

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH  
Rheingau-Taunus**

Bad Schwalbach



**Bericht**

**über die Prüfung**

**des Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2021

**und**

**des Lageberichts**

für das Geschäftsjahr

2021

**WBS WIRTSCHAFTSPRÜFER**

WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1 Lage des Unternehmens	2
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	4
4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
4.1 Gegenstand der Prüfung	8
4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	9
4.3 Unabhängigkeit	10
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11
5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
5.1.2 Jahresabschluss	12
5.1.3 Lagebericht	12
5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
5.2.2 Bewertungsgrundlagen	13
5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	13
6. Feststellung aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG	14
7. Schlussbemerkung	15

## **Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2021	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Anlage II
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	Anlage III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage V
Rechtliche Verhältnisse	Anlage VI
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	Anlage VII
Auftragsbedingungen	Anlage VIII

## **1. Prüfungsauftrag**

In der Aufsichtsratssitzung vom 25. November 2021 wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 der

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheinhau-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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Mai 2022 sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach als auch in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht. Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2021 sowie den geprüften Lagebericht 2021 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 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 i. V. m. Art. 86 EGHGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1 Lage des Unternehmens**

#### 2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht vom 2. Juni 2022 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:

- Das Geschäftsjahr war durch intensive Bau- und Finanzierungstätigkeiten geprägt. In der Folge stieg die Bilanzsumme um 17,4 Mio. € auf 181,4 Mio. €. Die Refinanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand ließ die Finanzverbindlichkeiten um 14,5 Mio. € auf 119,5 Mio. € steigen.
- Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 28,9 % (Vj. 30,5 %) und der Verschuldungsgrad 68,4 % (Vj. 66,0 %).
- Die *kwb* konnte im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.354 das Vorjahresergebnis (T€ 1.045) und den Planwert (T€ 1.036) deutlich übertreffen. Die Gründe waren steigende Mieteinnahmen, höhere Erträge aus der Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten, Sondereffekte aus den Immobilienverkäufen sowie geringere Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen aufgrund von Termin- und Materialengpässen bei den Handwerksfirmen und Einschränkungen durch Corona-Auflagen.

### Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der 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 2022 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 17,9 Mio. €, einen Jahresüberschuss von 1,1 Mio. € und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 3,0 Mio. €.
- Nach Abschluss des Investitionsprogramms in 2023 werden rund 80,1 Mio. € in den Bestand geflossen und insgesamt 184 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten neu entstanden bzw. 23 Wohnungen grundlegend modernisiert sein.
- Die *kwb* plant in 2022 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 Gesellschaft 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 3. Juni 2022 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2021 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

Gemäß § 322 Abs. 3 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, 3. Juni 2022

WBS Schwed Labudda PartGmbB  
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
- Vollständigkeit und Bewertung der sonstigen Rückstellungen
- Abstimmung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Weiterhin haben wir unter anderem folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir erhielten von den Banken, mit der die Gesellschaft im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, 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 3. Juni 2022 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 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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).

### 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 geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

## **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, 3. Juni 2022

WBS Schwed Labudda PartGmbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda  
Wirtschaftsprüfer

## **ANLAGEN**

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

**Bilanz** zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	198,00	4.484,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.711.314,21	120.109.696,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.668.221,81	2.764.907,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.098,00	590.469,00
5. Anlagen im Bau	22.180.517,65	23.169.363,51
6. Bauvorbereitungskosten	<u>30.336,82</u>	<u>0,00</u>
	166.154.143,32	146.644.092,06
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	4.986.910,97	4.705.465,57
2. andere Vorräte	<u>128.500,04</u>	<u>123.728,15</u>
	5.115.411,01	4.829.193,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	358.425,39	170.754,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.996,84	10.431,66
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>301.140,47</u>	<u>269.041,82</u>
	732.562,70	450.228,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.916.167,20	8.150.996,10
2. Bausparguthaben	<u>2.812.636,10</u>	<u>3.140.136,94</u>
	8.728.803,30	11.291.133,04
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	208.792,37	220.923,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>445.988,76</u>	<u>502.932,65</u>
	654.781,13	723.856,38
	<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
	181.386.399,46	163.943.487,31
	<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
<b>Treuhandvermögen</b>	2.329.331,98	2.257.489,74

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

**Bilanz** zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.748.918,00	25.748.918,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.541.683,48	2.306.291,68
2. Bauerneuerungsrücklage	13.621.476,63	12.680.692,56
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>8.395.827,34</u>
	<u>24.558.987,45</u>	<u>23.382.811,58</u>
III. Bilanzgewinn	2.118.526,18	940.784,07
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	40.751,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>734.900,97</u>	<u>806.095,71</u>
	775.651,97	806.095,71
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.985.226,69	97.198.369,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.534.362,99	7.792.525,97
3. erhaltene Anzahlungen	5.622.085,87	5.519.803,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	329.315,60	356.095,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.948.180,87	1.343.937,27
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.304,48</u>	<u>34.407,90</u>
	<u>127.453.476,50</u>	<u>112.245.139,37</u>
- davon aus Steuern Euro 23.416,86 (Euro 24.842,96)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 10.887,62 (Euro 9.564,94)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	730.839,36	819.738,58
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	181.386.399,46	163.943.487,31
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	2.329.331,98	2.257.489,74

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	16.940.590,83	16.533.302,70
b) aus Betreuungstätigkeit	58.775,24	71.711,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>18.278,70</u>	<u>19.254,32</u>
	17.017.644,77	16.624.268,74
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	281.445,40	167.260,10
3. andere aktivierte Eigenleistungen	182.085,00	154.731,65
4. sonstige betriebliche Erträge	764.141,25	300.516,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.504.232,68	7.942.649,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>130.000,00</u>	<u>131.299,91</u>
	7.634.232,68	8.073.949,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.834.189,98	1.855.790,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>506.753,83</u>	<u>504.021,29</u>
	2.340.943,81	2.359.811,60
- davon für Altersversorgung Euro 136.284,92 (Euro 151.330,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.533.195,09	3.228.972,90
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	691.241,04	933.064,42
9. Erträge aus Beteiligungen	17,03	17,61
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.643,64	8.631,25
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.640.299,90	1.604.916,23
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	40.751,00	5,05
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	2.375.313,57	1.054.706,15
14. sonstige Steuern	21.395,59	9.390,52
	<hr/>	<hr/>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	2.353.917,98	1.045.315,63
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	235.391,80	104.531,56
	<hr/>	<hr/>
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u>2.118.526,18</u>	<u>940.784,07</u>

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A) Allgemeine Angaben.....	2
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	2
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	3
D) Sonstige Angaben .....	5
E) Nachtragsbericht.....	7

## 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 2021.

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.

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 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	50
ausgenommen erworbene Altbauten (entsprechend gutachterlicher Schätzung)	33 bis 67
Geschäftsbauten sowie nutzungsintensive Gebäude (z. B. Kindergärten)	40
Garagen	30
Kinderspielplätze und Außenanlagen	15

Die Grundstücke ohne Bauten des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Skonti bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 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 Leerstandwohnungen 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 sind zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 Verlustvträge, 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 grundsätzlich unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die **kwb** hat im Jahr 2021 einem Mieter ein Darlehen gewährt, dass zum Bilanzstichtag in Höhe von 260.000,00 EUR valutiert und eine Restlaufzeit von einem Jahr ausweist. Das per 31.12.2020 bestehende Mieterdarlehen in Höhe von 37.409,44 EUR wurde in 2021 vollständig zurückgezahlt.

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

---

Unter den Forderungen aus Betreuungstätigkeit werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 19.878,95 EUR (VJ: 4.610,23 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 208.792,37 EUR (VJ: 220.923,73 EUR) ausgewiesen.

#### Gewinnrücklagen

Gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 15.07.2021 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 940.784,07 EUR (VJ: 1.471.749,95 EUR) in die Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses von 2021 in Höhe von 235.391,80 EUR (VJ: 104.531,56 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:

	<b>Stand</b>	<b>Inanspruch-</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand</b>
	<b>01.01.2021</b>	<b>nahme</b>			<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Servicegebühren	175.666,57	-169.821,60	-5.844,97	177.320,04	177.320,04
Urlaubsrückstellung	65.000,00	-65.000,00	0,00	59.200,00	59.200,00
unterlassene Instandhaltung	151.000,00	-151.000,00	0,00	261.000,00	261.000,00
Archivierung	48.000,00	0,00	-3.000,00	0,00	45.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatkungskosten	52.000,00	-27.867,90	0,00	28.800,00	52.932,10
Ausstehende Rechnungen	314.429,14	-245.607,05	-2.784,00	73.410,74	139.448,83
<b>Summe</b>	<b>806.095,71</b>	<b>-659.296,55</b>	<b>-11.628,97</b>	<b>599.730,78</b>	<b>734.900,97</b>

#### Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 127.453.476,50 EUR haben 19.046.841,64 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 74.492.050,16 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 3.387,30 EUR (VJ: 2.688,89 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 314.922,52 EUR (VJ: 2.319.693,42 EUR).

#### Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.329.331,98 EUR (VJ: 2.257.489,74 EUR). Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen. Infolge dessen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen 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 2021 hat die **kwb** im Zuge einer Portfoliobereinigung zwei Immobilien und ein Teilgrundstück mit einem Verkaufsvolumen von rd. 792.050,00 EUR veräußert. Daraus ergab sich ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden von 526.334,60 EUR.

#### Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Posten beinhaltet unter anderem Abschreibungen auf Mietforderungen 109.746,47 EUR (VJ 120.362,34 EUR).

## 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:

	2021
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	13.800,00
Andere Bestätigungsleistungen	1.290,00
Sonstige Leistungen	450,00
	<hr/> 15.540,00

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

#### Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der **kwb** 34 Mitarbeiter (VJ: 33 Mitarbeiter) beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne Geschäftsführer zum Bilanzstichtag:

	<b>2021</b>	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	16	11
Technische Mitarbeiter	7	1
	23	12
Auszubildende + Studenten	2	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 Manfred Kohl (für die Gemeinde Walluf bis 15.07.2021)
- Herr Bürgermeister Nikolaos Stavridis (für die Gemeinde Walluf ab 15.07.2021)
- 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 1.160,00 EUR (VJ: 1.400 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.118.526,18 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 22 Absatz 2 des Gesellschaftervertrages zuzuführen.

## **E) Nachtragsbericht**

Im Wertaufhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Aufstellung des Jahresabschlusses wurden zwei Immobilienverkäufe mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mio. EUR beurkundet. Nach Rückführung von Darlehen stehen der **kwb** daraus finanzielle Mittel in Höhe von 1,5 Mio. EUR für Investitionszwecke zur Verfügung. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im zweiten und dritten Quartal 2022 erwartet. Weitere wesentliche Transaktionen sind nicht beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt worden.

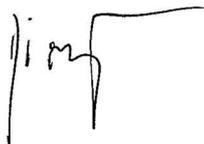
Am 24. Februar 2022 fand ein widerrechtlicher Übertritt der Grenzen des ukrainischen Staatsgebietes bzw. der Eintritt in den ukrainischen Luftraum durch das russische Militär statt. Die **kwb** rechnet mit weiter erhöhten, über das übliche Maß hinaus stark abweichenden Preissteigerungen, insbesondere bei der Energie- und Betriebsmittelbeschaffung sowie zusätzlichen Beschaffungsaufschlägen für Transport/Treibstoff je Beschaffungsvorgang. Auch bei den zukünftigen Investitionstätigkeiten erwartet die **kwb** Preissteigerungen, die über das übliche Maß hinausgehen.

Die Bundesregierung versucht durch Gegenmaßnahmen die Preisentwicklung abzufedern, durch Vorantreiben der Energiewende sowie die Bundesrepublik Deutschland insgesamt energieunabhängiger von Öl und Gas insbesondere der russischen Föderation zu machen. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung der Krise, die sich durch weitere Aktionen Russlands auch verschärfen kann, sind gegenwärtig kaum möglich.

Bad Schwalbach, den 02. Juni 2022

**kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus



Ditmar Joest

Geschäftsführung

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**

**Anlagespiegel zum 31. Dezember 2021**

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 Euro	Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro		Stand 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2021 Euro	Stand 31.12.2020 Euro	Stand 31.12.2020 Euro
	<b>A. Anlagevermögen</b>										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	36.802,34	2.380,00	0,00	0,00	39.182,34	32.318,34	6.666,00	0,00	38.984,34	198,00	4.484,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>36.802,34</b>	<b>2.380,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.182,34</b>	<b>32.318,34</b>	<b>6.666,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.984,34</b>	<b>198,00</b>	<b>4.484,00</b>
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.312.883,31	12.330.470,17	324.707,40	11.720.892,52	193.039.538,60	49.203.186,40	3.184.029,99	58.992,00	52.328.224,39	140.711.314,21	120.109.696,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.600,15	0,00	0,00	0,00	4.177.600,15	1.412.692,34	96.686,00	0,00	1.509.378,34	2.668.221,81	2.764.907,81
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	1.727.395,88	209.442,10	37.711,47	0,00	1.899.126,51	1.136.926,88	245.813,10	37.711,47	1.345.028,51	554.098,00	590.469,00
5. Anlagen im Bau	23.169.363,51	10.732.046,66	0,00	-11.720.892,52	22.180.517,65	0,00	0,00	0,00	0,00	22.180.517,65	23.169.363,51
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	30.336,82	0,00	0,00	30.336,82	0,00	0,00	0,00	0,00	30.336,82	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>198.396.897,68</b>	<b>23.302.295,75</b>	<b>362.418,87</b>	<b>0,00</b>	<b>221.336.774,56</b>	<b>51.752.805,62</b>	<b>3.526.529,09</b>	<b>96.703,47</b>	<b>55.182.631,24</b>	<b>166.154.143,32</b>	<b>146.644.092,06</b>
III. Finanzanlagen											
1. Genossenschaftsanteile	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>198.434.200,02</b>	<b>23.304.675,75</b>	<b>362.418,87</b>	<b>0,00</b>	<b>221.376.456,90</b>	<b>51.785.123,96</b>	<b>3.533.195,09</b>	<b>96.703,47</b>	<b>55.221.615,58</b>	<b>166.154.841,32</b>	<b>146.649.076,06</b>

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
**Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021**

**Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit**

		<b>Gesamt</b>	<b>&lt;1 Jahr</b>	<b>&gt;1 bis 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>gesichert</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	106.985.226,69	11.024.024,46	33.620.440,61	62.340.761,62	87.007.442,89
	2020	97.198.369,40	9.182.094,81	33.110.462,89	54.905.811,70	79.160.107,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	12.534.362,99	88.930,36	294.144,09	12.151.288,54	12.515.469,01
	2020	7.792.525,97	2.080.056,96	288.486,97	5.423.982,04	5.792.525,97
Erhaltene Anzahlungen	2021	5.622.085,87	5.622.085,87	0,00	0,00	0,00
	2019	5.519.803,82	5.519.803,82	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	329.315,60	329.315,60	0,00	0,00	0,00
	2020	356.095,01	356.095,01	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	1.948.180,87	1.948.180,87	0,00	0,00	0,00
	2020	1.343.937,27	1.343.937,27	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2021	34.304,48	34.304,48	0,00	0,00	0,00
	2020	34.407,90	34.407,90	0,00	0,00	0,00
<b>2021</b>		<b>127.453.476,50</b>	<b>19.046.841,64</b>	<b>33.914.584,70</b>	<b>74.492.050,16</b>	<b>99.522.911,90</b>
<b>2020</b>		<b>112.245.139,37</b>	<b>18.516.395,77</b>	<b>33.398.949,86</b>	<b>60.329.793,74</b>	<b>84.952.633,65</b>

**LAGEBERICHT**

**kwb** Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

**Geschäftsjahr 2021**

Bad Schwalbach

---

Inhaltsverzeichnis

1	Geschäftsmodell der <b>kwb</b> .....	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.....	7
2	Geschäftsentwicklung .....	9
2.1	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	9
2.2	Ausblick auf 2022 .....	10

## 1 Geschäftsmodell der *kwb*

### 1.1 Tätigkeitsfeld

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Seit mehr als 70 Jahren plant, baut, verwaltet und bewirtschaftet die *kwb* Wohnungen im Eigen- und Fremdbestand für die Bürger der Städte und Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis. Das Unternehmen leistet damit nicht nur einen Beitrag zur Entwicklung der Standorte und deren soziale Stabilität, sondern übernimmt Verantwortung für ihre Liegenschaften, die Umwelt und die Gesellschaft.

Um dem Klimawandel zu begegnen, die Qualität des Wohnungsbestands zu sichern und sich ändernden Mieterbedürfnissen gerecht zu werden, hat die *kwb* frühzeitig begonnen, ökologische und soziale Kriterien in ihren unternehmerischen Entscheidungen zu verankern. Dabei liegt unser Fokus auf der energetischen Sanierung sowie in der Schaffung von sozialem, öffentlich gefördertem Wohnraum.

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.

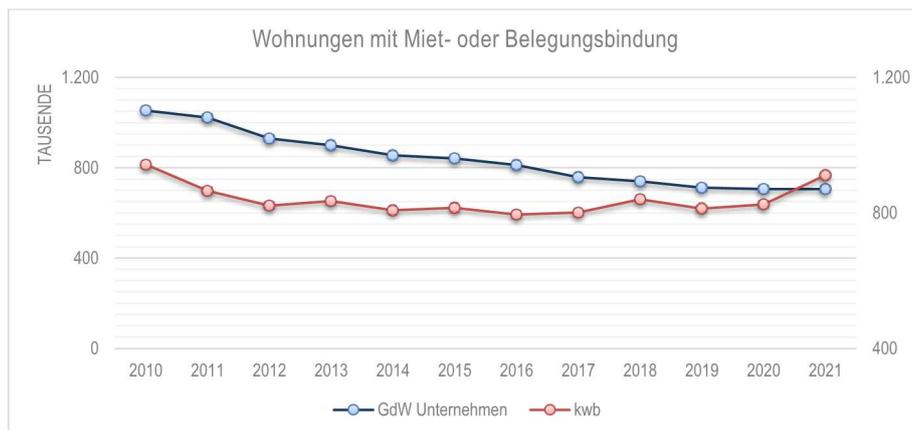
Die Geschäftstätigkeit der *kwb* umfasst im Wesentlichen:

- 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 <i>kwb</i>	2021	2020
<u>Eigenbestand</u>		
Immobilien (Anzahl)	338	333
Wohneinheiten	2.559	2.475
Gewerbeeinheiten	33	32
Sonstige Einheiten	41	42
Garagen und Stellplätze	951	857
durch <i>kwb</i> genutzte Einheiten	8	7
belegungsgebundene Einheiten	911	825
<u>Fremdverwaltung / WEG</u>		
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	83	83
Wohneinheiten Dritter	55	126
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1

Die Entwicklung der belegungsgebundenen Wohneinheiten der **kwb** stellt sich von 2010 bis 2021 im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW wie folgt dar:



Quelle (14): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2021; S.32; **kwb** Stand 12.2021

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	<b>kwb</b> **	Delta <b>Kwb/GdW Hessen</b>	
Nettokaltniete	5,98 EUR / m <sup>2</sup>	6,89 EUR / m <sup>2</sup>	6,34 EUR / m <sup>2</sup>	- 0,55 EUR / m <sup>2</sup>	8,0 %
Betriebskostenvorauszahlungen	2,64 EUR / m <sup>2</sup>	3,09 EUR / m <sup>2</sup>	2,76 EUR / m <sup>2</sup>	- 0,33 EUR / m <sup>2</sup>	10,7 %
Leerstandquote	3,90 %	1,80 %	2,59 %	0,79 %	

Quelle (14): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2021; \* Kennzahlen für 2021 S. 103, 104,106; \*\* **kwb** Stand 12.2021

Die **kwb** ist kreisweit der größte Anbieter von günstigem Wohnraum, die mit einer Durchschnittsmiete von 6,34 EUR / m<sup>2</sup> deutlich unter den Durchschnittswerten der GdW Mitgliedsunternehmen Hessen liegt. Auf den Bereich der Betriebs- und Nebenkosten versucht die **kwb** durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben. Die Möglichkeit der Einflussnahme ist jedoch von Seiten der Wohnungsunternehmen nur begrenzt vorhanden.

## 1.2 Organisation und Struktur

Die **kwb** organisiert sich neben der Geschäftsführung in 3 weitere 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 und Vermietung von Wohnimmobilien als ein Geschäft, das umfassende Kenntnisse über die regionalen Wohnungsmärkte, den eigenen Immobilienbestand und die Mieterbedürfnisse erfordert. Dazu bedient sie sich eines zentralen Servicecenters, das eng mit der Vermietung, Bewirtschaftung und dem technischen Service sowie den lokal-regionalen Handwerkern zusammenarbeitet. Ziel ist es, Mieteranfragen zeitnah und effizient zu bearbeiten und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Um unserem Konzept der Vor-Ort-Präsenz gerecht zu werden, beschäftigt die **kwb** Hausmeister, die neben klassischen Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung von Ordnung und Sauberkeit auch kleinere Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben für unsere Mieter übernehmen.

Für das Jahr 2022 plant die **kwb** die Erweiterung der Liegenschaftsabteilung um ein Team „Regiebetrieb“, das sich vor allem mit Wohnungsmodernisierungen beschäftigt. Dies soll zu einer schnelleren Wiedervermietung von Wohnungen und zur stärkeren Unabhängigkeit von Handwerkern beitragen. Darüber hinaus wird die **kwb** die Abteilung um zwei Mitarbeiter, deren Fokus auf der Sozialarbeit liegt, erweitern. Ziel ist es, damit unseren Mietern Hilfestellungen in Problemsituationen bieten zu können.

### **Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung**

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

### **1.3 Nachhaltigkeit**

Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Immobilien sind keine neuen Themen für die Immobilienbranche. Neu ist jedoch die Dynamik, die in den vergangenen zwei Jahren entfacht ist. Dabei steht der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen genauso wie die soziale Gerechtigkeit im Vordergrund.

Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsleistungen der **kwb** enthält der erstmals erstellte ESG-Bericht, der zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres 2022 veröffentlicht wird. Die Struktur dieses nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den drei Handlungsfeldern „Umwelt“, „Soziales“ und „Gesellschaft“.

## **Wirtschaftsbericht**

### **1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

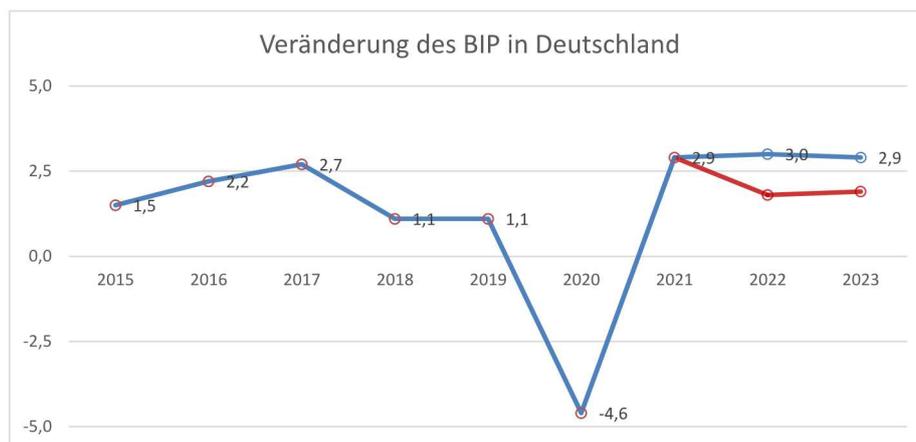
#### **1.4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Wirtschaftsgeschehen in 2021 stand wie schon im Vorjahr unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Öffnungen und Schließungen, neue Impfstoffe, Mutationen und Infektionswellen setzten fortwährend neue Rahmenbedingungen, mit denen Menschen, Politik und Wirtschaft umgehen mussten. Lokale Ausbrüche und Quarantänemaßnahmen führten zu Störungen im weltweiten Handel und verschärften globale Engpässe.

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 deutlich gewachsen, eine stärkere Expansion wurde allerdings von der Pandemieentwicklung und von Lieferengpässen gebremst. Die Maßnahmen zur Bekämpfung des Infektionsgeschehens führten zu teils starken Einbußen der wirtschaftlichen Aktivität in den ersten Monaten des Jahres. Damit ging auch ein Rückgang des privaten Konsums einher, der sich erst mit Ende des zweiten Corona-Lockdown im Mai 2021 wieder belebte. Entsprechend wies das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) über das Jahr starke negative und positive Ausschläge auf. Insgesamt erreichte das BIP im Jahr 2021 laut Statistischem Bundesamt ein Wachstum von 2,9 % (1).

Die Unsicherheit über die bevorstehende wirtschaftliche Entwicklung ist derzeit hoch. Das Statistische Bundesamt geht in der Herbstprojektion für 2022 noch von einem Wachstum des BIP von 3,0 % und für 2023 von 2,9 % aus (1). Allerdings setzt diese Prognose voraus, dass es gelingt, die Corona-Pandemie nachhaltig zu bekämpfen und die fortwährenden Lieferengpässe allmählich aufzulösen.

Die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts belastet seit Februar 2022 die globalen politischen Beziehungen maßgeblich und hinterlässt bereits spürbare einschneidende konjunkturelle und wirtschaftliche Folgen. Die verpflichtenden oder freiwillig sanktionierten Exporte nach Russland, sowie die zunehmenden Lieferengpässe bei Metallen, Roh- und Brennstoffen und Getreide, führen längst zu stark steigenden Energie- und Transportkosten, Einschränkungen in der Folgeproduktion und zum Anstieg der Inflationsrate auf durchschnittlich 6,1% (9) im Jahr 2022. Die Wachstumsprognose für das Jahr 2022 wurde zwischenzeitlich auf 1,8 % nach unten korrigiert (9).



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Statista), "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung" und „Herbstprojektion der Bundesregierung 2021“ + (9) bmwk Pressemitteilung 13.04.2022 – wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Bauwirtschaft in Deutschland zeigte sich auch in 2021 robust und konnte ihre nominale Bauleistung um 10,1 % bzw. 44,9 Mrd. EUR gegenüber dem Vorjahr ausweiten. Davon entfielen 29,1 Mrd. EUR auf den Wohnungsbau, der damit das dritte Jahr in Folge den größten Zuwachs zu verzeichnen hatte. Auch für die kommenden zwei Jahre wird ein Anstieg des Bauvolumens von derzeit insgesamt 488,7 Mrd. EUR auf bis zu 585,45 Mrd. EUR prognostiziert, auch wenn Lieferengpässe, Materialmängel und die daraus folgenden Preissteigerungen die Branche in Mitleidenschaft ziehen dürften (2).

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2021	2020	Veränderung ggü. VJ
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen)</u>	<u>380.914</u>	<u>368.439</u>	<u>2,2 %</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	93.949	93.126	
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	32.138	25.672	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.647	189.256	
davon Eigentumswohnungen	80.879	80.119	
davon Mietwohnungen	112.768	109.137	
<u>Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)*</u>	<u>300.000*</u>	<u>306.376**</u>	<u>&gt;2,3 %</u>
*Schätzwert			
**GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 11.2021, S.70			
<u>Baupreisindex (ohne USt / 2015 = 100)</u>			
Bauleistungen (Neubau) Wohngebäude	<u>134,5</u>	<u>117,1</u>	<u>2,5 %</u>

Quelle (3): Statistisches Bundesamt (Destatis); ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 19.03.2021, S. 95, 96, 111

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt sind zwar sichtbar, haben sich im Jahresverlauf 2021 aber erheblich reduziert. Die Arbeitslosenquote sank im Zuge der wirtschaftlichen Erholung nach Lockdown-bedingter Beeinträchtigung Ende 2020 deutlich von 5,9 % auf 5,1 % Ende 2021. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 44,8 Millionen Personen auf 45,4 Millionen Personen. Auch die Nachfrage nach neuem Personal zeigte im Jahresverlauf einen kontinuierlichen Aufwärtstrend (4).

Die Inflationsrate in Deutschland betrug im Dezember 2021 +5,3 %. Die durchschnittliche Inflationsrate des Jahres 2021 betrug +3,1 %. Sie lag erstmals seit 10 Jahren wieder über dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Werts von 2 %. Insbesondere der starke Anstieg der Energiepreise, teilweise bedingt durch die CO<sup>2</sup> - Abgabe sowie krisenbedingte Lieferengpässe ließen – neben Einmaleffekten wie dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum Jahresende 2020 – die Teuerungsrate ansteigen (5).

Nach vorläufigen Ergebnissen aus der vierteljährlichen Verdiensterhebung ist der Nominallohnindex im Jahresdurchschnitt 2021 um rund 3,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum gleichermaßen um rund 3,1 %. Damit sanken die Reallöhne durchschnittlich um 0,1% gegenüber 2020 (6).

Das Statistische Bundesamt geht nach aktuellen Schätzungen davon aus, dass Ende 2021 rund 83,2 Mio. Menschen in Deutschland leben. Das wären in etwa so viele wie Ende 2020 und 2019. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung, einer höheren Sterbefallzahl und einer voraussichtlich geringeren Geburtenzahl ist die Bevölkerungszahl erneut nicht gestiegen (7).

Seit 2016 hat die EZB den Leitzins auf 0,0 % belassen. Infolge dieser expansiven Geldpolitik bleibt Wohneigentum von der Zinsseite her erschwinglich. Allerdings ist im Jahr 2021 ein leichter Anstieg der Bauzinsen zu verzeichnen. Während im Dezember 2020 Darlehen mit 5- bis zu 10-jähriger Zinsbindung noch zum Zinssatz von 1,02 % vergeben wurden, stieg der Zinssatz im Dezember 2021 bereits auf 1,16 % an. Eine ähnliche Entwicklung war im Bereich von Darlehen mit einer über 10 Jahren laufenden Zinsbindung zu verzeichnen. Hier stieg der Zinssatz von 1,11 % auf 1,34 % im Jahr 2021 (8).

- Quelle (1): Statistisches Bundesamt (Statista), "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung" und „Herbstprojektion der Bundesregierung 2021“  
 Quelle (2): DIW Wochenbericht 1+2/22 S.7, Tabelle 4  
 Quelle (3): Statistisches Bundesamt (Destatis), ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 19.03.2021, S. 95, 96, 111  
 Quelle (4): Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistik der Bundesagentur für Arbeit 02.03.2022  
 Quelle (5): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 25 v. 19.01.2022  
 Quelle (6): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 65 vom 16. Februar 2022  
 Quelle (7): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 27 vom 20. Januar 2022  
 Quelle (8): Bundesbank, Zinsstatistik, 31.03.2022; ; EZB Zinsstatistik 2022  
 Quelle (9): bmwk Pressemitteilung 13.04.2022 – wirtschaftliche Lage in Deutschland

#### 1.4.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Die Bevölkerung in Hessen wird gem. Prognose des Statistischen Bundesamtes bis 2040 von rund 6,33 Mio. im Herbst 2021 auf rund 6,35 Mio. Einwohner anwachsen und voraussichtlich bis 2060 auf 6,19 Mio. Einwohner abschmelzen (10). Während die Bevölkerungszahl in den Städten zunehmen wird, wird insbesondere in den ländlichen Kreisgebieten ein Rückgang erwartet. Diese Entwicklungen, als auch die zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung und den neuen energetischen Anforderungen, stellen für den hessischen Wohnungsmarkt im Ganzen und für Vermieter wie die **kwb** im speziellen eine große Herausforderung dar.

Immobilienkennzahlen für Hessen	2021	2020
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) (12)	122,7	113,4
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) (12)	127,9	118,7
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude (11)	7.761 Stk.	7.868 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen (11)	23.933 Stk.	23.013 Stk.

- Quelle (10): Statistisches Bundesamt Bevölkerungsvorschau, 13.04.2022  
 Quelle (11): Hessenstatistik Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2021 und Baufertigstellungen bis 2020, 14.04.2022,  
 Quelle (12): Hessenstatistik Daten Baupreisindizes S.5+10

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude ist in den letzten drei Jahren mit einem Durchschnittswert von rund 7.800 stabil geblieben, mit leicht absinkender Tendenz im Jahr 2021. Insgesamt wurden gem. Hessenstatistik 6.713 Wohngebäude fertiggestellt, was bezogen auf die durchschnittlichen Baugenehmigungen 86 % beträgt. Davon entfielen auf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen 1.064 Fertigstellungen (11). Im Jahr 2021 erhöhten sich die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahr um 8,2 %. Weiter steigende Baukosten und fehlende Kapazitäten des Bauhauptgewerbes verschärfen die Situation am Wohnungsmarkt zusätzlich (12).

Für das originäre Handlungsfeld der **kwb**, den geförderten Wohnungsbau, stehen in Hessen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. Die Landesregierung stellt bis 2024 insgesamt 2,2 Mrd. Euro zur Wohnraumförderung zur Verfügung. Um eine bezahlbare Miete zu erreichen, bleibt jedoch eine deutlich über der vorgesehenen Mindestbeteiligung von 10.000 EUR/Wohneinheit (WE) liegende Beteiligung der Kommunen unerlässlich. Dies ist im Rheingau-Taunus-Kreis bei knappen kommunalen Haushalten schwierig. Um den Handlungsspielraum der **kwb** zu erhalten, hat die **kwb** im Jahr 2021 den attraktiven Verkaufsmarkt genutzt und im Rahmen einer Portfoliobereinigung zwei Objekte veräußert. Zwei weitere Verkäufe sind für das Jahr 2022 geplant. Diese Maßnahmen verschaffen der Gesellschaft den notwendigen finanziellen Spielraum, um die derzeit geplanten Neubauten bzw. energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren.

Der **Rheingau-Taunus-Kreis** hatte Ende 2020 187.690 Einwohner. Für 2021 ist aufgrund der Zuwanderung mit einem Anstieg zu rechnen. Auch im zweiten Pandemiejahr sind viele Arbeitnehmer zu Hause ihrer Arbeit nachgegangen, wodurch Einschränkungen im Berufsverkehr in den Hintergrund rückten. Trotzdem bleibt für viele Pendler die Zeit für den Arbeitsweg noch immer ein bedeutender Ausschlagpunkt 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. Langfristige Straßensanierungsarbeiten wie z.B. an der Salzachtalbrücke A66 beeinträchtigen den Pendlerverkehr zusätzlich.

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.

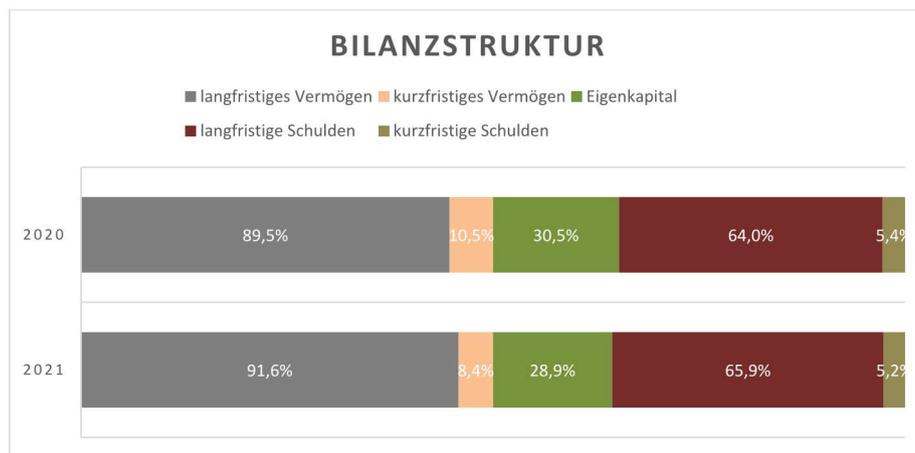
#### 1.4.3 Geschäftsverlauf

Das Jahr 2021 war weiterhin durch die Corona-Pandemie geprägt. Das Geschäftsmodell der **kwb** hat sich während der gesamten Corona-Pandemie jedoch als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass die **kwb** auch im Jahr 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Insgesamt waren unverändert nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen. Ferner bestand weiterhin eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir die Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Insgesamt wurden 86 geförderte Wohnungen mit insgesamt 6.315,1 m<sup>2</sup> und eine Gewerbeeinheit neugebaut. Allerdings konnten von den insgesamt geplanten 70 Wohnungen nur bei 33 Wohnungen Modernisierungsarbeiten begonnen werden. Dies lag vor allem an den Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen, an der Verfügbarkeit von Handwerkern und den zunehmenden Materialengpässen. Insgesamt lagen die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2021 mit 25.109,6 TEUR um 10,7 % über dem Vorjahreswert von 22.676,1 TEUR, wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfiel.

#### 1.4.4 Finanzinformationen

##### Vermögenslage



Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 17.442,9 TEUR (11 %) auf 181.386,4 TEUR erhöht. Zu diesem Anstieg haben insbesondere die fremdfinanzierten im Vergleich zu den Vorjahren deutlich angestiegenen Investitionen in das Anlagevermögen beigetragen. Diese werden im Wesentlichen durch die langfristig gebundenen Wohnimmobilien bestimmt, die sich von 120.109,7 TEUR um 20.601,6 TEUR auf 140.711,3 TEUR erhöht haben. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten verringerte sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten infolge von Darlehensrückführungen um 2.562,3 TEUR auf 8.728,8 TEUR. Demgegenüber erhöhten sich die nicht abgerechneten Leistungen von noch nicht abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen um 281,4 TEUR auf 4.986,9 TEUR.

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

---

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg überwiegend aus dem Aufbau von Finanzverbindlichkeiten um 14.528,7 TEUR auf 119.519,6 TEUR, die für die Refinanzierung der Investitionen in das langfristige Anlagevermögen verwendet werden. Der Anstieg des Eigenkapitals auf von 50.072,5 TEUR auf 52.426,4 TEUR resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 2.353,9 TEUR. Infolge der hohen fremdfinanzierten Investitionen sinkt die Eigenkapitalquote von 30,54 % auf 28,90 %.

#### 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.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist vom positiven Jahresüberschuss in Höhe von 2.353,9 TEUR geprägt.

in TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.314,4	5.564,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 22.494,2	- 21.190,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.617,4	21.204,2
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 2.562,3</b>	<b>5.578,6</b>
<b>Finanzmittelfond zum 01.01.</b>	<b>11.291,1</b>	<b>5.712,5</b>
<b>Finanzmittelfond zum 31.12.</b>	<b>8.728,8</b>	<b>11.291,1</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 749,8 TEUR auf 6.314,4 TEUR verbessert. Das spiegelt das verbesserte operative Ergebnis wider und ist vor allem auf höhere Mietzahlungen bedingt durch den Ausbau des Immobilienbestands als auch durch die moderaten Mieterhöhungen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Der unverändert stabile positive Cashflow versetzt die **kwb** in die Lage, die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 4.944,1 TEUR (VJ: 4.889,9 TEUR) zu bestreiten und einen Teil der Investitionstätigkeit zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für das Jahr 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 22.494,2 TEUR und spiegelt damit das umfangreiche Bau- und Modernisierungsprogramm der **kwb** wider. Die Auszahlungen für Neubauvorhaben betragen 22.533,1 TEUR (VJ: 19.768 TEUR). Immobilienverkäufe führten zu Einzahlungen in Höhe von 792,1 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 13.617,4 TEUR enthält einen Mittelzufluss aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 23.504,3 TEUR, wovon 6.051,9 TEUR auf Förderdarlehen entfallen. Dem Mittelzufluss stehen Auszahlungen für Zins- und Tilgungsleistungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.944,1 TEUR sowie für Rückführungen auslaufender Darlehen in Höhe von 5.635,0 TEUR gegenüber.

Die jährliche Annuität ist im Vergleich zum Vorjahr nur um 54,2 TEUR auf 4.994,1 TEUR gestiegen. Vom Anstieg entfallen 39,6 TEUR auf den Tilgungsanteil, der somit weiterhin rund 3.415,5 TEUR (VJ: 3.375,9 TEUR) beträgt. Aufgrund des steigenden Nominalbetrags der Finanzverbindlichkeiten liegt der Tilgungsanteil im Jahr 2021 bei 2,1 % (VJ: 2,2 %).

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 15 – 30 Jahre ab, wodurch unsere durchschnittliche Restlaufzeit mit rund 26,2 Jahren stabil bleibt. Zum Stichtag waren 62 % (VJ: 57 %) unserer Finanzschulden langfristig.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 68,4 % (VJ: 66,0 %).

Die Zahlungsfähigkeit der **kwb** war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

## Ertragslage

Die **kwb** hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.353,9 TEUR (VJ: 1.045,3 TEUR) erzielt und hat damit das Vorjahr sowie den Planwert von 1.036,9 TEUR deutlich überschritten.

Steigende Mieteinnahmen und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten führen dazu, dass die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit 16.940,6 TEUR den Plan von 16.703,4 TEUR um 237,2 TEUR und das Vorjahr um 407,3 TEUR deutlich überschreiten. Die erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten, die Mitte 2021 erfolgte Bereitstellung von neuem Wohnraum in Heidenrod-Laufendselden sowie Mieterhöhungen des laufenden Jahres haben zu dem Anstieg geführt. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 764,1 TEUR (Plan 200,5 TEUR) umfassen insbesondere die erzielten Gewinne aus den Immobilienverkäufen und beeinflussen somit positiv das Ergebnis. Zudem erhöhte sich aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen und des Ausbaus des Immobilienbestands erneut der Bestand an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen, sodass in dem Zusammenhang Erträge aus der Bestandserhöhung von 281,4 TEUR (VJ: 167,3 TEUR; Planwert - 200 TEUR) ausgewiesen werden. Die intensive Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre führte zu, gegenüber dem Planwert von 3.309,8 TEUR, um 223,4 TEUR höheren Abschreibungen, die durch um 239,7 TEUR geringere sonstige betriebliche Aufwendungen kompensiert wurden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandquote von 2,19 % Ende 2020 auf 2,59 % Ende 2021 angestiegen. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass wir zum Ende des Jahres 2021 ein Objekt mit 72 Wohneinheiten in den Bestand übernommen haben, deren geplante Vermietung erst ab Januar 2022 erfolgte.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen des Jahres 2021 konnten leider nicht in dem geplanten Umfang durchgeführt werden, woraus sich eine Planunterschreitung in Höhe von 384 TEUR ergibt. Das ist im Wesentlichen auf die Termin- und Materialengpässe bei den Handwerksfirmen und Einschränkungen durch Corona-Auflagen zurückzuführen. Von den insgesamt 23 geplanten Wohnungsvoll- oder Teilmodernisierungen wurden im Jahr 2021 nur 13 Maßnahmen mit insgesamt 869,2 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die verbleibenden elf Wohnungen werden voraussichtlich bis Ende des zweiten Quartals 2022 fertig gestellt.

Der Zinsaufwand übersteigt mit 1.640,3 TEUR nur leicht den Vorjahreswert von 1.604,9 TEUR und überschreitet den Planwert von 1.623,8 TEUR nur knapp. Ursächlich für die stabile Entwicklung bei erhöhtem Finanzbedarf sind die bislang geringen Finanzierungszinsen bei Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten hat sich auf 1,37 % (VJ: 1,53%) und die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung auf 1,27 % (VJ: 1,41 %) reduziert.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

## 2 Geschäftsentwicklung

### 2.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsbetriebs der **kwb** sind vor allem die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage und ihre Auswirkungen auf die Materialverfügbarkeit und Preisentwicklung, politische Vorgaben und Regulierungen, insbesondere zum Thema „Klimaneutralität im Gebäudesektor“, finanzielle Unterstützung zur Umsetzung notwendiger Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität sowie das sich verändernde Zinsniveau von Bedeutung.

Die **kwb** geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen und im Rheingau-Taunus-Kreis im speziellen auch in den nächsten Jahren ein Nachfrageüberhang im bezahlbaren Segment bestehen wird. Während auf der Angebotsseite weiterhin zu wenig Neubau entsteht, dürfte die Nachfrage nach wie vor durch eine anhaltende Zuwanderung, verstärkt durch den Ukraine-Krieg, bestimmt werden.

Dass sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen starken Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, beweist eindringlich der Stopp und die Wiederauflage der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Anfang 2022. Die dadurch in der Schwebe befindlichen Finanzmittel haben eine direkte Auswirkung auf die Liquidität des Unternehmens und die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen.

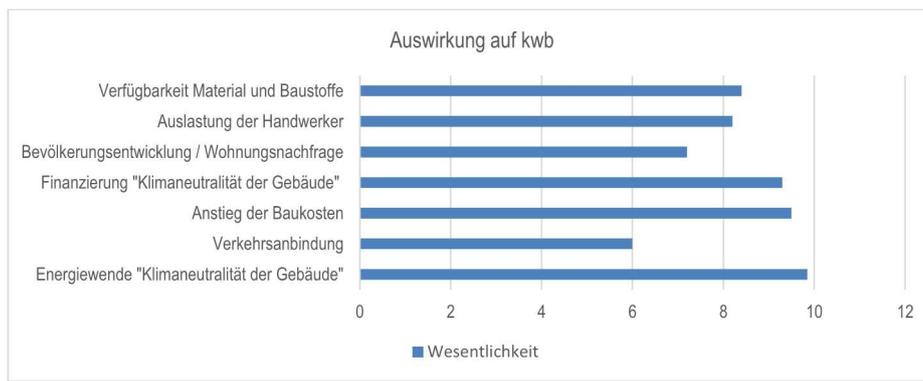
In unserem Geschäftsmodell ist ein Risiko zur kaufmännischen Bewirtschaftung hinzugekommen. Hierbei handelt es sich um die un-absehbaren Wohnungsmarktentwicklungen, die die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsinvestitionen negativ beeinflussen könnten. Das sind zum einen die Preissteigerungen und zum anderen die Risiken aus der fehlenden Umsetzung von Mietanpassungen. Speziell Mietanpassungen nach Modernisierungen werden mitunter auch in der Öffentlichkeit infrage gestellt und können bei Mietern auf Widerstand treffen. Die Preissteigerungen betreffen nach unserer Einschätzung alle Bereiche, von den Betriebs- und Nebenkosten sowie

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baukosten. Für das Jahr 2022 wirken sich Kostensteigerungen noch begrenzt auf das Ergebnis aus, da die Mehrheit der Projekte bzw. Betriebskosten vertraglich abgesichert sind.

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.

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.

Das politische Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen, 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 und steigenden Kosten. Um den Anforderungen, "Modernisierungen im sozial-gesellschaftlichen Auftrag durchzuführen und möglichst schnell und dauerhaft für bezahlbare Wohnungen samt Infrastrukturen zu sorgen", gerecht zu werden, müssen finanzielle Mittel in ausreichender Höhe langfristig gesichert bereitgestellt und bestehende regulatorische Hemmnisse abgebaut werden. Diesen Umbau wird die **kwb** nicht ohne weitere, wesentliche Unterstützung ihrer Gesellschafter bewältigen können.



Der Rheingau-Taunus-Kreis hatte Ende 2020 mit rd. 187,7 Tsd. Einwohnern die höchste Einwohnerzahl der letzten 25 Jahre. Dieser Wachstumstrend wird sich in den kommenden Jahren nach Einschätzung der Hessen Agentur und des RTK abschwächen (13). Insbesondere der demografische Wandel in der Bevölkerung sowie die Entwicklung von Individual- und öffentlichen Personennahverkehr werden wesentlichen Einfluss haben und den Landkreis im Allgemeinen bzw. den Wohnungsmarkt im speziellen vor neue Herausforderungen stellen. Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Main-Gebiet übersteigt derzeit das Angebot, so dass vielerorts ein Ausweichen auf die gut erschlossenen Randlagen die Folge ist. (13) RTK Bevölkerungsentwicklung\_2018-2035

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) ZPO zum Jahreswechsel eingestellt. Gegen die Einstellung wurde Beschwerde eingelegt. Diese wird aktuell durch die Generalstaatsanwaltschaft geprüft.

Daneben erwartet die **kwb** auch Chancen aus der Digitalisierung. Eine effiziente und professionelle Bewirtschaftung der Bestände wird ein maßvolles Niveau an Nebenkosten für die Mieter bedeuten und damit auch zunehmend ein Zufriedenheits- und Unterscheidungskriterium für bestehende Mieter und potenzielle Mietinteressenten werden. Die **kwb** sieht sich hier mit der Implementierung eines neuen **Dokumentenmanagementsystems**, Starke DMS, zur automatisierten Bearbeitung von strukturierten Geschäftsprozessen, wie zum Beispiel der Rechnungsprüfung, auf dem richtigen Weg.

## 2.2 Ausblick auf 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 17,9 Mio. EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 1,1 Mio. EUR. Bei der Planung für 2022 wurde berücksichtigt, dass das letzte Bauvorhaben aus unserem 2018-er Investitionsprogramm ab Mitte des Jahres sukzessive bezogen wird, Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen und zwei Objekte im Zuge der Portfoliobereinigung veräußert werden. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber. Der Zinsaufwand wird mit 1,8 Mio. EUR ansteigen.

**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus**  
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2021

---

Nach Abschluss des 2018-er Investitionsprogramms Mitte 2023 wird die **kwb** rund 80,1 Mio. EUR in den Immobilienbestand investiert und dadurch 184 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten neu gebaut sowie 23 Wohnungen grundlegend modernisiert haben.

Unsere neue bis ins Jahr 2026 gehende Investitionsplanung berücksichtigt neben Neubauten von 72 Wohnungen mit einem Volumen von 26,4 EUR Mio. vor allem Maßnahmen zum Klimaschutz und zum altersgerechten bzw. zeitgemäßen Wohnen in Höhe von 14,3 Mio. EUR. Diese Maßnahmen sollen durch Kapitalmarkt- und Förderdarlehen in Höhe von 32,5 Mio. EUR gegenfinanziert werden. Die Baugenehmigungen für den Neubau von 21 Wohneinheiten liegen vor, so dass im dritten Quartal 2022 die notwendigen Abrissarbeiten beginnen 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 neuen 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** in 2022 den derzeit attraktiven Transaktionsmarkt zu nutzen und portfoliobereinigende Veräußerungen vornehmen.

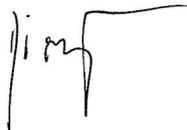
Am 24.02.2022 fand ein widerrechtlicher Übertritt der Grenzen des ukrainischen Staatsgebietes bzw. der Eintritt in den ukrainischen Luftraum durch das russische Militär statt. Die **kwb** rechnet mit weiter erhöhten, über das übliche Maß hinaus stark abweichenden Preissteigerungen, insbesondere bei der Energie- und Betriebsmittelbeschaffung sowie zusätzlichen Beschaffungsaufschlägen für Transport/Treibstoff je Beschaffungsvorgang. Auch bei den zukünftigen Investitionstätigkeiten werden Preissteigerungen erwartet.

Die Bundesregierung versucht durch Gegenmaßnahmen die Preisentwicklung abzufedern, durch Vorantreiben der Energiewende sowie die Bundesrepublik Deutschland insgesamt energieunabhängiger von Öl und Gas insbesondere der russischen Föderation zu machen. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung der Krise, die sich durch weitere Aktionen Russlands auch verschärfen kann, sind gegenwärtig kaum möglich.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2022 gehen wir trotz der auf Grund des Ukrainekrieges nur schwer einschätzbaren Folgen von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Wir rechnen mit einer positiven Unternehmensfortführung. Mögliche Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung sind angemessen berücksichtigt, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht.

Bad Schwalbach, den 02. Juni 2022

**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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

Gemäß § 322 Abs. 3 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, 3. Juni 2022

WBS Schwed Labudda PartGmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Labudda  
Wirtschaftsprüfer

## **Rechtliche Verhältnisse**

### Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	<b>kwb</b> 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 2021

---

Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gezeichnetes Kapital:	Euro 25.748.918,00
Geschäftsführung:	Joachim Ditmar Joest, Ginsheim-Gustavsburg
Prokura:	Anke Kriesel, Bad Schwalbach Yvonne Rudolph, Limburg an der Lahn
Prokura:	Geschäftsführung Aufsichtsrat Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung vom 15. Juli 2021 wurde der geprüfte und unter dem Datum vom 28. Juni 2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 zusammen mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt. Die Offenlegung erfolgte am 7. September 2021 gemäß § 325 HGB.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Verwendung des festgestellten Ergebnisses für das zum 31. Dezember 2020 abgelaufene Geschäftsjahr wurde im Berichtsjahr vollzogen.

Der Geschäftsführung wurde für das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 laufende Geschäftsjahr am 15. Juli 2021 Entlastung erteilt.

**Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HgrG**  
**kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,**  
**Bad Schwalbach**  
**für das Geschäftsjahr 2021**

**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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?
- *Für die Geschäftsführung und Aufsichtsorgane liegt 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 fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. 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 Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Anhang (Anlage III) erläutert. Die Angabe der Geschäftsführervergütung unterbleibt gemäß § 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. Eine aktuelle Fassung datiert zum 6. Januar 2022.*
- 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 eine rollierende Mehrjahresplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren, die sowohl die Ertrags- als auch die Liquiditätslage umfasst. Diese wird jährlich unter Berücksichtigung der sich ändernden Markt- und Konjunkturentwicklung sowie der strategischen Ausrichtung der Unternehmung und deren Unternehmensziele fortgeschrieben.*
  - *Darüber hinaus besteht ein monatliches kennzahlenbasiertes Berichtswesen, das ergänzt wird um eine laufende Kostenverfolgung von Bauprojekten und Instandhaltungsbudget. 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?
- *Stand und 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?
- *Größenbedingt besteht kein zentrales 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 in der Regel monatlich.*

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

- *Die Aufgaben des Controllings werden von 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 Neubauvorhaben oder 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 erscheinen ausreichend und geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.*
- *Anhaltspunkte, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden, haben sich im Laufe meiner Prüfung nicht ergeben.*

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

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

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

#### **5 Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

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

#### **6 Interne Revision**

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

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit**

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

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

### **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?
- *Eine Kostenüberschreitung lag bei der VE 312, Wiesbadener Straße, Heidenrod-Laufenselden, vor, die dem Aufsichtsrat berichtet wurde. Der Grund war die Ausrüstung der Gewerberäume mit Klima- und Kältetechnik.*
- 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 regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats erstattet der Geschäftsführer schriftlich und mündlich 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. 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. Dabei wurden zwei Wohneinheiten im Geschäftsjahr veräußert. Zwei weitere Objekte, darunter eines in dem die kwb nur Anteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz hält, wurden im ersten Halbjahr 2022 veräußert.*
- 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 eingeholten Marktwertgutachten und der allgemeinen Immobilienpreisentwicklung weist die kwb bei den von ihnen gehaltenen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten stille Reserven aus. Dies wird zudem durch die getätigten Verkäufe 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 2021 bei 28,9 %. Die Quote ist infolge der deutlich angestiegenen Investitionen in das Anlagevermögen zum Vorjahr gesunken. Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. 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 den Immobilienverkäufen in Höhe von T€ 526 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 Schadenfall 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.

**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.