

kwb
Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus

Bad Schwalbach



Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr
2020

Dipl.-Betriebsw. (FH) **Frank Schwed**
Wirtschaftsprüfer

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1 Lage des Unternehmens	3
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
4. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
4.1 Gegenstand der Prüfung	9
4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	10
4.3 Unabhängigkeit	11
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
5.1.2 Jahresabschluss	13
5.1.3 Lagebericht	13
5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
5.2.2 Bewertungsgrundlagen	14
5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	14
5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	15
6. Feststellung aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG	16
7. Schlussbemerkung	17

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Anlage II
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	Anlage III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage V
Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	Anlage VI
Aufgliederung und Erläuterung wesentlicher Posten des Jahresabschlusses	Anlage VII
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	Anlage VIII
Allgemeine und Besondere Auftragsbedingungen	Anlage IX

1. Prüfungsauftrag

In der Aufsichtsratssitzung vom 17. September 2020 wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der

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

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

gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 in Anwendung der §§ 316 und 317 Handelsgesetzbuch (HGB) zu prüfen.

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) beachtet. Ich verweise auf meine Berichterstattung in Abschnitt 6.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Ich habe die Prüfung im Juni 2021 sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach als auch in meinen Geschäftsräumen durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in meinen Geschäftsräumen.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht. Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2020 sowie den geprüften Lagebericht 2020 als Anlage beigefügt.

Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage VII.

Ich habe 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.

Meinem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 sowie die Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen in der Fassung vom 1. August 2018 zugrunde. Die Höhe meiner Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht vom 25. Juni 2021 die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

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

Meine Stellungnahme gebe ich aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die ich im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen habe.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

- Das Geschäftsjahr 2020 war durch intensive Bau- und Finanzierungstätigkeiten geprägt. In der Folge stieg die Bilanzsumme um 22,9 Mio. € auf 163,9 Mio. € an, was vor allem auf die Investitionen in Wohnimmobilien (20,0 Mio. €) zurückzuführen, ist. Diese wurden durch Finanzverbindlichkeiten finanziert, die um 14,1 Mio. € auf 105,0 Mio. € stiegen.
- Durch die Eigenkapitalerhöhung (8,3 Mio. €) verbesserte sich die Eigenkapitalquote trotz intensiver Investitionstätigkeiten auf 30,54 % (Vj. 28,84 %). Der Verschuldungsgrad betrug zum Stichtag 66,0 % (Vj. 67,8 %).
- Die *kwb* hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.045,7 erzielt und liegt damit leicht über dem Planwert (1,0 Mio. €), aber deutlich unter dem Vorjahr. Insgesamt ergaben sich infolge der Corona-Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.
- Die Leerstandsquote sank im Berichtsjahr von 3,43 % auf 2,19 %.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der *kwb* im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Ich halte diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2021 steigende Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 17,0 Mio. €, einen Jahresüberschuss von 1,0 Mio. € und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 2,8 Mio. €.
- Für das kommende Jahr wird die Fertigstellung von zwei weiteren Wohneinheiten aus dem in 2018 begonnenen Investitionsprogramm erwartet. Eine Vermietung der Wohnungen ist ab Mitte bzw. Ende des Jahres vorgesehen. Nach Abschluss des Investitionsprogramms in 2023 werden rund 80,0 Mio. € in den Bestand geflossen und insgesamt 184 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten neu entstanden bzw. 9 Wohnungen grundlegend modernisiert sein.
- Die *kwb* plant in 2021 portfolioberreinigende Verkäufe durchzuführen, um weitere Finanzmittel für Investitionszwecke bzw. zur Entschuldung zu generieren.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halte ich 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 meiner Prüfung habe ich am 28. Juni 2021 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2020 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach meiner 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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

Meine 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 meine 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 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 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 meines Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 28. Juni 2021

Dipl.-Betriebsw. (FH) Frank Schwed
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. 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 mir erteilten Auftrags habe ich 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 mir als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Meine Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen meiner pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Den Lagebericht habe ich daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei meiner 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 meine Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256 a 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 meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard (IDW PS 720) beachtet.

4.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Meine Prüfung habe ich in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

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

Grundlage meines 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 ich anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteile. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänze ich durch Prozessanalysen, die ich mit dem Ziel durchführe, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie mein Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems habe ich 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 habe ich die Schwerpunkte meiner Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei habe ich die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher mein Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten meiner 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 habe ich unter anderem folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt, bei denen die Gesellschaft laufende Konten unterhielt.
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden anhand der Saldenmitteilungen und 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 habe ich risikoorientiert durch bewusste Auswahl festgelegt. Kriterien der Auswahl waren die Höhe der einzelnen Verbindlichkeit und Umfang des Geschäftsverkehrs.
- Weiterhin erhielt ich von den beauftragten Rechtsanwälten Bestätigungen über anhängige Rechtsverfahren und sonstige wesentliche rechtliche Tatbestände.

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung am 28. Juni 2021 schriftlich bestätigt.

4.3 Unabhängigkeit

Bei meiner Abschlussprüfung habe ich 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 meiner Prüfung stelle ich 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 meinen 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 meiner 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 meiner 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. Bedingt durch die pandemischen Auswirkungen des Corona-Virus erfolgt die Prüfung der Eingangsrechnungen digitalisiert. Der Prüfungsablauf und die Kompetenzregelungen waren jedoch unverändert gültig.

5.1.2 Jahresabschluss

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sind nach meinen 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 mir nicht an anderer Stelle berichtet wird, stelle ich 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. Meine Prüfung nach § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf meiner 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 meiner Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 S. 1 HGB entspricht, berichte ich nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stelle ich 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 meinen nachfolgenden Ausführungen gehe ich 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 verweise ich 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 meiner 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. Diese nehme ich jedoch aufgrund zusätzlicher Erwartungen der Auftraggeber in Anlage VII zum Prüfungsbericht auf.

6. Feststellung aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags gemäß § 53 HGrG

Bei meiner Prüfung habe ich auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend habe ich 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 habe ich in diesem Bericht und in Anlage VIII dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat meine Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach meiner 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.

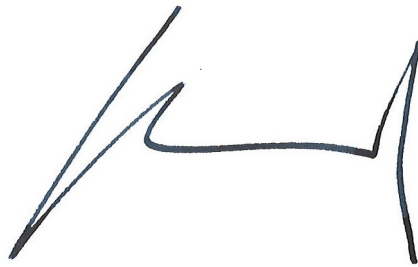
Ein Risikofrüherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, früh erkannt werden. Es muss daher geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen.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

Meine Prüfung hat ergeben, dass die Geschäftsführung 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.

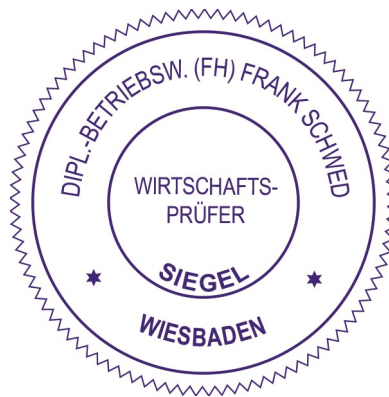
7. Schlussbemerkung

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

Wiesbaden, 28. Juni 2021



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed
Wirtschaftsprüfer



ANLAGEN

BILANZ zum 31. Dezember 2020
AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.484,00	8.020,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.109.696,91	115.189.183,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.764.907,81	2.861.593,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	590.469,00	660.443,00
5. Anlagen im Bau	<u>23.169.363,51</u>	<u>11.033.013,79</u>
	146.644.092,06	129.753.889,21
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	4.705.465,57	4.538.205,47
2. andere Vorräte	<u>123.728,15</u>	<u>130.912,94</u>
	4.829.193,72	4.669.118,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	170.754,63	220.062,77
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.431,66	11.803,21
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>269.041,82</u>	<u>256.093,00</u>
	450.228,11	487.958,98
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.150.996,10	2.977.511,41
2. Bausparguthaben	<u>3.140.136,94</u>	<u>2.734.962,03</u>
	11.291.133,04	5.712.473,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	220.923,73	89.410,48
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>502.932,65</u>	<u>347.009,35</u>
	723.856,38	436.419,83
	163.943.487,31	141.068.379,87
Treuhandvermögen	2.257.489,74	2.124.003,04

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.748.918,00	17.406.567,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.306.291,68	2.201.760,12
2. Bauerneuerungsrücklage	12.680.692,56	12.680.692,56
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>6.924.077,39</u>
	23.382.811,58	21.806.530,07
III. Bilanzgewinn	940.784,07	1.471.749,95
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	78.373,88
2. sonstige Rückstellungen	<u>806.095,71</u>	<u>520.224,14</u>
	806.095,71	598.598,02
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.198.369,40	88.085.927,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.792.525,97	2.838.789,63
3. erhaltene Anzahlungen	5.519.803,82	5.375.944,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	356.095,01	388.572,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.343.937,27	2.341.373,89
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.407,90</u>	<u>32.874,97</u>
	112.245.139,37	99.063.482,47
- davon aus Steuern Euro 24.842,96 (Euro 24.371,01)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 9.564,94 (Euro 8.503,96)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	819.738,58	721.452,36
	163.943.487,31	141.068.379,87
Treuhandverbindlichkeiten	2.257.489,74	2.124.003,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	16.533.302,70	15.991.180,55
b) aus Betreuungstätigkeit	71.711,72	80.276,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.254,32</u>	<u>19.834,72</u>
	16.624.268,74	16.091.292,02
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	167.260,10	136.381,02
3. andere aktivierte Eigenleistungen	154.731,65	162.343,91
4. sonstige betriebliche Erträge	300.516,09	366.964,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.942.649,18	7.150.516,19
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>131.299,91</u>	<u>109.429,19</u>
	8.073.949,09	7.259.945,38
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.855.790,31	1.839.549,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>504.021,29</u>	<u>495.641,20</u>
	2.359.811,60	2.335.190,93
- davon für Altersversorgung Euro 151.330,00 (Euro 148.856,23)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.228.972,90	3.009.369,35
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	933.064,42	857.054,51
9. Erträge aus Beteiligungen	17,61	26,25
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.631,25	10.858,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.604.916,23	1.586.125,41
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,05	76.633,12
13. Ergebnis nach Steuern	1.054.706,15	1.643.547,45
14. sonstige Steuern	9.390,52	8.269,73
15. Jahresüberschuss	1.045.315,63	1.635.277,72
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>104.531,56</u>	<u>163.527,77</u>
17. Bilanzgewinn	<u>940.784,07</u>	<u>1.471.749,95</u>

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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

A) Allgemeine Angaben

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

Die **kwb** hat ihren Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nach den Vorschriften des HGB und in Übereinstimmung mit § 330 Abs. 1 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 sowie nach den ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB. 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.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

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.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt.

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 62
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 einem Bewertungsabschlag für den nicht umlagefähigen Anteil, der auf Leerstandwohnungen entfällt.

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 sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. 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 Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Auf Grund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Ausweisänderungen:

Im Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurden die Kosten für Hauswarttätigkeiten in Höhe von 39.612,19 EUR zum Zwecke der besseren Klarheit unter dem Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis in Höhe von 43.726,32 EUR im Personalaufwand. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

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 2015 einem Mieter ein Darlehen gewährt, dass zum Bilanzstichtag in Höhe von 37.409,44 EUR (VJ: 45.409,44 EUR) valuiert und eine Restlaufzeit von 1-5 Jahren ausweist.

Unter den Forderungen werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 4.610,23 EUR (VJ: 5.581,06 EUR) ausgewiesen.

Bauspar- und Festgeldguthaben in Höhe von insgesamt 2.000.000,00 EUR sind zur Hinterlegung einer Bauleistungsbürgschaft verpfändet.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 220.923,73 EUR (VJ: 89.410,48 EUR) ausgewiesen.

Gewinnrücklagen

Gemäß dem Gesellschafterbeschluss vom 17.09.2020 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 1.471.749,95 EUR (VJ: 2.783.194,26 EUR) den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses von 2020 in Höhe von 104.531,56 EUR (VJ: 163.527,77 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2020				31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	177.582,73	-172.072,93	-5.509,80	175.666,57	175.666,57
Urlaubsrückstellung	92.000,00	-92.000,00	0,00	65.000,00	65.000,00
unterlassene Instandhaltung	110.000,00	-109.610,68	-389,32	151.000,00	151.000,00
Archivierung	41.000,00	0,00	0,00	7.000,00	48.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatungskosten	45.897,50	-30.558,31	0,00	36.660,81	52.000,00
Ausstehende Rechnungen	53.743,91	-53.743,91	-20.499,80	334.928,94	314.429,14
Summe	520.224,14	-457.985,83	-26.398,92	770.256,32	806.095,71

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 112.245.139,37 EUR haben 18.516.395,77 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 60.329.793,74 EUR eine Laufzeit über 5 Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte und Bürgschaften gesichert. Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.688,89 EUR (VJ: 10.843,02 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 2.319.693,42 EUR (VJ: 1.666.801,63 EUR).

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.257.489,74 EUR (VJ: 2.124.003,04 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 2020 hat die **kwb** im Rahmen der Kontenklärung verjährte Verbindlichkeiten in Höhe von 54,7 TEUR (VJ: 97,6 TEUR) ausgebucht.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Im Zusammenhang mit der Neuverschuldung sind im Geschäftsjahr Eintragungskosten für Grundschulden in Höhe von 105,5 TEUR und in Verbindung mit der Eigenkapitalerhöhung 39,8 TEUR angefallen.

D) Sonstige Angaben

Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss wird von der Geschäftsführung aufgestellt und vom Wirtschaftsprüfer Frank Schwed, WILLITZER BAUMANN SCHWED WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER NOTAR RECHTSANWÄLTE, Wiesbaden, geprüft.

Für die erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind folgende Honorare angefallen.

	2020
	EUR
	(Nettowerte)
Abschlussprüfungsleistungen	13.800,00
Andere Bestätigungsleistungen	450,00
	14.250,00

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

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der **kwb** 33 Mitarbeiter (VJ: 36 Mitarbeiter) beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne GF:

	2020	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	16	9
Technische Mitarbeiter	8	1
	24	10
Auszubildende + Praktikanten	1	0

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

Die Gesellschaft hat von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Landrat Frank Kilian (für die RTK-Holding) (Vorsitzender seit 16.01.2020)
- Herr Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (stellvertretender Vorsitzender seit 16.01.2020)
- 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)
- 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 1.400 EUR (VJ: 1.400 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

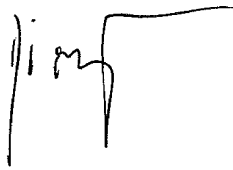
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 940.784,07 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 22 Absatz 2 des Gesellschaftervertrages zu zuführen.

E) Nachtragsbericht

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

Bad Schwalbach, den 25. Juni 2021

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ditmar Joest', with a horizontal line extending to the right.

Ditmar Joest
Geschäftsführung

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2020				31.12.2020	01.01.2020			31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.693,99	0,00	17.891,65	0,00	36.802,34	46.673,99	3.536,00	17.891,65	32.318,34	4.484,00	8.020,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	54.693,99	0,00	17.891,65	0,00	36.802,34	46.673,99	3.536,00	17.891,65	32.318,34	4.484,00	8.020,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.451.328,90	2.322.548,42	0,00	5.539.005,99	169.312.883,31	46.262.145,12	2.941.041,28	0,00	49.203.186,40	120.109.696,91	115.189.183,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.600,15	0,00	0,00	0,00	4.177.600,15	1.316.006,34	96.686,00	0,00	1.412.692,34	2.764.907,81	2.861.593,81
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	1.725.064,47	117.735,62	115.404,21	0,00	1.727.395,88	1.064.621,47	187.709,62	115.404,21	1.136.926,88	590.469,00	660.443,00
5. Anlagen im Bau	11.033.013,79	17.675.355,71	0,00	-5.539.005,99	23.169.363,51	0,00	0,00	0,00	0,00	23.169.363,51	11.033.013,79
Summe Sachanlagen	178.396.662,14	20.115.639,75	115.404,21	0,00	198.396.897,68	48.642.772,93	3.225.436,90	115.404,21	51.752.805,62	146.644.092,06	129.753.889,21
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
Summe Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Summe Anlagevermögen	178.451.856,13	20.115.639,75	133.295,86	0,00	198.434.200,02	48.689.446,92	3.228.972,90	133.295,86	51.785.123,96	146.649.076,06	129.762.409,21

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

		Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit				
		Gesamt	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2020	97.198.369,40	9.182.094,81	33.110.462,89	54.905.811,70	79.160.107,68
	2019	88.085.927,07	7.300.546,64	12.831.119,78	67.954.260,65	72.243.110,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2020	7.792.525,97	2.080.056,96	288.486,97	5.423.982,04	5.792.525,97
	2019	2.838.789,63	86.394,28	359.605,68	2.392.789,67	2.838.789,63
Erhaltene Anzahlungen	2020	5.519.803,82	5.519.803,82	0,00	0,00	0,00
	2019	5.375.944,26	5.375.944,26	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020	356.095,01	356.095,01	0,00	0,00	0,00
	2019	388.572,65	388.572,65	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	1.343.937,27	1.343.937,27	0,00	0,00	0,00
	2019	2.341.373,89	2.341.373,89	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2020	34.407,90	34.407,90	0,00	0,00	0,00
	2019	32.874,97	32.874,97	0,00	0,00	0,00
2020		112.245.139,37	18.516.395,77	33.398.949,86	60.329.793,74	84.952.633,65
2019		99.063.482,47	15.525.706,69	13.190.725,46	70.347.050,32	75.081.900,52

Inhaltsverzeichnis

1	Geschäftsmodell der kwb	2
1.1	Tätigkeitsfeld.....	2
1.2	Organisation und Struktur	4
1.3	Nachhaltigkeit	5
1.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
1.4.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
1.4.2	Wohnungsmarkt in Hessen	7
1.4.3	Geschäftsverlauf	9
1.4.4	Finanzinformationen	9
2	Geschäftsentwicklung.....	12
2.1	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	12
2.2	Ausblick auf 2021.....	13

1 Geschäftsmodell der **kwb**

1.1 Tätigkeitsfeld

Seit mehr als 70 Jahren plant, baut und bewirtschaftet die **kwb** Wohnungen im Eigen- und Fremdbestand für die Einwohner der Städte und Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis und leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung der Standorte und deren soziale Stabilität. Entwicklung heißt für uns nicht nur Wachstum, sondern auch Revitalisierung ehemals urbaner Strukturen in den Innenbereichen der Städte und Gemeinden.

„Ein gutes und sicheres Zuhause ist von existenzieller Bedeutung“. Als kommunales Unternehmen betrachten wir die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, insbesondere für Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen, als unsere vorrangige Aufgabe. In Folge der demografischen Entwicklung und des damit einhergehenden gesellschaftlichen Umbaus gilt es, diesen Transformationsprozess in unseren Beständen abzubilden.

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.

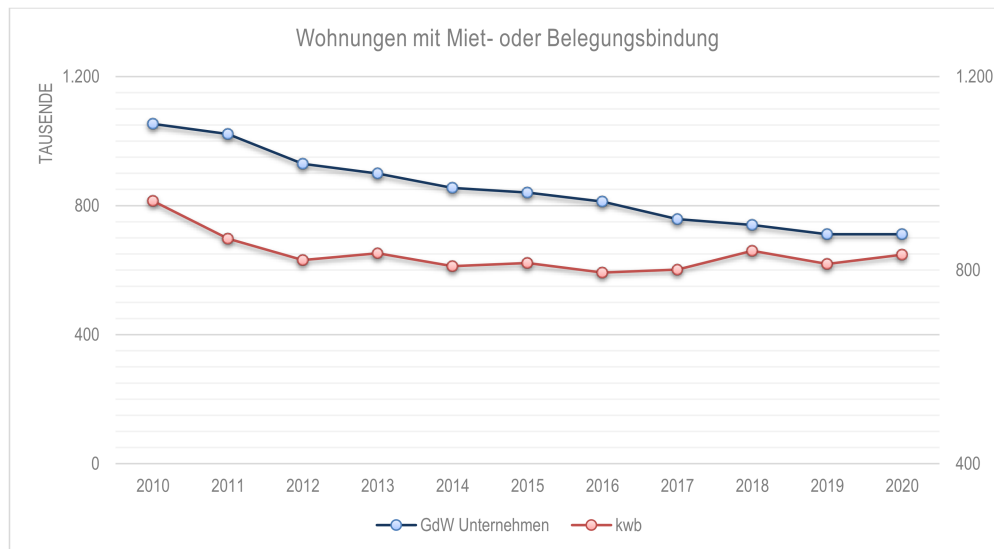
Die Geschäftstätigkeit der **kwb** umfasst im Wesentlichen:

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

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich folgendermaßen:

Immobilienbestand der kwb	2020	2019
<u>Eigenbestand</u>		
Immobilien (Anzahl)	333	331
Wohneinheiten	2.475	2.461
Gewerbeeinheiten	32	27
Sonstige Einheiten	42	42
Garagen und Stellplätze	857	794
durch kwb genutzte Einheiten	7	7
<u>Fremdverwaltung / WEG</u>		
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	83	83
Wohneinheiten Dritter	126	126
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1

Von den im Bestand befindlichen Wohneinheiten sind 825 WE (VJ: 813 WE) belegungsgebunden. Die Entwicklung über die letzten zehn Jahre stellt sich im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) wie folgt dar:



Quelle (7): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2020; S.33; kwb Stand 12.2020

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	kwb**
Nettokaltmiete	5,86 EUR / qm	6,65 EUR / qm	6,04 EUR / qm
Betriebskostenvorauszahlungen	2,63 EUR / qm	3,04 EUR / qm	2,75 EUR / qm
Leerstandsquote	3,80 %	1,7 %	2,19 %

Quelle (7): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2020; * Kennzahlen für 2019 S. 98-100; ** kwb Stand 12.2020

Die Nettokaltmieten der **kwb** liegen leicht über den bundesweiten Durchschnittsmieten aber deutlich unter den Durchschnittswerten der GdW Mitgliedsunternehmen Hessen. Die **kwb** wird damit ihrer Rolle als kreisweit größter Anbieter von günstigem Wohnraum und Ansprechpartner der kreisangehörigen Kommunen in allen Immobilienbelangen gerecht. Auf den Bereich der Betriebs- und Nebenkosten kann von Seiten des Wohnungsunternehmens nur in geringem Maße Einfluss genommen werden. Durch regelmäßige Überprüfung und Ausschreibung der Rahmenverträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Handwerkern versucht die **kwb** Einsparpotentiale zu heben und an die Mieter weiterzugeben.

1.2 Organisation und Struktur

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

Verwaltung fremder Liegenschaften

Neben der Verwaltung des Eigenbestandes verwaltet die **kwb** folgenden Fremdbestand:

- Gemeinde Schlangenbad, Wohngebäude kaufmännisch
- Maria-Kaufmann-Stiftung Lorch, Wohngebäude kaufmännisch (beendet im Januar 2021)
- Gemeinde Walluf Wohngebäude, kaufmännisch und technisch
- Geno Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch (beendet im Januar 2021)
- sieben Wohnungseigentümergeinschaften mit 83 WE

Immobilienmanagement

Die **kwb** versteht die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien als ein Geschäft, das eine eingehende Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten, der eigenen Immobilien und der Mieterbedürfnisse erfordert. Dazu bedient sie sich eines zentralen Servicecenters, der eng mit den Bereichen Vermietung, Bewirtschaftung und technischer Service sowie 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** unverändert fünf Hausmeister, die neben klassischen Verkehrssicherungskontrollen oder der Überprüfung von Ordnung und Sauberkeit sich insbesondere um Mieteranfragen und –wünsche kümmern. Dazu gehören neben kleineren Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben auch als Ansprechpartner vor Ort für die Mieter da zu sein.

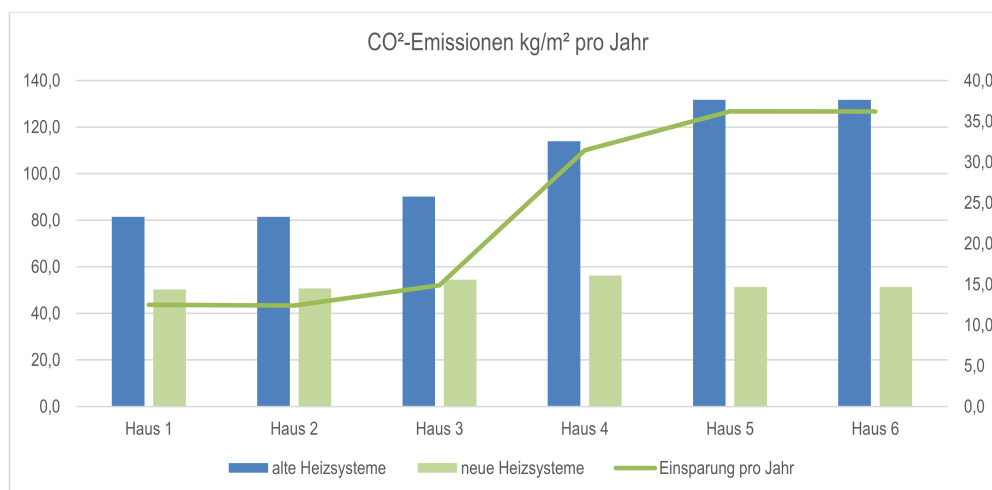
Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Im Bereich Rechnungswesen steht die Erfassung, Kontrolle und Auswertung der betriebswirtschaftlichen Daten im Vordergrund. Durch den innerbetrieblichen Informationsaustausch mit den anderen Abteilungen, die Überwachung von Wirtschaftlichkeit, Liquidität und Bereitstellung von operativen Kennzahlen wie Mietvertragsabschlüsse und –beendigungen liefert der Bereich die Grundlagen für strategische Entscheidungen, um bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergreifen und um Rückschlüsse auf kurz- und mittelfristige Entwicklungen ziehen zu können.

1.3 Nachhaltigkeit

Unsere Geschäftstätigkeit als wohnwirtschaftliches Immobilienunternehmen hat zunehmend auch ökologische, ökonomische und soziale Auswirkungen. So trägt die **kwb** über den Bau und Betrieb von Wohngebäuden zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Vor allem ältere Immobilien haben aufgrund ihrer Gebäudehülle oder Heizsysteme häufig einen höheren CO₂ Ausstoß als die mit jüngerem Baudatum. Um unserer ökologischen Verantwortung, u. a. bei der Reduzierung der Treibhausgasemission, gerecht zu werden, investieren wir in nachhaltige Neu- und Umbauten. Dabei führen wir energetische Sanierungen z. B. an Fassaden, Dächern und Fenstern durch und tauschen ineffiziente Heizsysteme aus.

Die Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes zeigt, dass von 2.549 Einheiten rund 81 % bis 1989 erbaut wurden und rund 19 % aus der Zeit ab 1990 stammen. Vom Altbestand wurden rund 65 % unserer Einheiten modernisiert. Dabei haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gezielt auf den Austausch alter Heizsysteme konzentriert. Bezogen auf den CO₂-Ausstoß ergeben sich daraus nachfolgende Effekte:



Durch die Erneuerungen der Heizsysteme in sechs Wohnhäusern wird der CO₂ Ausstoß im Spitzenwert von 131,7 kg/m² pro Jahr auf 51,3 kg/m² pro Jahr gesenkt. Für die sechs Häuser bedeutet das eine durchschnittliche Reduzierung um 24 kg/m² pro Jahr bzw. eine Gesamtreduzierung um 144 kg/m² pro Jahr.

Die **kwb** bewegt sich immer in einem Spannungsverhältnis zwischen energieeffizienten Lösungen und steigenden Kosten. Für die Finanzierung unserer Bauvorhaben sowie von energetischen Gebäudesanierungen werden Förderprogramme in Anspruch genommen.

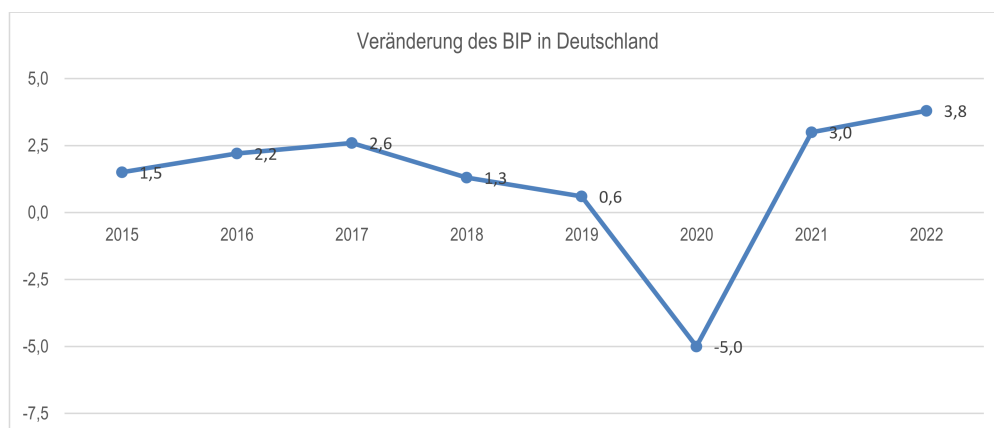
Wirtschaftsbericht

1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat die Coronavirus-Pandemie zu starken negativen Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession geführt. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank gegenüber dem Vorjahr um -5,0 % ⁽¹⁾. Vorausblickend wird zwar mit einer Konjunkturerholung gerechnet, der zweite und bis März 2021 sogar dritte Lockdown werden jedoch erneut zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen.

Prognosen für das laufende Jahr 2021 sind derzeit mit großer Unsicherheit behaftet. Die Bundesbank geht in ihrem wahrscheinlichsten Szenario für 2021 von einem Wachstum des BIP von 3,0 % und für 2022 von 3,8 % aus. Die wirtschaftliche Erholung soll primär durch den privaten Konsum getragen werden, da der Konsumverzicht in 2020 größtenteils unfreiwillig erfolgte ⁽³⁾.



Quelle: (1) Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 20 v. 15.01.2021

Während Branchen wie das Hotel- und Gastgewerbe, der Einzelhandel (ohne Lebensmittel) und der Kunst- und Kulturbereich mit einem Einbruch der Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % von der Corona-Pandemie stark betroffen sind, zeigte sich die Baubranche vergleichsweise robust. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu ⁽¹⁾.

Rahmendaten zur Bauwirtschaft	2020	2019	Veränderung ggü. VJ
<u>Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Bestandsmaßnahmen)</u>	<u>368.439</u>	<u>360.578</u>	<u>2,2%</u>
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	93.126	90.906	
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	25.672	21.326	
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	189.256	188.478	
davon Eigentumswohnungen	80.119	84.751	
davon Mietwohnungen	109.137	103.780	
<u>Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)*</u>	<u>>300.000*</u>	<u>293.002</u>	<u>>2,3%</u>
*2020 Prognose GdW Wirtschaftliche Daten und Trends 11/2020			
<u>Baupreisindex (ohne USt / 2015 = 100)</u>			
Bauleistungen (Neubau) Wohngebäude	<u>117,1</u>	<u>115,7</u>	<u>2,5%</u>

Quelle (2): Statistisches Bundesamt (Destatis); ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 19.03.2021, S.12, S. 85-88, 96 111

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen. Insbesondere bei der Wohnungsvermietung sind coronabedingt bisher keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar ⁽⁷⁾.

Die Corona-Pandemie hat einen langjährigen positiven Trend am deutschen Arbeitsmarkt beendet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Durchschnitt des Jahres 2020 bei rund 44,8 Mio. Personen und somit um 1,1 % unter dem Vorjahreswert ⁽¹⁾. Damit stellte sich der Arbeitsmarkt angesichts immensen Rückgangs des Arbeitsvolumens jedoch noch relativ robust dar. Dies ist vor allem auf den umfangreichen Einsatz von Kurzarbeit (zuletzt 2,4 Millionen) ⁽³⁾ sowie weitere stabilisierende Maßnahmen zurückzuführen. Auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2020 um 1,0 % auf 4,0 % ⁽⁴⁾.

Nach vorläufigen Ergebnissen aus der vierteljährlichen Verdiensterhebung ist der Nominallohnindex im Jahresdurchschnitt 2020 um rund 0,6 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um rund 0,5 %. Die Reallöhne sanken damit durchschnittlich um 1,0 % gegenüber 2019. Demzufolge mussten die Arbeitnehmer- und Arbeitnehmerinnen in Deutschland im Jahr 2020 Verdiensteinbußen hinnehmen ⁽⁵⁾.

Das statistische Bundesamt geht nach aktuellen Schätzungen davon aus, dass Ende 2020 rund 83,2 Mio. Menschen in Deutschland leben. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung, einer höheren Sterbefallzahl und voraussichtlich geringeren Geburtenzahl ist die Bevölkerungszahl seit 2011 damit erstmals nicht angestiegen ⁽⁶⁾.

Seit 2016 hat die EZB den Leitzins auf 0,0 % belassen. Infolge dieser expansiven Geldpolitik bleibt Wohneigentum von der Zinsseite her erschwinglich. Der letzte Tiefstand der Bauzinsen wurde im Dezember 2020 verzeichnet, mit durchschnittlich 1,16 % (VJ: 1,29 %). Vor allem die Reduzierung bei Darlehen mit anfänglicher Bindung über 10 Jahre auf 1,11 % (VJ: 1,27 %) eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes weiterhin erhebliche Auftragszugänge und Preissetzungsspielräume ⁽⁸⁾.

Quelle (1): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 20 v. 15.01.2021 S.1, 2

Quelle (2): Statistisches Bundesamt (Destatis); ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft 19.03.2021, S.12; 83

Quelle (3): DIW Wochenbericht 11/2021 S. 191-195

Quelle (4): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 01 v. 04.01.2021

Quelle (5): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 70 v. 17.02.2021

Quelle (6): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 70 v. 12.01.2021

Quelle (7): GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11.2020; GdW Information 161 "Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021", S. 5

Quelle (8): Deutsche Bundesbank, Zinsstatistik, 31.03.2021

1.4.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Die Bevölkerung in Hessen wird gem. Prognose des Hessischen Statistischen Landesamtes bis 2040 von 6,295 Mio. im Herbst 2020 auf 6,345 Mio. Einwohner anwachsen ⁽¹⁰⁾.

Dieser Bevölkerungszuwachs als auch die zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung stellen für den hessischen Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Die seit Jahren bestehende Nachfragerückfälle und die damit einhergehende Entwicklung der Wohnungsmieten bzw. Kaufpreise tragen nach wie vor zu einer starken Beunruhigung des Marktes bei. Im ersten Halbjahr 2020 hat sich dies insbesondere in der bundesweiten Diskussion um die „Enteignung von Wohnungsunternehmen“ niedergeschlagen.

Immobilienkennzahlen für Hessen	2020	2019
Bevölkerung ⁽¹⁰⁾	6.295.949	6.288.080
Baupreisindizes Wohnbauten (Neubau) ⁽¹¹⁾	113,4	112,2
Baupreisindizes Außenanlagen (Neubau) ⁽¹¹⁾	118,7	116,3
(Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken)		
Anzahl Baugenehmigungen Wohngebäude ⁽⁹⁾	7.868 Stk.	7.842 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen Wohnungen ⁽⁹⁾	23.013 Stk.	24.387 Stk.

Quelle (9): Hessenstatistik Baugenehmigungen seit 1190,
Quelle (10): Hessenstatistik Daten zur Bevölkerung 2020;
Quelle (11): Hessenstatistik Daten Baupreisindizes S.5+10

Erschwert wird die Lage dadurch, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen auch im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen sind. Während in 2019 für 24.387 neue Wohnungen Baugenehmigungen erteilt wurden, waren es in 2020 mit 23.013 insgesamt 1.374 Genehmigungen weniger. Stetig steigende Baukosten und fehlende Kapazitäten des Bauhauptgewerbes verschärfen die Situation zusätzlich ⁽⁹⁾.

Für das originäre Handlungsfeld der **kwb**, den geförderten Wohnungsbau, wurden die Förderprogramme des Landes Hessen im Jahr 2020 deutlich verbessert und attraktiver gestaltet. Um eine bezahlbare Miete zu erreichen, bleibt 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 deshalb der Rheingau-Taunus-Kreis sein Engagement in der **kwb** erhöht und die bereits im Oktober 2019 beschlossene Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8,34 Mio. EUR im Juni 2020 umgesetzt. Ferner wurde der **kwb** über eine kommunal abgesicherte Bürgschaft die Möglichkeit gegeben, vergünstigte Darlehen am Kapitalmarkt aufzunehmen. Diese Maßnahmen verschaffen der Gesellschaft den notwendigen finanziellen Spielraum, um die derzeit in der Umsetzung befindlichen und neu geplanten Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu realisieren.

Der **Rheingau-Taunus-Kreis** hatte Ende 2020 187.690 Einwohner und damit rund 500 Einwohner mehr als Ende 2019 ⁽¹⁰⁾. Auch wenn im Jahr 2020 viele Arbeitnehmer von zu Hause aus ihrer Arbeit nachgegangen sind, ist für viele Pendler die Zeit für den Arbeitsweg ein wesentlicher Punkt bei der Wohnungssuche. Die wenigen Anbindungen ans Autobahnnetz und 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. Ideen zur Verbesserung der Infrastruktur wie z. B. die Verbindung der Städte „Mainz / Wiesbaden / Taunusstein / Bad Schwalbach“ durch eine Stadtbahn wurden seit den 1990er Jahren immer wieder öffentlich diskutiert. Das im November 2020 bisher letztmalig durch Bürgerentscheid abgelehnte Verkehrsprojekt zeigt, wie langwierig und schwierig sich die Umsetzung von verkehrsentlastenden Maßnahmen gestaltet.

Trotz dieser Erschwernisse führt der Verdrängungswettbewerb in den Städten unverändert 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, aber insbesondere des städtischen Großraumes Mainz / Wiesbaden profitiert.

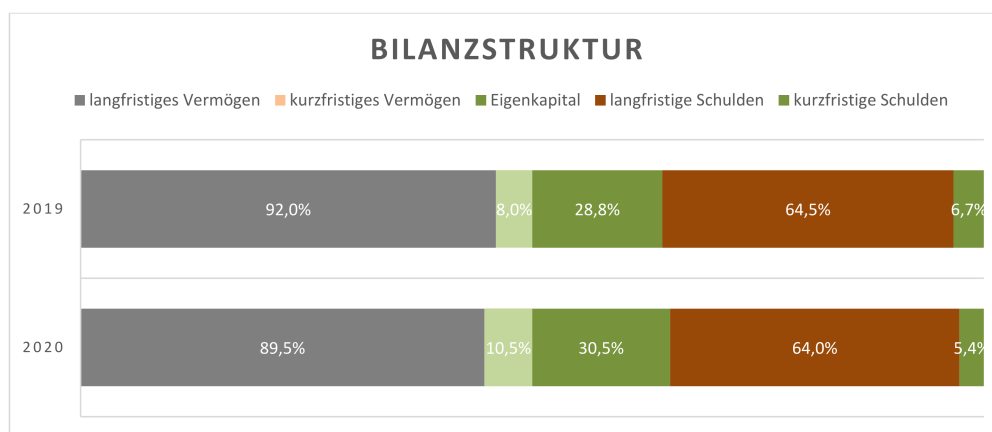
1.4.3 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsmodell der **kwb** hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie bisher als robust und weitestgehend widerstandsfähig erwiesen. Es gab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. In Einzelfällen traten Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und in untergeordnetem Umfang Stundungen bzw. Ausfälle bei Mietforderungen auf.

Die Erweiterung bzw. Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Neubau bzw. umfassender Sanierung stand auch im Jahr 2020 im Fokus. Insgesamt wurden 23 Wohnungen fertiggestellt, wovon 19 gefördert sind. Ferner laufen nach wie vor Baumaßnahmen für drei Neubauprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 65,1 Mio. EUR, wodurch 143 Sozialwohnungen und sieben Gewerbeeinheiten entstehen.

1.4.4 Finanzinformationen

Vermögenslage



Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 22.875,1 TEUR (16%) auf 163.943,5 TEUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg aus einem um 16.886,7 TEUR höheren Anlagevermögen. Vor allem die Investitionen in Wohnimmobilien spielen mit 19.997,9 TEUR dabei eine wesentliche Rolle. Die Fertigstellung von drei Objekten führte zu einem Anstieg bei den Wohnbauten um 7.861,6 TEUR auf 120.109,7 TEUR (VJ: 115.189,2 TEUR), während die laufenden Baumaßnahmen zu einer Erhöhung der im Bau befindlichen Anlagen auf 23.169,4 TEUR (VJ: 11.033,0 TEUR) führten.

Das Umlaufvermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 5.988,4 TEUR infolge von Darlehensabrufen bei Banken erhöht. Dadurch stiegen die liquiden Mittel von 2.997,5 TEUR auf 8.151,0 TEUR.

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg vor allem aus dem Aufbau von Finanzverbindlichkeiten um 14.066,2 TEUR (15 %) auf 104.990,9 TEUR zur Investition in das langfristige Anlagevermögen. Ein weiterer Grund für den Anstieg ist die unterjährig vollzogene Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8.342,4 TEUR.

Der Zuwachs im gezeichneten Kapital erhöhte die Eigenkapitalquote 2019 rückblickend um 4,3 % auf 33,11 %. Die intensive Investitionstätigkeit des Jahres 2020 führt allerdings dazu, dass die Eigenkapitalquote zum Stichtag leicht gedämpft auf 30,54 % (VJ: 28,84 %) stieg.

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 2020 ist von der Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8.342,4 TEUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 940,8 TEUR geprägt.

in TEUR	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.564,6	6.250,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 21.190,2	- 12.765,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.204,2	5.951,1
Veränderung des Finanzmittelfonds	5 578,6	- 563,4
Finanzmittelfond zum 01.01.	5.712,5	6.275,9
Finanzmittelfond zum 31.12.	11.291,1	5.712,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist aufgrund höherer Zahlungen an Dienstleister und Handwerker gegenüber dem Vorjahr um 686 TEUR gesunken. Der unverändert stabile positive Cashflow versetzt die **kwb** in die Lage, die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen - 4.889,9 TEUR (VJ: - 4.451,7 TEUR) zu bestreiten und einen Teil der Investitionstätigkeit zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für das Jahr 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von - 21.190,2 TEUR und spiegelt damit das umfangreiche Bau- und Modernisierungsprogramm der **kwb** wider. Die Auszahlungen für Neubauvorhaben betrugen 19.768 TEUR (VJ: 11.117,9 TEUR). Die für 2020 geplante energetische Sanierung von 24 Wohnungen im Zuge einer seriellen Sanierung konnte aufgrund von Produktionsproblemen verbunden mit hohen Kostensteigerungen beim Lieferanten nicht umgesetzt werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält einen Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 8.342,4 TEUR sowie aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 20.767,4 TEUR. Auszahlungen sind für Zins- und Tilgungsleistungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.889,9 TEUR angefallen.

Die jährliche Annuität ist gegenüber dem Vorjahr um 438,1 TEUR auf 4.889,9 TEUR gestiegen. Vom Anstieg entfallen 420,3 TEUR auf den Tilgungsanteil, der nunmehr mit rund 3,4 Mio. EUR (VJ: 2,9 Mio. EUR) zu Buche schlägt. Aufgrund des steigenden Nominalbetrags der Finanzverbindlichkeiten liegt der Tilgungsanteil im Jahr 2020 bei 2,2 % (VJ: 2,4 %).

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 15 – 30 Jahre ab, wodurch unsere durchschnittliche Restlaufzeit mit rund 26,8 Jahren stabil bleibt. Zum Stichtag waren 57 % (VJ: 77 %) unserer Finanzschulden langfristig.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 66,0 % (VJ: 67,8 %).

Die **kwb** war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Ertragslage

Die **kwb** hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.045,7 TEUR (VJ: 1.635,3 TEUR) erzielt und liegt damit auf dem Niveau des Planwerts von 1.036,9 TEUR, aber deutlich unter dem Vorjahr.

Im Vergleich zu den Planwerten ergeben sich innerhalb der GuV-Struktur Verschiebungen zwischen einzelnen Posten, die zum Teil kompensatorisch aufeinander einwirken. So haben sich im Zusammenhang mit noch nicht abgerechneten Leistungen Bestandserhöhungen von 167,3 TEUR (Plan Bestandsminderung -239,9 TEUR) ergeben. Im Gegenzug sind höhere nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 400,5 TEUR (Plan 50 TEUR) unter anderem aus zum Vorjahr gestiegenen Straßenbeitragsgebühren 93 TEUR, Bauleistungsversicherungen 74 TEUR oder Mieten für Rauchwarnmelder 40 TEUR angefallen, so dass der Planwert um 350,5 TEUR überschritten wurde. Die intensive Bau- und Finanzierungstätigkeit führte zu einer gegenüber dem Planwert um 66,9 TEUR höheren Abschreibungen bzw. um 99,5 TEUR höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Geringere Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten überkompensieren die um 134,7 TEUR höheren Mieteinnahmen, so dass die Umsatzerlöse mit 16.624 TEUR den Plan von 16.713 TEUR unterschreiten. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 300,5 TEUR (Plan 200,0 TEUR) haben positiven Einfluss auf das Ergebnis.

Die **kwb** hat im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 mit 12.389,7 TEUR (VJ: 11.953,6 TEUR) insgesamt 436,1 TEUR mehr Sollmieten erwirtschaftet. Das ist auf die Bereitstellung von neuem Wohnraum insbesondere in Bad Schwalbach und Idstein als auch auf Mieterhöhungen des Jahres 2019 zurückzuführen. Die Bruttomieten liegen mit 16.624,3 TEUR ebenfalls über denen des Vorjahres (16.091,3 TEUR).

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandquote von 3,43 % Ende 2019 auf 2,19 % Ende 2020 gesunken. Diese Entwicklung ist neben der Modernisierung von Leerstandwohnungen und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung für die Wiedervermietung auch auf die im Zuge der Corona-Pandemie geringere Umzugsbereitschaft der Mieter zurückzuführen. Im Jahr 2021 bleibt der positive Trend bei den Neu- und Bestandsvermietungen weiterbestehen. Die Leerstandquote liegt Ende Mai 2021 bei 2,31 % (VJ: 2,89 %).

Die **kwb** hat im Geschäftsjahr 2020 den Fokus auf die Wohnungsaufbereitung gelegt. Das hat zu einer Erhöhung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten um 380,5 TEUR geführt und wesentlich zu der Ergebnisreduzierung beigetragen. Damit soll die Vermietbarkeit der Wohnungen und konstante Mieterträge sichergestellt werden.

Der Zinsaufwand übersteigt mit 1.603,9 TEUR nur leicht den Vorjahreswert von 1.586,1 TEUR und unterschreitet den Planwert von 1.612,1 TEUR nur knapp. Ursächlich für die stabile Entwicklung bei erhöhten Finanzbedarf sind die geringen Finanzierungszinsen bei Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten hat sich auf 1,53 % (VJ: 1,74 %) und die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung auf 1,41 % (VJ: 1,58 %) reduziert. Die Bereitstellungszinsen für verspätete Darlehensabrufe und die Negativzinsen von Bankguthaben haben einen Teil des Einspareffektes verbraucht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

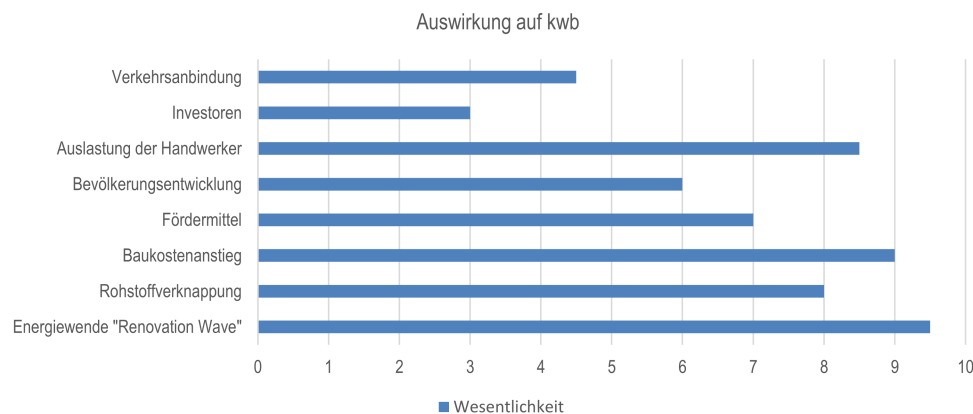
Unsere finanziellen Leistungsindikatoren sind Umsatzerlöse, Jahresüberschuss sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

2 Geschäftsentwicklung

2.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Corona-Pandemie hatte bisher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Unserer Einschätzung nach hat die mit der Pandemie einhergehende Einschränkung der Bewegungsfreiheit den Stellenwert der eigenen Wohnung deutlich angehoben.

Was deutlich nachhaltiger auf den Geschäftsbetrieb des Unternehmens wirken wird, ist die Klimadiskussion und die damit verbundene „Renovation Wave der EU“. Diese wird zusammen mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes eine massive Investition in die Umstellung der Bestände zu einer klimaneutralen Hausbewirtschaftung erzwingen. Infolgedessen sind neben der zunehmenden Baustoffknappheit und damit einhergehenden explodierenden Rohstoffpreisen auch zunehmend weniger Kapazitäten bei den ausführenden Handwerkern zu erwarten. Diesen Umbau wird die **kwb** nicht ohne weitere, wesentliche Unterstützung ihrer Gesellschafter bewältigen.



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 des Hessen Agentur und des RTK abschwächen. Bereits ab 2025 wird seitens des Kreises ein beginnender Rückgang erwartet. Bis 2035 ist ein Bevölkerungsrückgang um 2,0 % prognostiziert (12). Insbesondere der demografische Wandel hat wesentlichen Einfluss auf diese Entwicklung und stellt den Landkreis vor neue Herausforderungen. Ob und wie stark der Trend eintritt, wird auch davon abhängen, wie sich der Rheingau-Taunus-Kreis, sowohl in Hinblick auf den Individualverkehr, als auch auf den öffentlichen Personennahverkehr, an das Rhein-Main-Gebiet anschließt. Diese Fragestellung wird sich wiederum auf die wirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung im Besonderen auswirken. Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Main-Gebiet übersteigt derzeit das Angebot, so dass Vielerorts ein Ausweichen auf die gut erschlossenen Randlagen die Folge ist. (12) RTK Bevölkerungsentwicklung_2018-2035

Im anhängenden Verfahren zum Vorhaben „Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach“ hat es gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung gegeben.

2.2 Ausblick auf 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf ca. 17,0 Mio. EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 1,0 Mio. EUR. Bei der Planung für 2021 wurde berücksichtigt, dass zwei weitere Bauvorhaben aus dem Investitionsprogramm 2018 abgeschlossen und die Wohnungen ab Mitte bzw. Ende des Jahres vermietet werden können. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber. Der Zinsaufwand wird mit rund 1,7 Mio. EUR auf dem Niveau von 2020 verbleiben.

Nach Abschluss des derzeit laufenden Investitionsprogramms in 2023 werden rund 80,1 Mio. EUR in den Bestand geflossen und insgesamt 184 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten neu entstanden bzw. 9 Wohnungen grundlegend modernisiert sein. Neue bis ins Jahr 2025 gehende Investitionsplanungen greifen vor allem Maßnahmen zum Klimaschutz und zum altersgerechten bzw. zeitgemäßen Wohnen auf. Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum auf bestehenden Grund und Boden schaffen.

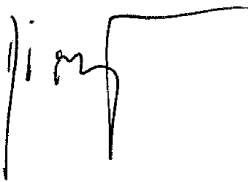
Für die laufende Instandhaltung, energetische Sanierungsmaßnahmen und für Einzelmodernisierungen von Wohnungen, plant die **kwb** im laufenden Geschäftsjahr rund 2,8 Mio. EUR ein. Damit sollen unsere Immobilien bzw. durch Mieterwechsel bedingt leerstehende Wohnungen für die Neuvermietung attraktiv gehalten werden.

Auch für die Folgejahre sind bei der **kwb** umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die neuen energetischen Auflagen werden dazu führen, dass die Kosten von derzeit jährlich rund 2,5 Mio. EUR überschritten werden. Die Umsetzung der bereits laufenden und geplanten Maßnahmen in den Bestand wird die **kwb** im Berichtsjahr sowie in den Folgejahren finanziell und personell stark beanspruchen. Die Gesellschafter und Gremien der **kwb** haben durch die Eigenkapitalerhöhung und durch die Gewährung einer Kommunalbürgschaft zur Absicherung eines Darlehens das Unternehmen gestärkt. Durch portfoliobereinigende Verkäufe in 2021 plant die **kwb** weitere Finanzmittel für Investitionszwecke bzw. zur Entschuldung zu generieren.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2021 gehen wir trotz der nur schwer einschätzbaren Folgen der Corona-Pandemie 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 25.06.2021

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus



Ditmar Joest
Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach meiner 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine 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. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine 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.

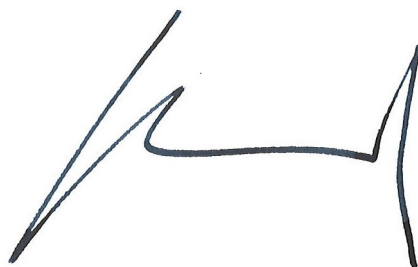
Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine 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 meine 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 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 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 meines Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 28. Juni 2021



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed
Wirtschaftsprüfer



Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	kwb 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
Betrauungsakt:	2. Dezember 2019 für die Dauer von 10 Jahren
Anschrift:	Martin-Luther-Str. 13, 65307 Bad Schwalbach
Registereintrag:	Handelsregister B
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.

Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember		
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.748.918,00		
Geschäftsführung:	Joachim Ditmar Joest, Ginsheim-Gustavsburg		
Einzelprokura:	Anke Kriesel, Bad Schwalbach Yvonne Rudolph, Limburg an der Lahn (ab 24. März 2020)		
Gesellschafter:	RTK Holding	13.504.551 €	52,5%
	Stadt Idstein	5.259.000 €	20,4%
	Stadt Taunusstein	2.760.067 €	10,7%
	Stadt Eltville am Rhein	900.500 €	3,5%
	Gemeinde Hünstetten	658.300 €	2,6%
	Stadt Oestrich-Winkel	602.900 €	2,3%
	Gemeinde Niedernhausen	398.900 €	1,6%
	Stadt Bad Schwalbach	348.900 €	1,4%
	Stadt Rüdesheim	286.000 €	1,1%
	Stadt Lorch am Rhein	209.000 €	0,8%
	Gemeinde Schlangenbad	162.400 €	0,6%
	Gemeinde Kiedrich	114.000 €	0,4%
	Gemeinde Aarbergen	113.700 €	0,4%
	Gemeinde Hohenstein	110.600 €	0,4%
	Gemeinde Walluf	107.000 €	0,4%
	Gemeinde Heidenrod	94.800 €	0,4%
	Gemeinde Waldems	70.700 €	0,3%
	<u>Stadt Geisenheim</u>	<u>47.600 €</u>	<u>0,2%</u>
		<u>25.748.918 €</u>	<u>100,0%</u>
Organe:	Geschäftsführung		
	Aufsichtsrat		
	Gesellschafterversammlung		

Steuerliche Verhältnisse

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine körperschaft- und gewerbsteuerpflichtige Gesellschaft gemäß § 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) und § 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Sie wird beim Finanzamt Wiesbaden I unter der Steuernummer 040 237 93246 geführt.

Zum 31. Dezember 2018 wurde ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von € 17.032.496,00 festgestellt. Der vortragsfähige Gewerbeverlustrum zum 31. Dezember 2018 beträgt € 12.804.675,00 . Bescheide für die Folgejahre liegen noch nicht vor.

Darüber hinaus ist das Unternehmen mit bestimmten Leistungen umsatzsteuerpflichtig.

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
5. Anlagen im Bau	<u>23.169.363,51</u>	<u>11.033.013,79</u>

Die Anlagen im Bau verzeichneten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von T€ 17.675. Diese betrafen vor allem die Objekte Hahner Mitte / Taunusstein (T€ 9.212), Gottfried-Keller-Straße / Taunusstein (T€ 7.032) sowie das Objekt Wiesbadener Straße 9-11 / Heidenrod (T€ 1.430). Die Objekte am Metzengraben 17a, in der Rathausstraße 3 und Adolfstraße 119 wurden fertiggestellt sowie die Modernisierung des Objektes im Kirmsseweg 32 abgeschlossen und in 2020 aktiviert. Die Umbuchungen betrugen insgesamt T€ 5.539.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
1. unfertige Leistungen	<u>4.705.465,57</u>	<u>4.538.205,47</u>

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen.

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>8.150.996,10</u>	<u>2.977.511,41</u>

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Aareal Bank	5.161.878,24	1.918.421,70 €
Nassauische Sparkasse	2.255.477,55	495.919,93 €
Nassauische Sparkasse Festgeldkonto	412.771,56	412.751,97 €
Wiesbadener Volksbank	135.203,64	30.341,87 €
Rheingauer Volksbank	80.793,36	27.635,80 €
Deutsche Kreditbank	70.105,70	53.822,13 €
VR Bank Untertaunus eG	30.796,83	35.331,07 €
Landesbank Baden-Württemberg	37,24	223,97 €
Summe	8.147.064,12 €	2.974.448,44 €
Kassenbestand	3.931,98 €	3.062,97 €

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
2. Bausparguthaben	<u>3.140.136,94</u>	<u>2.734.962,03</u>

Zum Abschlussstichtag bestanden Bausparguthaben bei der Landesbausparkasse (T€ 1.593) und bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall (T€ 1.547).

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
Summe Aktiva	<u>163.943.487,31</u>	<u>141.068.379,87</u>

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
Treuhandvermögen	<u>2.257.489,74</u>	<u>2.124.003,04</u>

Als Treuhandvermögen werden unverändert die vereinnahmten und bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, angelegten Mietkautionen ausgewiesen, denen in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten gegenüberstehen.

PASSIVA

A. Eigenkapital

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
I. Gezeichnetes Kapital	<u>25.748.918,00</u>	<u>17.406.567,00</u>

Die Gesellschafterversammlung vom 26.03.2020 hat die Erhöhung des Stammkapitals um 8,3 Mio. € auf 25,7 Mio. € durch die RTK Holding beschlossen. Die Einlage wurde in Höhe von 7,0 Mio. € bar und in Höhe von 1,3 Mio. € durch Umwandlung eines gewährten Darlehens erbracht. Zur Zusammensetzung dieses Postens verweise ich auf die Darstellung der rechtlichen Verhältnisse in Anlage VI.

II. Gewinnrücklagen

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>2.306.291,68</u>	<u>2.201.760,12</u>

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden bei Aufstellung der Bilanz 10 % des Jahresergebnisses in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die jährliche Zuführung hat solange zu erfolgen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
2. Bauerneuerungsrücklage	<u>12.680.692,56</u>	<u>12.680.692,56</u>
	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.395.827,34</u>	<u>6.924.077,39</u>

Mit Gesellschafterbeschluss vom 17. September 2020 wurde der Bilanzgewinn 2019 in Höhe von T€ 1.472 in die anderen Gewinnrücklagen dotiert.

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
III. Bilanzgewinn	<u>940.784,07</u>	<u>1.471.749,95</u>

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage zu dotieren.

B. Rückstellungen

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
2. sonstige Rückstellungen	<u>806.095,71</u>	<u>520.224,14</u>

Bezüglich der Zusammensetzung und der Entwicklung des Postens verweise ich auf den Rückstellungsspiegel im Anhang (Anlage III).

C. Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>97.198.369,40</u>	<u>88.085.927,07</u>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 9.112 auf T€ 97.198 ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionstätigkeiten und Bauvorhaben zurückzuführen.

Für den in 2020 abgeschlossenen Darlehensvertrag mit der Deutschen Kreditbank AG, Berlin in Höhe von 10,6 Mio. € hat der Rheingau-Taunus-Kreis Ausfallbürgschaften in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. € (80,0 %) für alle Ansprüche der Bank gegen die kwb aus dem Vertragsverhältnis übernommen.

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>7.792.525,97</u>	<u>2.838.789,63</u>

Die Verbindlichkeiten resultierten aus Darlehensverträgen mit der Allianz (T€ 4.356), dem Rheingau-Taunus-Kreis (T€ 2.000), der ERGO (T€ 1.116) und der Gemeinde Niedernhausen (T€ 320).

	<u>31.12.2020</u> Euro	<u>31.12.2019</u> Euro
3. erhaltene Anzahlungen	<u>5.519.803,82</u>	<u>5.375.944,26</u>

Dieser Posten beinhaltet die durch Mieter unterjährig vorausgezählten Umlagen für Wasser, Heizung und allgemeine Betriebskosten. Diese werden im Rahmen der im Folgejahr vorgenommenen Betriebskostenabrechnung mit den im Berichtsjahr erfassten umlagefähigen Materialaufwendungen verrechnet.

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.343.937,27</u>	<u>2.341.373,89</u>

Hierunter fallen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten, Instandhaltungen, Bauleistungen sowie Verwaltungskosten.

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>819.738,58</u>	<u>721.452,36</u>

Der Posten beinhaltet Teilschulderlasse zu Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Diese werden über die Bindungszeit gemäß des jeweiligen Darlehensvertrags linear aufgelöst. In 2020 ergingen Teilschulderlasse in Höhe von insgesamt T€ 187.

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Summe Passiva	<u>163.943.487,31</u>	<u>141.068.379,87</u>

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Treuhandverbindlichkeiten	<u>2.257.489,74</u>	<u>2.124.003,04</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
a) aus Hausbewirtschaftung	<u>16.533.302,70</u>	<u>15.991.180,55</u>
	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
Sollmieten	12.389.672,59	11.953.625,96
Betriebskosten	4.667.954,31	4.571.355,34
Erlösschmälerung	<u>-524.324,20</u>	<u>-533.800,75</u>
	<u>16.533.302,70</u>	<u>15.991.180,55</u>

Die Erlöse aus der Vermietung sind um T€ 542 auf T€ 16.533 gestiegen. Die Gründe sind der Ausbau des Wohnungsbestand, die in 2019 durchgeführten Mieterhöhungen und den Rückgang der Leerstandsquote von 3,43 % auf 2,19 % zurückzuführen. Die Nettokaltmieten betragen 6,04 €/qm (VJ: 5,99€/qm).

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	<u>167.260,10</u>	<u>136.381,02</u>

Der Ausweis betrifft die Veränderung der zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

	2020 Euro	2019 Euro
4. sonstige betriebliche Erträge	<u>300.516,09</u>	<u>366.964,12</u>
	2020 Euro	2019 Euro
Erträge aus Zins- und Tilgungszuschüssen	82.629,78	81.368,16
Sachbezüge PKW	33.599,45	35.050,51
Erträge aus aufgelösten Rückstellungen	26.398,92	76.699,27
andere betriebliche Erträge	<u>157.887,94</u>	<u>173.846,18</u>
	<u>300.516,09</u>	<u>366.964,12</u>

Der Rückgang des Postens um T€ 66 auf T€ 301 resultierte insbesondere aus den geringen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2020 Euro	2019 Euro
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>7.942.649,18</u>	<u>7.150.516,19</u>
	2020 Euro	2019 Euro
Instandhaltungskosten	2.361.688,67	1.858.383,34
Wasserversorgung und Entwässerung	1.054.423,52	972.913,28
Heizkosten	1.046.565,18	1.061.884,80
Sonstige Betriebskosten	830.142,58	722.247,25
Modernisierung	460.654,34	437.967,26
Versicherungen	366.989,36	272.319,75
Servicegebühren	350.401,46	344.437,32
Breitbandversorgung	340.867,40	344.017,56
Müllbeseitigung	292.917,63	283.036,61
Gartenpflege	282.295,12	228.671,13
Allgemeinstrom	223.820,34	196.884,15
Straßenreinigung	187.015,66	186.453,56
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	<u>144.867,92</u>	<u>241.300,18</u>
	<u>7.942.649,18</u>	<u>7.150.516,19</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um T€ 792 auf T€ 7.943. Dieser Anstieg beruhte überwiegend auf gestiegenen Instandhaltungskosten (T€ 503) und höheren Versicherungskosten (T€ 95) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Wasserversorgung und Entwässerung (T€ 82).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten umlagefähige Betriebskosten. Diese werden als unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ertragswirksam unten den Vorräten aktiviert.

6. Personalaufwand

	<u>2020</u> Euro	<u>2019</u> Euro
a) Löhne und Gehälter	<u>1.855.790,31</u>	<u>1.839.549,73</u>
	<u>2020</u> Euro	<u>2019</u> Euro
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>504.021,29</u>	<u>495.641,20</u>
- davon für Altersversorgung		
Euro 151.330,00		
(Euro 148.856,23)		

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 24 Vollzeitkräfte (VJ: 26) sowie 10 Teilzeitkräfte (VJ: 10) bei der Gesellschaft beschäftigt. Hierbei ist die Geschäftsführung ausgenommen. Die gestiegenen Sozialabgaben resultieren insbesondere aus geringeren Erstattungen von Kosten für Mitarbeiterinnen, die sich in Mutterschutz befanden.

7. Abschreibungen

	<u>2020</u> Euro	<u>2019</u> Euro
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>3.228.972,90</u>	<u>3.009.369,35</u>

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen verweise ich auf vorgehende Ausführungen zum Anlagevermögen sowie auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III). Aufgrund der Fertigstellung von vier Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2020 sowie den erhöhten Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die Abschreibungen leicht gestiegen.

	2020 Euro	2019 Euro
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>933.064,42</u>	<u>857.054,51</u>
	2020 Euro	2019 Euro
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	230.388,99	106.585,25
Fremdleistungen	143.822,88	128.081,14
EDV-Kosten	126.553,17	104.257,80
Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen	120.362,34	122.778,63
KfZ-Kosten	57.071,49	61.116,21
Porto, Büromaterial und Werbung	43.948,57	76.869,66
Versicherungen	33.872,41	42.980,45
Fortbildungskosten und freiwillige Aufwendungen	33.517,86	50.335,56
Nebenkosten kwb	23.684,79	40.654,59
Beiträge und Gebühren	22.112,37	23.691,47
Periodenfremder Aufwand	7.791,17	22.296,77
andere betriebliche Aufwendungen (im Einzelfall < T€ 22)	<u>89.938,38</u>	<u>77.406,98</u>
	<u>933.064,42</u>	<u>857.054,51</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Geschäftsjahr um T€ 76 auf T€ 933. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den erhöhten Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 124) sowie Fremd- und EDV-Kosten (T€ 38). Demgegenüber sanken die Kosten für Porto, Büromaterial und Werbung (T€ 33) sowie freiwillige Aufwendungen (T€ 17) und Nebenkosten (T€ 11).

	2020 Euro	2019 Euro
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.604.916,23</u>	<u>1.586.125,41</u>

Der Posten enthält die Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Im Berichtsjahr sind die Zinsaufwendungen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens leicht um T€ 19 auf T€ 1.605 gestiegen. Der Grund für die stabile Entwicklung bei erhöhtem Finanzbedarf sind die geringen Finanzierungszinsen bei Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen.

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
15. Jahresüberschuss	<u>1.045.315,63</u>	<u>1.635.277,72</u>

Das Jahresergebnis reduzierte sich zum Vorjahr um T€ 590 auf T€ 1.045.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses der gesellschaftlichen Rücklage zugeführt.

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>104.531,56</u>	<u>163.527,77</u>

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
Einstellung in Rücklagen	<u>104.531,56</u>	<u>163.527,77</u>

	<u>2020</u> <u>Euro</u>	<u>2019</u> <u>Euro</u>
17. Bilanzgewinn	<u>940.784,07</u>	<u>1.471.749,95</u>

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG
kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,
Bad Schwalbach
für das Geschäftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

Vermögens- und Finanzlage

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

Ertragslage

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

1 Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?
- *Für die Geschäftsführung und Aufsichtsorgane liegt eine Geschäftsordnung vor.*
 - *Daneben unterliegen die Aufgaben und Befugnisse der Organe den Regelungen des Gesellschaftsvertrags.*
 - *Im Laufe meiner Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Regelungen nicht den Anforderungen und Bedürfnissen des Unternehmens entsprechen.*
- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?
- *Im Berichtsjahr fanden zwei Sitzungen der Gesellschafterversammlung statt, davon wurde eine im Umlaufverfahren durchgeführt.*
 - *Der Aufsichtsrat fand sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen zusammen.*
 - *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 ist 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. Es erfolgen regelmäßige Überprüfungen.*
- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?
- *Im Rahmen meiner 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 sowie das Personalwesen sind vorhanden.*
 - *Kreditaufnahme und -gewährung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt.*
 - *Im Rahmen meiner 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 meinem 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?
- *Nach meinen Feststellungen entspricht das Planungswesen den Anforderungen der Gesellschaft.*
 - *Die Ergebnisplanung wird jährlich unter Berücksichtigung der Markt- und Konjunkturentwicklung sowie der strategischen Unternehmensziele fortgeschrieben.*
- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?
- *Im Rahmen der monatlichen Soll-Ist-Vergleiche werden Planabweichungen untersucht.*
- 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 werden vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die 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.*
 - *Das Controlling 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 wesentlichen 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 meinen 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 meiner Prüfung sind mir 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 meiner Prüfung sind mir keine derartigen Sachverhalte bekannt geworden.*
- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?
- *Im Rahmen meiner Prüfung besteht das staatsanwaltliche Ermittlungsverfahren bezüglich eines Betrugsvorwurfs gegenüber dem Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verwendung von öffentlichen Mitteln für das Vorhaben Am Eichert 41 + 43 in Hünstetten-Wallbach. Zum Vorjahr ergaben sich keine Veränderung zum Stand des Verfahrens.*

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 nach meinen 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 meinen 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?
- *Im Berichtsjahr lagen folgenden Kostenüberschreitungen vor, die dem Aufsichtsrat berichtet wurden:*
 - *VE 307 Schmidtberghöfe, Bad Schwalbach wegen fehlerhafter Vermessung durch den Architekten sowie allgemeiner Kostensteigerung*
 - *VE 309, Hahner Mitte, Taunusstein-Hahn wegen deutlich erhöhter Aufwendungen im Bereich Erdbau / Gründung, da die Bodengutachten die tatsächliche Situation nicht sachgemäß abgebildet haben*
 - *VE 310, Am Metzengraben, Idstein-Wörsdorf wegen einer Kanalsanierungsmaßnahme, die im ursprünglichen Kostenansatz nicht berücksichtigt wurde*
 - *VE 312, Wiesbadener Straße, Heidenrod-Laufenselden wegen einer Vertragsauflösung des beauftragten Architekturbüro und die damit einhergehenden Mehraufwendungen durch die Umsetzung des Projekts mit dem eigenen Personal*
 - *VE 257, Modernisierung Kirmsseweg 32, Idstein wegen einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück, das im ursprünglichen Kostenansatz nicht vorgesehen war*
 - *VE 812, Modernisierung Rathausstraße, Aarbergen-Kettenbach wegen Verzögerungen in der Planung und Umsetzung der Maßnahmen sowie verdeckter Mängel der Bausubstanz*
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?
- *Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.*

9 Vergaberegelungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, BOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
- *Es haben sich dazu keine Anhaltspunkte ergeben.*
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?
- *Nach meinen 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?
- *Nach meinen Feststellungen besteht kein wesentliches, nicht betriebsnotwendiges Vermögen.*
- 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?
- *Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass der Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten stille Reserven enthält.*
 - *Hinweise auf höhere Verkehrswerte ergeben sich im Wesentlichen aus Veräußerungserlösen der Vorjahre, der Entwicklung der Bodenrichtwerte sowie der allgemeinen Wertsteigerung.*
 - *Ein weiteres Indiz für stille Reserven in diesem Bilanzposten ist die Tatsache, dass die Vermögensgegenstände in der Steuerbilanz mit einem höheren Wert angesetzt werden.*

12 Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?
- *Ich verweise 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 besteht ein staatsanwaltschaftliches Ermittlungsverfahren zur Frage des Subventionsbetrugs gegen den Geschäftsführer.*

13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- *Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2020 bei 30,54 %.*
 - *Durch die im Verhältnis hohen Investitionen der kommenden Jahre zeichnete sich eine Verringerung der Eigenkapitalquote ab. Um hieraus resultierenden Finanzierungsproblemen entgegenzuwirken, hat die Gesellschafterversammlung am 26. März 2020 eine Erhöhung des Stammkapitals um 8.342,4 TEUR auf 25.748,9 T€ beschlossen.*
- 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 meiner 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 hat seit dem Jahr 2020 aufgrund der kommunalen Bürgschaft des Rheingau-Taunus-Kreises eine Trennungsrechnung vorzunehmen. Gemäß dem Betrauungsakt vom 29. November 2019 ist die Gewinn- und Verlustrechnung gesondert für die von der kwb erbrachten Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichem Interesse aufzustellen.*
- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?
- *Nein.*
- 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

Da die Gesellschaft einen Jahresüberschuss erzielte, ist dieser Fragenkreis 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 oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

DokID: 186253 P5KWJ70

(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, Kapitalverkehrsteuer, 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 prüfungsnahe Leistungen

der Kanzlei Willitzer Baumann Schwed

Stand: 1. August 2018

Präambel

Diese Auftragsbedingungen der Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed wird die Prüfung gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung ("GoA") durchführen. Dem entsprechend wird die Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed in berufsüblichem Umfang berichten. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird die Kanzlei Willitzer Baumann Schwed, 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit die Leistungen der Kanzlei Willitzer Baumann Schwed für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, der Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed dem Auftraggeber mündlich erteilt hat, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) die Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach schriftlicher Zustimmung der Kanzlei Willitzer Baumann Schwed erfolgen.

G. Datenschutz

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

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

H. Vollständigkeitserklärung

Die seitens Kanzlei Willitzer Baumann Schwed 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 Kanzlei Willitzer Baumann Schwed verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

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