Technik / Bau

Die Aufgabe der Technik ist die Entwicklung des Eigenbestandes hin zu hoher Wohnqualität bei geringem Ressourcenverbrauch. Im Einzelnen geschieht das durch:

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

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. Dabei unterstützen die Mitarbeiter des Mieterservices. Ziel ist es, unseren Mietern eine persönliche Betreuung anzubieten, Mieteranfragen zeitnah und effizient zu bearbeiten und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. 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

Der Einkauf von Handwerkerleistungen wurde in den letzten Jahren immer schwieriger. Die sehr gute Entwicklung der Baukonjunktur sorgte für Engpässe mit langen Wartezeiten und hohen Preisen. Der Fachkräftemangel im Handwerk verschärft die Situation. Infolgedessen hat sich die **kwb** entschieden, in diesem Bereich eigenes Personal aufzustocken und Mitte 2022 einen hauseigenen Regiebetrieb etabliert. Dieser soll in erster Linie Wohnungsmodernisierungen kurzfristig umsetzen, um die Wiedervermietung schneller zu bewirken. Die klassischen Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung von Ordnung und Sauberkeit sowie kleinere Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben für unsere Mieter, werden durch die im Team integrierten fünf 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 eingesetzte 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

Es gibt wenige Themen über die derzeit so intensiv diskutiert wird wie Nachhaltigkeitsthemen. 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. Befeuert durch die Energiepreissteigerungen infolge des Ukrainekrieges haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubau- und Bestandsgebäuden zusätzlich verschärft.

Neben der energetischen Gebäudemodernisierung versucht die **kwb**, durch intensive Aufklärung das Verbrauchsverhalten 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 2022 veröffentlichte ESG-Bericht. Die Struktur dieses nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den drei Handlungsfeldern „Umwelt“, „Soziales“ und „Gesellschaft“. Quelle ESG Bericht: <https://www.kwb-rheingau-taunus.de/home/ueber-uns/geschaeftszahlen.html>

Wirtschaftsbericht

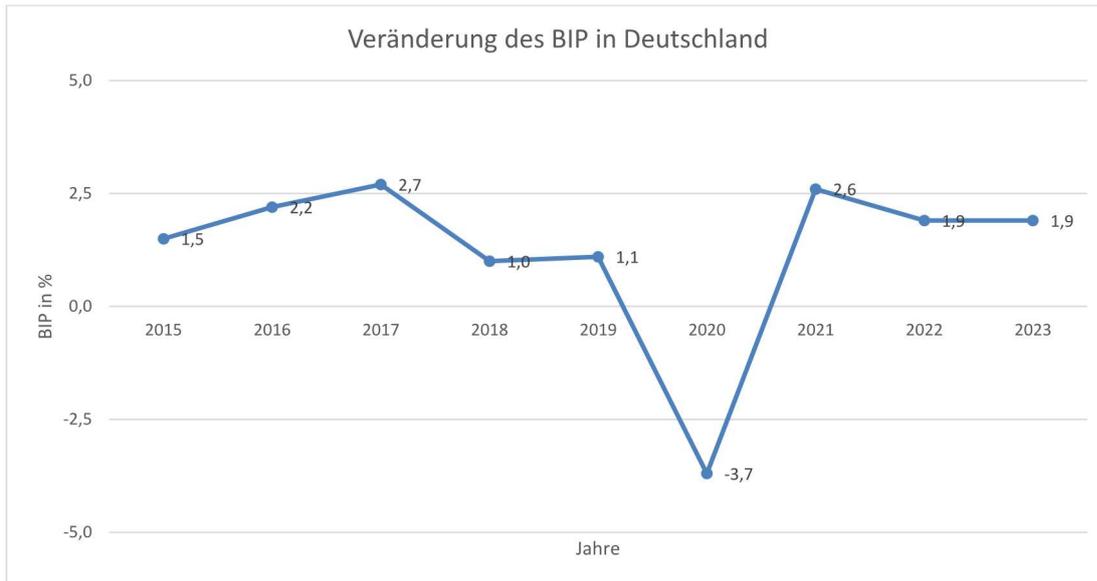
1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz eines durch Inflation, Energiekrise und anhaltenden Materialengpässen geprägten schwierigen Umfelds ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands betrug in 2022 rund 3,87 Billionen EUR (VJ 3,60 Billionen EUR) ⁽¹⁶⁾. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ⁽¹⁾. Allerdings verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während die Dienstleistungsbereiche wie zum Beispiel Verkehr und Gastgewerbe nach dem Wegfall von Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitierten, mussten der Handel und das Baugewerbe einen Rückgang verkraften ⁽¹⁾.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2019. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich im Jahr 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 Prozent. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um durch Entlastungsmaßnahmen den steigenden Energiekosten entgegenzuwirken, sowie die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten aufzunehmen ⁽¹⁾.

Die positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt im Jahr 2022 wurde auch durch einen neuen Höchststand von Erwerbstätigen unterstrichen. Deren Anzahl stieg nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf durchschnittlich rund 45,6 Millionen Menschen. Das waren so viele wie nie seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr kräftig um 589.000 Personen (+1,3 Prozent) ⁽¹⁾. Zugleich sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahr 2022 jahresdurchschnittlich deutlich gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 195.400 auf 2.418.100 Menschen (VJ 2.613.500 Menschen). Im Jahr 2022 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 5,3 Prozent, rund 40 Basispunkte unter dem Vorjahr ⁽⁴⁾.



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Statista), "Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023"

Das Bauvolumen in Deutschland hat sich im Jahr 2022 auf 539,3 Mrd. EUR (VJ 474,7 Mrd. EUR) und damit um 64,6 Mrd. EUR (VJ 44,9 Mrd. EUR) erhöht. Das ist ein Anstieg von 13,6 % (VJ 10,1%). Davon entfielen 35,4 Mrd. EUR (VJ 29,1 Mrd. EUR) auf den Wohnungsbau. Auch für die kommenden zwei Jahre wird ein Anstieg des Bauvolumens auf bis zu 590,8 Mrd. EUR prognostiziert. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen haben das reale Bauvolumen stark belastet (2). Preisbereinigt, sind die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung im Jahr 2022 um 1,6 % gesunken (1). Zunehmende Auftragsstornierungen im Neubaugeschäft gewerblicher und privater Bauvorhaben, werden das reale Bauvolumen weiter unter Druck setzen. Maßnahmen im Bestand, wie Aufstockung von Gebäuden, energetische Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können hier nur teilweise kompensieren (2).

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2022	2021	Veränderung ggü. VJ
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen)</u>	<u>354.403</u>	<u>380.914</u>	<u>- 7,0 %</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	78.112	93.949	
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	27.726	32.138	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.442	193.647	
davon Eigentumswohnungen	81.689	80.879	
davon Mietwohnungen	108.753	112.768	
<u>Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)*</u>	<u>280.000*</u>	<u>293.393*</u>	<u>- 4,6 %</u>
*Schätzwert Zentralverband d. Dt. Baugewerbes			
**GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 11.2022, S.23			
<u>Baupreisindex (ohne USt / 2015 = 100)</u>			
Bauleistungen (Neubau) Wohngebäude	<u>155,7</u>	<u>134,5</u>	<u>+ 15,7 %</u>

Quelle (3): Statistisches Bundesamt (Destatis); ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 04.04.2023, S. 95, 96, 111

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt um + 7,9 % (VJ + 3,1 %) gegenüber dem Jahr 2021 erhöht. Sie lagen damit das zweite Jahr infolge über dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Werts von 2 %. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch den starken Preisanstieg für Energieprodukte und Lebensmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate in Deutschland leicht rückläufig bei + 8,6 % (VJ +5,3 %) (5).

Nach vorläufigen Ergebnissen aus der vierteljährlichen Verdiensterhebung ist der Nominallohnindex im Jahresdurchschnitt 2022 um rund 3,4 % (VJ 3,1%) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Gemäß dem statischen Bundesamt sanken die Reallöhne durchschnittlich um 4,1 % (VJ 0,1%) gegenüber 2021 und somit das dritte Jahr in Folge (6).

Das Statistische Bundesamt geht nach aktuellen Schätzungen davon aus, dass Ende 2022 rund 84,3 Mio. Menschen (VJ 83,2 Mio. Menschen) in Deutschland lebten. Der Anstieg von rd. 1,1 Mio. Menschen ergibt sich aus einer höheren Nettozuwanderung von etwa 1,4 Mio. Menschen. Neben der kriegsbedingten Zuwanderung aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Ein Rückgang der Geburtenzahl um etwa 7 % und die gestiegene Zahl der Sterbefälle um etwa 4 % haben sich im Jahr 2022 dämpfend auf das Bevölkerungswachstum ausgewirkt. (7).

Zur Mitte des Jahres 2022 begann die EZB den Leitzins sukzessiv zu erhöhen und markierte damit die Zinswende. Seitdem hat sich der Leitzins von 0,50 % über 2,50 % im Dezember 2022 auf 3,75 % im Mai 2023 erhöht (8). Ursächlich dafür ist 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. Infolge der Leitzinserhöhung steigen die Bauzinsen an. Während Ende 2021 die Bauzinsen mit 5-bis zu 10-jähriger Zinsbindung noch zum Zinssatz von 1,16 % vergeben wurden, stieg der Zinssatz im Dezember 2022 bereits auf 3,41 % an. Eine ähnliche Entwicklung war im Bereich von Darlehen mit einer über 10 Jahren laufenden Zinsbindung zu verzeichnen. Hier stieg der Zinssatz von 1,34 % auf 3,55 % im Jahr 2022 (9).

Die beschriebenen Faktoren wie gestiegene Zinsen, eine abgeschwächte Konjunktur und hohe Inflation haben Einfluss darauf, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt hat, da sie sich unmittelbar auf alle Marktteilnehmer wie Investoren oder Wohnraumsuchende hinsichtlich verfügbarer Mittel bzw. das Haushaltseinkommen auswirken.

- Quelle (1): Statistisches Bundesamt (Statista), "Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023"
 Quelle (2): DIW Wochenbericht 1+2/23 S.13, Tabelle 4
 Quelle (3): Statistisches Bundesamt (Destatis), ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 04.04.2023, S. 95, 96, 111
 Quelle (4): Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistik der Arbeitsagentur - Zeitreihen
 Quelle (5): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 22 v. 17.01.2023
 Quelle (6): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 48 vom 07.02.2023
 Quelle (7): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 26 vom 19.01.2023
 Quelle (8): Statista.com/Leitzinsentwicklung 11.05.2023
 Quelle (9): Bundesbank, Zinsstatistik, 05.05.2023
 Quelle (16): Statista.com/Daten zum Bruttoinlandsprodukt 1991-2022

1.4.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der **Rheingau-Taunus-Kreis**, Wirkungskreis der **kwb**, hatte Ende 2021 187.229 Einwohner. 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 (10).

Die Zu- und Abgänge in den Bevölkerungszahlen, die Veränderungen in der Altersstruktur und die energetischen Anforderungen, stellen für den hessischen Wohnungsmarkt im Ganzen und für Vermieter wie die **kwb** im speziellen eine große Herausforderung dar (10).

Quelle (10): Hessenstatistik Bevölkerungsvorschau, 03.2023 S. 2, 10, 12

Immobilienkennzahlen für Hessen	2022	2021
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) (13)	139,6	122,7
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) (13)	151,0	127,9
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude (11)	6.519 Stk.	7.761 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen (11)	20.912 Stk.	23.933 Stk.

Quelle (11): Hessenstatistik Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2022, 03.2023 S.7; Quelle (13): Hessenstatistik Daten Baupreisindizes, 09.01.2023

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude ist im Jahr 2022 rückläufig. Nachdem in den letzten drei Jahren im Durchschnitt rund 7.800 Baugenehmigungen erteilt wurden, sank der Wert in 2022 auf 6.519 Baugenehmigungen für Wohngebäude ab (11). Auch die Anzahl der Baufertigstellungen bei Wohngebäuden ist rückläufig. Während in 2020 noch 6.713 Wohngebäude dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden, waren es in 2021 mit 6.273 Wohngebäuden bereits 440 weniger (12). Davon entfielen 1.106 (VJ 1.064) auf Wohngebäude mit drei oder mehr Einheiten. Damit spiegeln sich erstmals die hohen Baupreise und steigenden Finanzierungskosten in der Zahl der Bauanträge und Baufertigstellungen wider. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Hessen stiegen im Jahr 2022 – gemessen an den Preisindizes für Bauwerke – durchschnittlich um 13,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (13). Auch für das Jahr 2023 werden steigende Bau- und Finanzierungskosten erwartet.

Quelle (12): Hessenstatistik Baufertigstellungen bis 2021, 12.2022,

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 zur Verfügung. Zusätzlich wurden bestehende 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 angepasst (14).

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.

Quelle (14): Wohnungsbau.Hessen.de, 07.10.2022, S. 2+3

Auch wenn sich das „Home-Office“ in den letzten zwei Jahren im Arbeitsalltag etabliert hat, bleibt für viele Pendler die Zeit für den Arbeitsweg noch immer ein bedeutendes Entscheidungskriterium bei der Wohnungssuche. Die wenigen Anbindungen ans Autobahnnetz und die nur teilweise bestehenden Anbindungen ans öffentliche Schienennetz sind ein Nachteil für den Wohnungsmarkt der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet, insbesondere derer abseits der Autobahn A3 und A66. Um den Berufsalltag im „Home-Office“ darstellen zu können, ist eine schnelle und leistungsfähige Internetverbindung notwendig. Die ist in vielen Orten im Rheingau-Taunuskreis noch nicht gegeben und kann nur durch aufwendige Infrastrukturprojekte, wie den Ausbau des Glasfasernetzes, angeboten werden.

Trotz dieser Erschwernisse führen steigende Mieten in den Großstädten und das Bedürfnis naturnah zu leben zu einer spürbar erhöhten Nachfrage in den gut erschlossenen Randlagen. 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

Die Erwartungshaltung, nach der Corona-Pandemie wieder zur Normalität zurückzukehren, wurde am 24. Februar 2022 durch den völkerrechtswidrigen Einmarsch Russlands in die Ukraine zunichte gemacht. Dieser Krieg hat die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und Europa stark negativ beeinflusst.

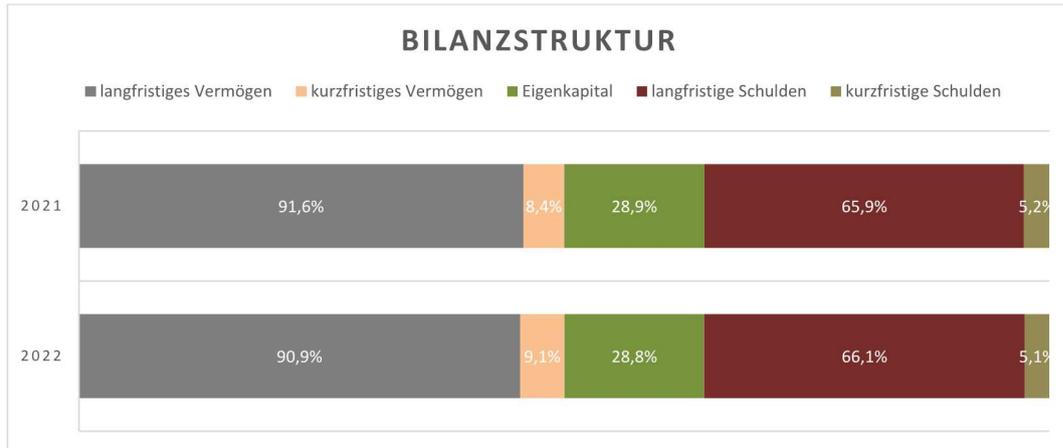
Bei allen Herausforderungen im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage hat die **kwb** ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre auch im Jahr 2022 fortsetzen können. Dabei wird die gute Entwicklung von den stabilen Erträgen aus dem Bestandsmanagement getragen. Bei einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate konnte die nachfragebedingte Leerstandquote zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr konstant gehalten werden. Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien hat die **kwb** im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 1.628,3 TEUR erzielt.

Im Geschäftsjahr 2022 ist das Investitionsprogramm aus dem Jahr 2018 in die Ziellinie eingelaufen. Wir haben die letzten 57 Wohneinheiten mit insgesamt 4.260 m² und sieben Gewerbeeinheiten mit insgesamt 2.840 m² neu in die Vermietung aufgenommen. Weitere Investitionen sind bereits geplant. So hat die **kwb** Ende des Berichtsjahres mit Abrissarbeiten für ein Neubauvorhaben mit 25 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau begonnen.

Die geplanten Ausbau- und Modernisierungsarbeiten an 32 Wohneinheiten konnten wegen Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen nicht begonnen werden. Insgesamt lagen die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2022 bei 11.121,3 TEUR (VJ: 25.109,6 TEUR), wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertsteigernde Maßnahmen entfiel.

1.4.4 Finanzinformationen

Vermögenslage



Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 187.779,6 TEUR (VJ: 181.386,4 TEUR). Sie hat sich in erster Linie aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Fremdfinanzierung um 6.393,2 TEUR (4%) erhöht. Das langfristige Sachanlagevermögen erhöhte sich damit auf 170.670,3 TEUR (VJ: 166.154,1 TEUR) und macht 90,9% der Bilanzsumme aus.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhte sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten infolge von Fördermittel- und Darlehensauszahlungen um 1.326,6 TEUR (15 %) auf 10.055,4 TEUR (VJ: 8.728,8 TEUR). Die Vorräte aus nicht abgerechneten Leistungen von Betriebs- und Nebenkosten wuchsen bedingt durch die gestiegene Anzahl von Wohneinheiten und der allgemeinen Preissteigerungen um 366,4 TEUR (7 %) auf 5.353,3 TEUR (VJ: 4.986,9 TEUR) an.

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg überwiegend aus dem Aufbau von Finanzverbindlichkeiten um 4.530,7 TEUR (4 %) auf 124.050,3 TEUR (VJ: 119.519,6 TEUR), die für die Finanzierung der Investitionen in das langfristige Anlagevermögen verwendet werden.

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 2022 ist vom positiven Jahresüberschuss in Höhe von 1.628,3 TEUR geprägt. Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf 54.054,7 TEUR (VJ: 52.426,4 TEUR). Die Eigenkapitalquote liegt zum Ende des Geschäftsjahres bei 28,79 % (VJ: 28,90 %).

Entwicklung des Cashflows

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.230,0	6.314,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.584,8	- 22.494,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.681,4	13.617,4
Veränderung des Finanzmittelfonds	1.326,6	- 2.562,3
Finanzmittelfond zum 01.01.	8.728,8	11.291,1
Finanzmittelfond zum 31.12.	10.055,4	8.728,8

Wesentlicher Treiber im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die gestiegenen Einzahlungen aus Nettokaltmieten. Sie kompensieren gestiegene Auszahlungen für die Hausbewirtschaftung fast vollständig. Der unverändert stabile positive Cashflow versetzt die **kwb** in die Lage, die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 5.095,6,1 TEUR (VJ: 4.944,1 TEUR) zu bestreiten und einen Teil der Investitionstätigkeit zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2022 auf - 12.584,8 TEUR (VJ: - 22.494,2 TEUR). Er ist geprägt durch die Auszahlungen für Investitionen in neue und bestehende Immobilien in Höhe von 13.088,6 TEUR (VJ: 22.533,1 TEUR) und den Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 525,0 TEUR (VJ: 800,9 TEUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von 9.522,7 TEUR, die Tilgung von Bankkrediten in Höhe von - 4.987,5 TEUR sowie Mittelzuflüsse aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 4.757,9 TEUR.

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig, über meist 15 – 30 Jahre ab. Unsere durchschnittliche Restlaufzeit beträgt zum Jahresende 25,3 Jahre (VJ: 26,2 Jahre). Zum Stichtag waren 61% (VJ: 62%) unserer Finanzschulden langfristig.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 68,6 % (VJ: 68,4 %).

Die Zahlungsfähigkeit der **kwb** war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Alle im Geschäftsjahr 2023 zu verhandelnden Kredite sind bereits refinanziert bzw. Barmittel für deren Rückführung eingeplant.

Ertragslage

Die **kwb** hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.628,3 TEUR (VJ: 2.353,9 TEUR) erzielt und den Planwert von 1.002,9 TEUR deutlich überschritten.

Steigende Mieteinnahmen und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten führen dazu, dass die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit 18.106,2 TEUR den Plan von 17.802,1 TEUR um 304,1 TEUR und das Vorjahr um 1.165,6 TEUR deutlich überschreiten. Die erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten sowie die im zweiten Halbjahr 2022 erfolgte Bereitstellung von neuem Wohn- und Gewerberaum haben zu dem Anstieg beigetragen. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 711,4 TEUR (Plan 844,3 TEUR) enthalten zudem die erzielten Gewinne aus den Immobilienverkäufen und wirken ebenfalls positiv auf das Ergebnis. Überdies führten die allgemeinen Preissteigerungen und der Ausbau des Immobilienbestands zum höheren Bestand an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen, sodass in dem Zusammenhang Erträge aus der Bestandserhöhung von 366,4 TEUR (VJ: 281,4 TEUR; Planwert 151,4 TEUR) ausgewiesen werden. Infolge der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre steigt die Abschreibung auf Sachanlagen im Jahr 2022 weiter an. Mit 4.238,9 TEUR überschreitet sie den Planwert von 4.016,0 TEUR, um 222,9 TEUR und das Vorjahr um 705,7 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden in 2022 durch Aufwendungen für unser Digitalisierungsprojekt sowie Abrisskosten beeinflusst.

Die Leerstandquote ist von 2,59% Ende 2021 auf 3,16% Ende 2022 angestiegen. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass wir zum Ende des Jahres 2022 neue Wohneinheiten in den Bestand übernommen haben, deren geplante Vermietung erst ab Januar 2023 erfolgte.

Für ergebniswirksam erfasste Instandhaltungen und Modernisierungen hat die **kwb** im abgelaufenen Jahr Ausgaben in Höhe von 2.398,0 TEUR (VJ: 2.016,8 TEUR) getätigt. Nicht alle für das Jahr 2022 geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten durchgeführt werden, was zu einer Unterschreitung des Planwerts von 3.006,0 TEUR führte. Vor allem Termin- und Materialengpässe bei den Handwerksfirmen haben dazu beigetragen. Das war auch bei unseren Wohnungsmodernisierungen spürbar. Von 18 geplanten Wohnungsvoll- oder Teilmodernisierungen wurden im Berichtsjahr nur 4 Maßnahmen mit insgesamt 205,2 m² abgeschlossen. Die verbleibenden 14 Wohnungen werden bis Ende des zweiten Quartals 2023 fertig gestellt.

Der Zinsaufwand liegt mit 1.614,2 TEUR auf Vorjahresniveau von 1.640,3 TEUR und unterschreitet den Planwert von 1.812,4 TEUR deutlich. Ursächlich für die zum Plan abweichende Entwicklung sind die Verzögerungen bei den geplanten Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen und die damit entfallenden Finanzierungskosten. Auch die entfallenen Negativzinsen auf Bankguthaben trugen zu dieser Entwicklung bei. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten hat sich auf 1,30 % (VJ: 1,37%) und die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung auf 1,21 % (VJ: 1,27 %) reduziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren sind Umsatzerlöse, Jahresüberschuss sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Zinsaufwand ist für kapitalintensive Unternehmen wie die **kwb** eine wichtige Kennzahl und wird ab dem Geschäftsjahr 2022 als ein weiterer bedeutsamer finanzieller Leistungsindikator klassifiziert.

2 Geschäftsentwicklung

2.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Marktrisiken

Der Immobilienmarkt wird durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen sowie gesetzliche bzw. regulatorische Rahmenbedingungen z.B. Bau-, Miet- oder Umweltrecht mitbestimmt, die von der **kwb** nicht beeinflusst werden können. 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, wodurch sich die Sanierung verteuern oder in zeitlicher Hinsicht verzögern könnte.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Real-einkommen der Mieter beeinflusst und ist von der regionalen Lage abhängig. 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.

Die Bevölkerung in Hessen wird gem. Prognose des Hessischen Statistischen Landesamtes in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter zunehmen. Infolge des Flüchtlingsstroms aus der Ukraine wird sich kurzfristig ein sprunghafter Anstieg ergeben, der sich dann wieder abflacht. In den Jahren 2037 bis 2040 erwartet das Statistische Landesamt, dass Hessen mit rund 6,48 Mio. Einwohner das Bevölkerungsmaximum erreichen wird. Danach beschleunigt sich der Rückgang. Rechnerisch ergibt sich im Jahr 2070 eine zu erwartende Bevölkerung von 6,39 Mio. Einwohner ⁽¹⁰⁾. Während für Städte wie Frankfurt am Main ein überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert wird, wird insbesondere in den ländlichen Kreisgebieten, wie im Rheingau-Taunus-Kreis, ein Rückgang erwartet.

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 beiden wesentlichen operativen Kennzahlen, die monatlich ermittelt und berichtet werden sind die Entwicklung des Leerstands und die Anzahl der Ein- und Auszüge.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Wir betrachten es in seiner Gesamtheit als gering. Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2022 zu Abschreibungen auf Mietforderungen von 71,6 TEUR (VJ: 109,7 TEUR). Bezüglich der Forderungsausfälle aus den umlagefähigen Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erwarten wir für den Abrechnungszyklus 2023/2024 infolge der allgemeinen Kosten- und Energiepreissteigerungen einen Anstieg. Nicht in allen Fällen konnten die Abschlagszahlungen so erhöht werden, dass Nachzahlungen zu vermeiden sind. Durch aktives Forderungsmanagement versuchen wir frühestmöglich problembehaftete Mietverhältnisse zu identifizieren. 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

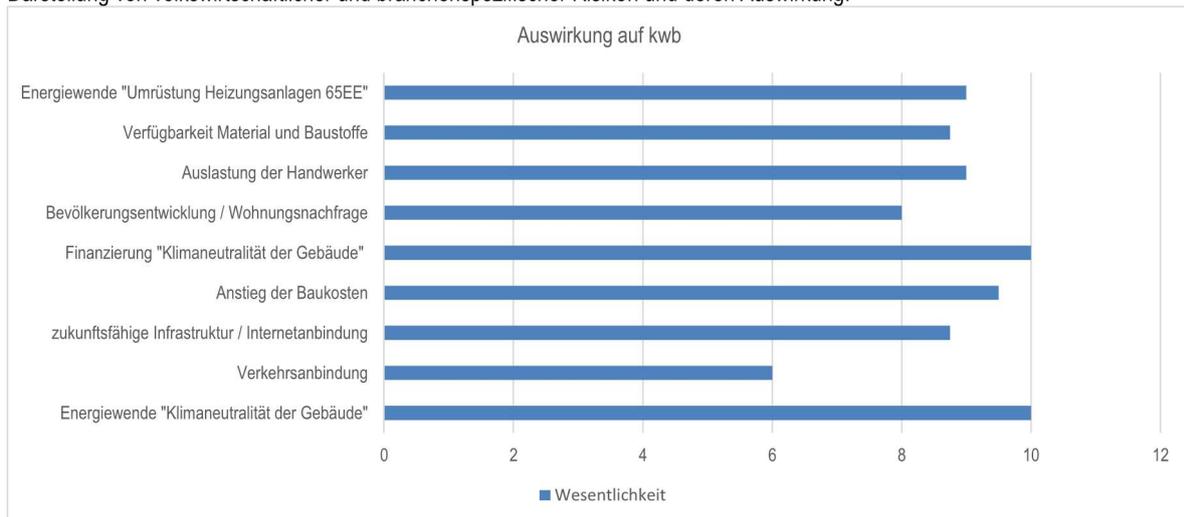
Das politische Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen und ab 2024 nur noch Heizungssysteme zu verwenden, die mindestens 65% erneuerbare Energien nutzen, dürfte in den nächsten Jahren erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation der **kwb** haben. Trotz der initiierten 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 ist davon auszugehen, dass die EZB auch in 2023 ihren Leitzins weiter anheben wird. Die Zinsen für Bau- und Modernisierungsdarlehen dürften damit weiter ansteigen. Diese Entwicklung wird die Liquidität der **kwb** und die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen beeinflussen.

Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechend frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, versucht die **kwb** das Zinsrisiko bei Prolongationen zu mindern.

Darstellung von 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. Für das Jahr 2023 ist der Einbau von Sensoren am Heizungsnetz pro Immobilie geplant. Durch den automatischen hydraulischen Abgleich wird immobilienpezifisch für Energieeffizienz gesorgt, Einsparpotentiale werden gehoben und Störungen frühzeitig identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Dokumentenmanagementsystem, Starke DMS, implementiert. Dadurch ist es möglich Geschäftsprozesse, wie zum Beispiel die Rechnungsprüfung und den allgemeinen Posteingang, digital abzubilden. Hinsichtlich der Ermittlungen gegen den Geschäftsführer, Herr Ditmar Joest, wurde das Verfahren im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach“ gem. § 170 (2) StPO Anfang des Jahres 2023 eingestellt.

2.2 Ausblick auf 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 20,1 Mio. EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 1,6 Mio. EUR. Bei der Planung für 2023 wurde ein konstantes Vermietungsgeschäft berücksichtigt. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber. Der Zinsaufwand wird mit 1,9 Mio. EUR ansteigen.

Wir gehen davon aus, dass sich für die **kwb** und unsere Mieter die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bau- und Modernisierungsvorhaben auswirken wird.

Unsere bis ins Jahr 2026 reichende Investitionsplanung berücksichtigte ursprünglich den Neubau von 72 Wohneinheiten und die energetische Modernisierung von 24 Wohneinheiten mit Aufstockung um 8 weitere Wohneinheiten. Letzteres wurde aufgrund massiver Verzögerungen im Genehmigungsverfahren auf die energetische Modernisierung reduziert. Für den Neubau sind Baukosten von rund von 31,9 EUR Mio. geplant. Für Maßnahmen zum Klimaschutz und sonstige Modernisierungen plant die **kwb** Ausgaben in Höhe von 12,0 Mio. EUR. Diese Maßnahmen sollen durch Kapitalmarkt- und Förderdarlehen gegenfinanziert werden.

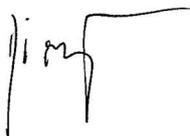
Für die laufende Instandhaltung, energetische Sanierungsmaßnahmen und für Einzelmodernisierungen von Wohnungen, plant die **kwb** im laufenden Geschäftsjahr 2,5 bis 3,0 Mio. EUR ein. Damit sollen unsere Immobilien bzw. durch Mieterwechsel bedingt leerstehende Wohnungen für die Neuvermietung attraktiv gehalten werden.

Auch für die Folgejahre sind bei der **kwb** umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die energetischen Auflagen sowie die derzeitigen Preissteigerungen werden dazu führen, dass die Kosten von derzeit geplanten 3,0 Mio. EUR pro Jahr voraussichtlich überschritten werden. Um Finanzmittel für Investitionszwecke zu generieren, plant die **kwb** teils durch portfoliobergreifende Verkäufe liquide Mittel zu generieren.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2023 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 unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Bad Schwalbach, den 28.06.2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/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, 29. Juni 2023

WBS Schwed Labudda PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	<i>kwb</i> Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Sitz:	65307 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 2022

Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember		
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.748.918,00		
Geschäftsführung:	Joachim Ditmar Joest, Ginsheim-Gustavsburg		
Einzelprokura:	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 27. Juli 2022 wurde der geprüfte und unter dem Datum vom 3. Juni 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 zusammen mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde zudem für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 laufende Geschäftsjahr Entlastung erteilt. Die Offenlegung erfolgte am 24. August 2022 gemäß § 325 HGB.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Verwendung des festgestellten Ergebnisses für das zum 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr wurde im Berichtsjahr vollzogen.

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,

Bad Schwalbach

für das Geschäftsjahr 2022

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 und Aufsichtsorgane liegt unverändert jeweils eine Geschäftsordnung aus dem Jahr 2014 vor. Daneben unterliegen die Aufgaben und Befugnisse der Organe den Regelungen des Gesellschaftsvertrags.*
- *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 eine Sitzung der Gesellschafterversammlung und vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zudem wurden vom Finanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen sowie vom Bauausschuss eine Sitzung abgehalten und zwei Umlaufbeschlüsse 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 Organisationsplan liegt vor und wird laufend überprüft. Die für das Berichtsjahr gültige Fassung datiert zum 6. Januar 2022 und wurde am 15. Februar 2023 aktualisiert.*
- 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.*
- 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. Richtlinien für die Auftragsvergabe und Abwicklung sind vorhanden. Kreditaufnahme und -gewährung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt.*
 - *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 grundsätzlich 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 Konjunkturlage 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 und dem Rechnungswesen wahrgenommen und umfassen alle wesentlichen Unternehmensbereiche. 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?
- *Das Verfahren gegen den Geschäftsführer, Herr Ditmar Joest im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach“ ist durch die Entscheidung der Generalstaatsanwaltschaft endgültig eingestellt worden. Der Beschwerde des Klägers gegen die Einstellung wurde somit nicht stattgegeben.*

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?
- *Gegenüber der ersten Kostenschätzung in Höhe von 25,1 Mio. € beim Bauprojekt in der Gottfried-Keller-Str. 39-43, Taunusstein, liegt eine Kostenüberschreitung in Höhe von T€ 841 (3,4 %) vor. Ursächlich dafür sind vor allem Zusatzkosten für größere Erdmengen im Zusammenhang mit dem Aushub für die Tiefgarage sowie für die Heizungstechnik.*
 - *Beim Bauvorhaben in der Aarstraße 119-133 b, Taunusstein kam es ebenfalls zu einer Überschreitung der Kosten Überschreitung in Höhe von T€ 3.395 (10,4 %) zur ersten Planung. Die Kosten wurden mit 32,8 Mio. € geschätzt. Die Gründe sind im Wesentlichen auf nicht eingeplante, höhere Entsorgungskosten für belastetes Erdmaterial sowie auf Zusatzkosten durch zeitliche Verzögerungen in der Ausführung zurückzuführen.*
 - *Der Aufsichtsrat wurde 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 zwei Liegenschaften veräußert. Bei einer Liegenschaft hat die Kaufpreiszahlung bis zum Bilanzstichtag noch nicht stattgefunden. Dementsprechend ist die zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentumsübertragung noch nicht erfolgt.*

- 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?
- *Aufgrund der im Jahr 2022 erstellten Marktwertgutachten und der derzeitigen Immobilienmarktlage weist die kwb bei den von ihnen gehaltenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten unverändert stille Reserven aus. Dies wird durch die erzielten Buchgewinne aus den getätigten Verkäufen 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.*
 - *In Hinblick auf die Einhaltung von Auflage und Verpflichtungen bei Nutzung von Finanzmitteln der öffentlichen Hand wurde ein staatsanwaltschaftliches Ermittlungsverfahren eingestellt. Die gegen die Einstellung eingelegte Beschwerde wird gegenwärtig geprüft.*

13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- *Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2022 bei 28,8 % (Vj. 28,9 %) 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 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?
- *Nein. Im Geschäftsjahr verzeichnete die kwb Buchgewinne aus einem Immobilienverkauf in Höhe von T€ 493 aus.*
- 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 Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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

Ergänzungsvereinbarung zu Nr. 9 Abs. 2 und Nr. 9 Abs. 5

zu den

**Allgemeinen Auftragsbedingungen für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017**

Bei gesetzlich vorgeschriebenen Leistungen, insbesondere Prüfungen, kommen die jeweils anzuwendenden Haftungsregelungen (insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Absatz 2 HGB) mit einer Haftungsbegrenzung auf € 1,5 Mio. bzw. € 12 Mio. zur Anwendung. Für die Durchführung des Auftrags und für Leistungen, die nicht Bestandteil gesetzlich vorgeschriebener Leistungen sowie unsere Verantwortlichkeit und Haftung gelten die IDW Auftragsbedingungen in der aktuellsten gültigen Fassung mit Ausnahme der Nr. 9 Abs. 2 und Nr. 9 Abs. 5, die wie folgt vereinbart werden:

Nr. 9 Abs. 2: Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche aus den bestehenden Vertragsverhältnissen, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

Nr. 9 Abs. 5: Ein einzelner Schadensfall im Sinne des vorgenannten Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungnahe Leistungen

der WBS Schwed Labudda PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stand: 1. August 2021

Präambel

Diese Auftragsbedingungen der WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH in berufsüblichem Umfang berichten. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird die WBS Schwed Labudda 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 berufsüblich, wird die WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit die Leistungen der WBS Schwed Labudda PartGmbH für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, der WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH dem Auftraggeber mündlich erteilt hat, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) die WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH erfolgen.

G. Datenschutz

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

Die WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH verpflichtet Dienstleister, die im Auftrag der WBS Schwed Labudda PartGmbH personenbezogene Daten verarbeiten, sich ebenfalls an diese Bestimmungen zu halten.

H. Vollständigkeitserklärung

Die seitens WBS Schwed Labudda PartGmbH von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung 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 Schwed Labudda PartGmbH verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für Leistungen der WBS Schwed Labudda PartGmbH gelten ausschließlich die Bedingungen der *Sämtlichen Auftragsbedingungen*; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit der WBS Schwed Labudda 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 Schwed Labudda PartGmbH diesen nicht ausdrücklich widerspricht oder die WBS Schwed Labudda 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.