

kwb
Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus

Bad Schwalbach



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2019

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2019

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 2019	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	Anlage II
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	Anlage III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage V
Rechtliche Verhältnisse	Anlage VI
Wirtschaftliche Verhältnisse	Anlage VII
Steuerliche Verhältnisse	Anlage VIII
Aufgliederung und Erläuterung wesentlicher Posten des Jahresabschlusses	Anlage IX
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	Anlage X
Allgemeine und Besondere Auftragsbedingungen	Anlage XI

1. Prüfungsauftrag

In der Aufsichtsratssitzung vom 5. Dezember 2019 wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2020 sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach als auch in meinen Geschäftsräumen durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in meinen Geschäftsräumen.

Eine Vorprüfung zur Vorbereitung meiner Abschlussprüfung habe ich im März 2020 vorgenommen.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht. Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2019 sowie den geprüften Lagebericht 2019 als Anlage beigefügt.

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

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 XI beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 sowie die Besonderen Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahen Leistungen in der Fassung vom 1. August 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 2020 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 2019 war durch intensive Bau- und Finanzierungstätigkeiten geprägt. In der Folge stieg die Bilanzsumme um Mio€ 10,1 auf Mio€ 141,1 an, wobei die im Anlagevermögen gehaltenen Sachanlagen mit Mio€ 129,8 (Vorjahr Mio€ 119,4) unverändert den größten Aktivposten darstellt. Korrespondierend sind die Finanzverbindlichkeiten um Mio€ 7,4 auf Mio€ 90,9 angestiegen.
- Die Eigenkapitalquote ist investitionsbedingt um 0,98 % auf 28,84 % zum Vorjahr gesunken. Der Verschuldungsgrad betrug zum Stichtag 67,8 % (Vorjahr 68,1 %).
- Die *kwb* hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.635 erzielt und liegt damit deutlich über dem Planwert von T€ 865. Trotz des erhöhten Finanzierungsbedarfs liegt der Zinsaufwand mit T€ 1.586 nur leicht über dem Vorjahr. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich auf 1,74 % (Vorjahr 1,85 %).
- Die Leerstandsquote stieg im Berichtsjahr von 3,00 % auf 3,43 %.

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 plant für das Geschäftsjahr 2020 mit Erlösen aus der Hausbewirtschaftung von Mio€ 16,7 und einem Jahresüberschuss von Mio€ 1,0. Dabei plant die die Gesellschaft mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Mio€ 2,5.
- Für das kommende Jahr wird die Fertigstellung von 14 weiteren Wohneinheiten aus dem in 2018 begonnenen Investitionsprogramm erwartet. Weiterhin war im ersten Quartal 2020 der Baubeginn für zwei Großprojekte, durch die 129 Wohneinheiten entstehen werden.
- Die Gesellschafter und Gremien der *kwb* haben in 2019 eine Eigenkapitalerhöhung in Höhe von Mio€ 8,3 beschlossen, die in 2020 durchgeführt werden soll.

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 3. Juli 2020 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2019 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 3. Juli 2020

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 Regelung resultiert aus § 122 Abs. 1 Nr. 4 Hessische Gemeindeordnung (HGO), wonach bei einer kommunalen Beteiligung gewährleistet sein muss, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Regelungen des HGB aufgestellt und geprüft werden.

Im Rahmen des 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 256a und der §§ 264 bis 288 HGB, die Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes, die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben 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. 4a 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:

- Internes Kontrollsystem im Bereich der Anlagenbuchhaltung, Mieterbuchhaltung und Nebenkostenabrechnung
- Entwicklung des Anlagevermögens
- Abstimmung und Bewertung des Bestands an Vorräten der Gesellschaft
- Abstimmung des Bestands an liquiden Mitteln und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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 Vollständigkeitsklärung am 3. Juli 2020 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 Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

5.1.2 Jahresabschluss

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 IX 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 X 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.

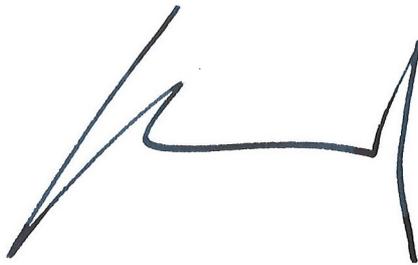
Ein Risikofrüherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, früh erkannt werden. Es muss daher geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. 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, 3. Juli 2020



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

BILANZ zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Software	8.020,00	1.453,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.189.183,78	108.712.018,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.861.593,81	2.958.279,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.443,00	737.611,00
5. Anlagen im Bau	11.033.013,79	6.207.620,22
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>765.963,35</u>
	129.753.889,21	119.391.148,15
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	4.538.205,47	4.401.824,45
2. andere Vorräte	<u>130.912,94</u>	<u>138.485,99</u>
	4.669.118,41	4.540.310,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	220.062,77	259.075,60
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.803,21	4.814,95
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>256.093,00</u>	<u>325.119,49</u>
	487.958,98	589.010,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.977.511,41	2.203.589,24
2. Bausparguthaben	<u>2.734.962,03</u>	<u>4.072.285,92</u>
	5.712.473,44	6.275.875,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	89.410,48	96.843,40
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>347.009,35</u>	<u>61.408,60</u>
	436.419,83	158.252,00
	<hr/>	<hr/>
	141.068.379,87	130.956.548,79
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Treuhandvermögen	2.124.003,04	2.075.084,41

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	17.406.567,00	17.406.567,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.201.760,12	2.038.232,35
2. Bauerneuerungsrücklage	12.680.692,56	9.897.498,30
3. andere Gewinnrücklagen	<u>6.924.077,39</u>	<u>6.924.077,39</u>
	<u>21.806.530,07</u>	<u>18.859.808,04</u>
III. Bilanzgewinn	1.471.749,95	2.783.194,26
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	78.373,88	0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>520.224,14</u>	<u>506.596,70</u>
	598.598,02	506.596,70
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.085.927,07	79.594.521,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.838.789,63	3.880.812,40
3. erhaltene Anzahlungen	5.375.944,26	5.383.262,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	388.572,65	336.863,61
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.341.373,89	1.363.401,45
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.874,97</u>	<u>32.617,06</u>
	99.063.482,47	90.591.478,27
- davon aus Steuern Euro 24.371,01 (Euro 25.316,58)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 8.503,96 (Euro 7.300,48)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	721.452,36	808.904,52
	<hr/>	<hr/>
	141.068.379,87	130.956.548,79
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Treuhandverbindlichkeiten	2.124.003,04	2.075.084,41

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	15.991.180,55	16.112.939,98
b) aus Betreuungstätigkeit	80.276,75	69.107,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.834,72</u>	<u>20.612,56</u>
	16.091.292,02	16.202.660,36
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	136.381,02	-248.979,82
3. andere aktivierte Eigenleistungen	162.343,91	118.308,06
4. sonstige betriebliche Erträge	366.964,12	1.882.775,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.150.516,19	6.882.004,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>109.429,19</u>	<u>93.665,20</u>
	7.259.945,38	6.975.670,05
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.839.549,73	1.986.904,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>495.641,20</u>	<u>487.306,27</u>
	2.335.190,93	2.474.211,13
- davon für Altersversorgung Euro 148.856,23 (Euro 157.876,96)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.009.369,35	2.952.746,21
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	857.054,51	918.955,32
9. Erträge aus Beteiligungen	26,25	29,25
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.858,83	14.571,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.586.125,41	1.547.574,99
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.633,12	-1.415,84
13. Ergebnis nach Steuern	1.643.547,45	3.101.622,58
14. sonstige Steuern	8.269,73	9.184,51
	<hr/>	<hr/>
15. Jahresüberschuss	1.635.277,72	3.092.438,07
16. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklage	163.527,77	309.243,81
	<hr/>	<hr/>
17. Bilanzgewinn	<u>1.471.749,95</u>	<u>2.783.194,26</u>

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 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 17. Juli 2015 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.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 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 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. Allgemeines 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.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft unter einem Marktwert oder dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen 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 Pellettvorräte für Mietwohnungen, deren Bewertung mittels gleitenden Durchschnittsverfahren 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.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Forderungen

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben unverändert eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **kwb** hat im Jahr 2015 einem Mieter ein Darlehen gewährt, dass zum Bilanzstichtag in Höhe von 45 TEUR valuiert und eine Restlaufzeit von 1-5 Jahren ausweist.

Unter den Forderungen werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 5.581,06 EUR (VJ: 3.087,48 EUR) ausgewiesen.

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

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem Posten „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 89.410,48 EUR (VJ: 96.843,40 EUR) ausgewiesen.

Gewinnrücklagen

Der Bauerneuerungsrücklage wurde entsprechend dem Gesellschafterbeschluss vom 05.09.2019 der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 2.783.194,26 EUR (VJ: 658.551,67 EUR) zugeführt.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses von 2019 in Höhe von 163.527,77 EUR (VJ: 309.243,81 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	152.098,73	-149.916,74	-2.181,99	177.582,73	177.582,73
Urlaubsrückstellung	77.000,00	-77.000,00	0,00	92.000,00	92.000,00
unterlassene Instandhaltung	74.000,00	-73.864,51	-135,49	110.000,00	110.000,00
Archivierung	48.000,00	0,00	-7.000,00	0,00	41.000,00
Jahresabschlussprüfung-/ Steuerberatungskosten	46.000,00	-24.102,50	0,00	24.000,00	45.897,50
Ausstehende Rechnungen	109.497,97	-30.564,24	-67.381,79	42.191,97	53.743,91
Summe	506.596,70	-355.447,99	-76.699,27	445.774,70	520.224,14

Verbindlichkeiten

Von den Gesamtverbindlichkeiten in Höhe von 99.063.482,47 EUR haben 15.525.706,69 EUR eine Laufzeit bis zu einem Jahr und 70.347.050,32 EUR eine Laufzeit über 5 Jahren. Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.843,02 EUR (VJ: 11.155,20 EUR) sowie aus Darlehensgewährungen in Höhe von 1.666.801,63 EUR (VJ: 1.705.754,84 EUR).

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 2019 hat die **kwb** im Rahmen der Kontenklärung verjährte Verbindlichkeiten in Höhe von 97,6 TEUR ausgebucht. Ferner wurden aufgrund besserer Erkenntnisse Rückstellungen für wiederkehrende Straßenausbaugebühren im Wert von 76,7 TEUR aufgelöst.

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 Honorare in Höhe von 17.011,05 EUR (VJ: 17.011,05 EUR) angefallen.

	2019
	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	16.422,00
Andere Bestätigungsleistungen	589,05
	<hr/> 17.011,05

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 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.

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

Mitarbeiter

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

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne GF:

	2019	
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	17	7
Technische Mitarbeiter	8	2
Fremdverwaltung	1	1
	26	10
Auszubildende + Praktikanten	2	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 Bürgermeister Christian Herfurth (für die Stadt Idstein) (Vorsitzender)
- Herr Landrat Frank Kilian (für die RTK-Holding) (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Bürgermeister Udo Scheliga (für die Gemeinde Aarbergen; bis 16.04.2019)
- 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 Michael Heil (für die Stadt Oestrich-Winkel)

Im Geschäftsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Aufwandsentschädigungen von insgesamt 1.600 EUR (VJ: 1.440 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.471.749,95 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

E) Nachtragsbericht

Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 hat die **kwb** ein kurzfristiges Darlehen vom Rheingau-Taunus-Kreis in Höhe von 2 Mio. EUR in Anspruch genommen. Das Darlehen ist am 31.12.2020 zur Rückzahlung fällig.

Mit Beschluss vom 03.06.2020 haben die Gesellschafter der **kwb** der bereits im Jahr 2019 durch den Kreistag genehmigten Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8,34 Mio. EUR zugestimmt. Nach Einzahlung der Barkapitalerhöhung wird sich das gezeichnete Kapital auf 25.748.918 EUR belaufen und die Gesellschafterin RTK Holding GmbH, eine 100%-ige Tochter des Rheingau-Taunus-Kreises, ihren Anteil von bisher 29,7 % auf 52,4 % erhöhen.

Darüber hinaus wurden im Wertaufhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Aufstellung des Jahresabschlusses keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Die derzeitige, durch das Corona-Virus hervorgerufene Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Weltwirtschaft führen zu einem erheblichen Einbruch der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere im ersten Halbjahr 2020. Die Schwere und Nachhaltigkeit dieses Wirtschaftseinbruchs hängen von der Dauer und der Schwere der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie und der Wirksamkeit der wirtschaftspolitischen Maßnahmen ab. Wie rasch und inwieweit eine Erholung der Wirtschaft erfolgen kann, ist derzeit nicht absehbar.

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft dürften unsere finanzielle Entwicklung im Jahr 2020 beeinträchtigen. Es ist allerdings aktuell nicht möglich, diese Auswirkungen verlässlich abzuschätzen.

Bad Schwalbach, den 25. Juni 2020

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus



Geschäftsführung

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Anlagespiegel zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	44.108,94	10.585,05	0,00	0,00	54.693,99	42.655,94	4.018,05	0,00	46.673,99	8.020,00	1.453,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	44.108,94	10.585,05	0,00	0,00	54.693,99	42.655,94	4.018,05	0,00	46.673,99	8.020,00	1.453,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.263.681,20	5.875.154,64	316,64	3.312.809,70	161.451.328,90	43.551.662,26	2.710.482,86	0,00	46.262.145,12	115.189.183,78	108.712.018,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.600,15	0,00	0,00	0,00	4.177.600,15	1.219.320,34	96.686,00	0,00	1.316.006,34	2.861.593,81	2.958.279,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.654,83				9.654,83	0,00			0,00	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.661.944,28	121.344,44	58.224,25	0,00	1.725.064,47	924.333,28	198.182,44	57.894,25	1.064.621,47	660.443,00	737.611,00
5. Anlagen im Bau	6.207.620,22	7.372.239,92	0,00	-2.546.846,35	11.033.013,79	0,00			0,00	11.033.013,79	6.207.620,22
6. Bauvorbereitungskosten	765.963,35	0,00	0,00	-765.963,35	0,00	0,00			0,00	0,00	765.963,35
Summe Sachanlagen	165.086.464,03	13.368.739,00	58.540,89	0,00	178.396.662,14	45.695.315,88	3.005.351,30	57.894,25	48.642.772,93	129.753.889,21	119.391.148,15
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00
2. 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	20.500,00	0,00	20.000,00	0,00	500,00	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	500,00	500,00
Summe Anlagevermögen	165.151.072,97	13.379.324,05	78.540,89	0,00	178.451.856,13	45.757.971,82	3.009.369,35	77.894,25	48.689.446,92	129.762.409,21	119.393.101,15

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

		Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit				
		Gesamt	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2019	88.085.927,07	7.300.546,64	12.831.119,78	67.954.260,65	72.243.110,89
	2018	79.594.521,42	4.084.773,54	11.512.862,71	63.996.885,17	71.531.367,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2019	2.838.789,63	86.394,28	359.605,68	2.392.789,67	2.838.789,63
	2018	3.880.812,40	1.042.022,77	353.938,53	2.484.851,10	3.880.812,40
Erhaltene Anzahlungen	2019	5.375.944,26	5.375.944,26			
	2018	5.383.262,33	5.383.262,33			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2019	388.572,65	388.572,65			
	2018	336.863,61	336.863,61			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	2.341.373,89	2.341.373,89			
	2018	1.363.401,45	1.363.401,45			
Sonstige Verbindlichkeiten	2019	32.874,97	32.874,97			
	2018	32.617,06	32.617,06			
		<hr/>				
2019		99.063.482,47	15.525.706,69	13.190.725,46	70.347.050,32	75.081.900,52
2018		90.591.478,27	12.242.940,76	11.866.801,24	66.481.736,27	75.412.180,10

LAGEBERICHT

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Geschäftsjahr 2019

Bad Schwalbach

Inhaltsverzeichnis

1	Geschäftsmodell der kwb.....	2
1.1	Tätigkeitsfeld.....	2
1.2	Organisation und Struktur	3
2	Wirtschaftsbericht.....	4
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1.1	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1.2	Wohnungsmarkt in Hessen.....	5
2.1.3	Geschäftsverlauf	6
2.1.4	Finanzinformationen	6
3	Geschäftsentwicklung	8
3.1	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	8
3.2	Ausblick auf 2020	9

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. Dabei war es schon immer wichtig mit dem, teils öffentlich geförderten, Wohnraum die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen abzudecken.

Unsere Geschäftstätigkeit als wohnwirtschaftliches Immobilienunternehmen hat ökologische, soziale und ökonomische Auswirkungen. So trägt die kwb über den Bau und Betrieb von Wohngebäuden auch zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Um unserer ökologischen Verantwortung gerecht zu werden, investieren wir in energetische Gebäudesanierungen auf hohem Niveau und tauschen ineffiziente Heizsysteme aus.

Gesellschaftliches Engagement übernehmen wir unter anderem durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommenschichten. Ferner sind wir daran interessiert für die älteren Mitbürger ein attraktives Heim für den Lebensabend zur Verfügung zu stellen.

Für die Finanzierung der energetischen Modernisierungsprojekte werden teilweise öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. Dabei bewegt sich die kwb in einem Spannungsverhältnis zwischen energieeffizienten Lösungen und steigenden Kosten für die Menschen. Die Herausforderung liegt darin beide Ziele gleichzeitig zu erreichen: bezahlbarer und klimaneutraler Wohnraum für alle.

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 folgende Aufgaben:

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

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich folgendermaßen:

Immobilienbestand der kwb	2019	2018
Immobilien (Anzahl)	331	328
Wohneinheiten im eigenen Bestand	2.461	2.438
Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand	27	27
Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand	794	757
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz	83	83
Wohneinheiten Dritter	126	119
Gewerbeeinheiten Dritter	1	1
Durch Verwaltung genutzte Einheiten	4	8

Von den im Bestand befindlichen Wohneinheiten sind 813 WE (VJ: 840 WE) belegungsgebunden.

Mit Stichtag Dezember 2019 stellen sich die Wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der kwb im Vergleich zu den Kennzahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) aus 2018 wie folgt dar:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	GdW (Bundesdurchschnitt)	GdW (alte Bundesländer)	kwb
Nettokaltmiete	5,72 EUR / qm	6,03 EUR / qm ²	5,99 EUR / qm
Betriebskostenvorauszahlungen	2,62 EUR / qm	2,76 EUR / qm	2,75 EUR / qm
Leerstandsquote	3,50%	1,40%	3,43%

Quelle(6): GdW Jahrespressekonferenz 2019; GdW Miete BTK Länder 2018

Die **kwb** liegt bei den Nettokaltmieten also unterhalb der Durchschnittswerte der GdW Mitgliedsunternehmen (alte Bundesländer). 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 4 weitere Abteilungen:

Technik / Bau

Attraktive Neubauten für den Eigenbestand schaffen und/oder den Eigenbestand energetisch modernisieren, das sind die großen Themen mit denen sich der Bereich Technik auseinandersetzt.

Verwaltung fremder Liegenschaften

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

1. Gemeinde Schlangenbad, Wohngebäude kaufmännisch
2. Maria-Kaufmann-Stiftung Lorch, Wohngebäude kaufmännisch
3. Gemeinde Walluf Wohngebäude, kaufmännisch und technisch
4. Geno Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
5. 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 Kundenbedürfnisse erfordert. Der Kundenservice vor Ort wird durch unser Immobilienmanagement geleistet. Die enge Zusammenarbeit der Bereiche Vermietung, Bewirtschaftung und technischer Service ermöglicht schnelle Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Mieteranfragen.

Um unserem Konzept der Vor-Ort-Präsenz gerecht zu werden, beschäftigt die **kwb** aktuell fünf Hausmeister, die sich 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

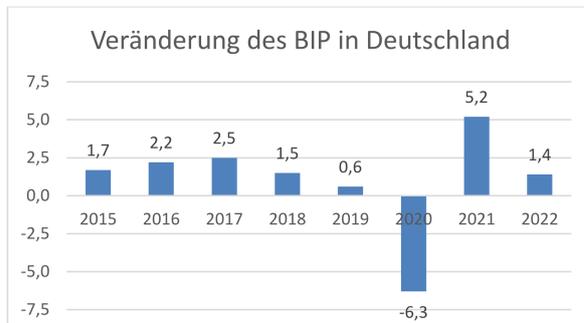
Im Bereich Rechnungswesen steht die Erfassung, Kontrolle und Auswertung der betriebswirtschaftlichen Daten im Vordergrund. Durch den innerbetrieblichen Informationsaustausch mit den anderen Abteilungen, die Überwachung von Wirtschaftlichkeit, Liquidität und Bereitstellung von operativen Kennzahlen wie 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.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % und liegt damit unter dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 %⁽²⁾.



(1) Quellen: Statista, Studie BIP 2005-2019; Prognose Bundesregierung bis 2024 v. 30.04.2020

Der Blick auf die Sektoren zeigt ein geteiltes Bild: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Ebenso blieb der Konsum eine stabile Stütze der Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6 %, die Konsumausgaben des Staates um 2,5 %. Belastet wurde die Wirtschaftsleistung vor allem durch die Industrie. So ging die Wertschöpfung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe), das rund ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, um 3,6% zurück. Zudem belasten die Handelskonflikte sowie der zyklische Rückgang nach Investitionsgütern den Weltmarkt und die internationale Investitionstätigkeit⁽²⁾.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2019 trotz der konjunkturellen Schwäche robust entwickelt, wobei der Beschäftigungsaufbau eine geringere Dynamik als in den Vorjahren aufwies. Erstmals waren im Jahresdurchschnitt in Deutschland mehr als 45 Millionen Erwerbstätige registriert. Der Anstieg von 0,9 % auf 45,3 Mio. beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die meisten neuen Arbeitsplätze entstanden laut Statistik in den Bereichen Qualifizierte Dienstleistung, Gesundheitswesen und IT, während im verarbeitenden Gewerbe die Spuren der konjunkturellen Schwächephase sichtbar wurden und nur noch zu geringen Zuwächsen bzw. ersten Rückgängen führten. Im Dezember 2019 stieg die Arbeitslosigkeit erstmals seit sechs Jahren wieder im Vorjahresvergleich an und lag bei 4,9 %⁽²⁾. Aufgrund des Lockdown infolge der Corona-Pandemie ist für die Jahre 2020 und 2021 mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu rechnen. Viele Unternehmen stehen vor großen Herausforderungen und versuchen durch Inanspruchnahme von Soforthilfen und Kurzarbeitergeld Stellenabbau zu vermeiden.

Der Reallohnindex in Deutschland ist im Jahr 2019 um durchschnittlich 1,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Nominallöhne lagen im Jahr 2019 um 2,6 % über dem Vorjahreswert, dagegen stand der Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 %⁽³⁾. Im Jahresdurchschnitt 2019 fiel damit die Teuerungsrate deutlich niedriger aus als im Jahr zuvor (1,9%). Dies lag vor allem daran, dass sich der Preisauftrieb bei Energie und Mieten verlangsamte. Dagegen stieg die Rate ohne die beiden volatilen Komponenten Energie und Nahrungsmittel geringfügig auf 1,4% an⁽³⁾.

Das statistische Bundesamt geht nach aktuellen Schätzungen davon aus, dass Ende 2019 rund 83,2 Mio. Menschen in Deutschland gelebt haben und somit einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings wuchs die Bevölkerung mit einem Anstieg von 200 Tsd. im Vergleich zu den Vorjahren schwächer. Die Zunahme ist allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, die das Geburtendefizit überkompensiert⁽⁴⁾.

Die EZB hat den Leitzins seit 2016 auf 0,0 % belassen. Infolgedessen ist das Baugeld günstig. Haushalte müssen über alle Laufzeiten hinweg einen durchschnittlichen Zinssatz von rund 1,28% zahlen. Dies begünstigt Investitionen in den Wohnungsbestand⁽¹⁾. Diese Marktlage eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes derzeit erhebliche Preissetzungsspielräume. Etwas bremsen dürften die in Teilen langsamen Baugenehmigungen und die fortwährende Debatte um den Mietendeckel. In 2019 wurden rund 311 Tsd. neu zu errichtende Wohnungen in Deutschland genehmigt. Das waren 3,0% mehr als im Jahr 2018. Trotz hoher Genehmigungszahlen konnte auch im Jahr 2019 der Jahresbedarf an neuen Wohnungen nicht erreicht werden⁽⁵⁾.

Quelle (1): Statista, Studie BIP 2005-2019; Prognose Bundesregierung bis 2024 v. 30.04.2020
Quelle (2): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 18 v. 15.01.2020; Deutsche Bundesbank 02/2020
Quelle (3): Statistisches Bundesamt (Destatis); Pressemitteilungen Nr. 110 v. 25.03.2020
Quelle (4): Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 22 v. 17.02.2020
Quelle (5): Baulinks

2.1.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der Wohnungsmarkt in Hessen wird nicht nur durch Bevölkerungszuwächse aufgrund von Zuwanderung und einem Anstieg der Haushaltszahlen sondern auch durch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und der damit einhergehenden Anforderungen geprägt. Es fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen. Diese Lücke zwischen Bedarf und Angebot und die damit einhergehende Entwicklung der Wohnungsmieten bzw. Kaufpreise tragen nach wie vor zu einer starken Beunruhigung des Marktes bei. Im ersten Halbjahr 2019 hat sich dies insbesondere in der bundesweiten Diskussion um die „Enteignung von Wohnungsunternehmen“ niedergeschlagen. Erschwert wird die Lage dadurch, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen auch im Jahr 2019 hinter den Erwartungen zurückgeblieben sind. Stetig steigende Baukosten und fehlende Kapazitäten des Bauhauptgewerbes verschärfen die Situation zusätzlich.

Für das originäre Handlungsfeld der **kwb**, den geförderten Wohnungsbau, bietet das Land Hessen Förderprogramme um Bestandshalter und kommunale oder kreiseigene Wohnungsgesellschaften zum Bau bezahlbarer Wohnungen zu bewegen. Eine vertretbare Kostenmiete kann trotz Nutzung der Förderkulisse nur mit einer deutlich über der Mindestbeteiligung von 10.000 EUR/Wohneinheit (WE) liegenden Beteiligung der Kommunen dargestellt werden. Dies ist im Rheingau-Taunus-Kreis bei knappen kommunalen Haushalten schwierig. Nichtsdestotrotz hat der Kreistag des Rheingau-Taunus-Kreis in seiner Sitzung vom 30.10.2019 beschlossen eine Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8,34 Mio. EUR bei der **kwb** durchzuführen, um so der Gesellschaft die Realisierung der sich derzeit in der Umsetzung befindlichen Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu ermöglichen.

Der Verdrängungswettbewerb in den Städten führt 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.

Entscheidender Faktor für Pendler ist dabei die Dauer der Fahrt von und zur Arbeit.

Der Rheingau-Taunus-Kreis als Ganzes ist nicht gut an das Netz der Bundesautobahnen und des Schienenverkehrs angebunden. Die langfristigen Sanierungsarbeiten an der Schiersteiner Brücke A643 und der Salzachtalbrücke A66 behindern den Pendlerverkehr nachhaltig.

Die erwähnten Behinderungen im Individualverkehr können durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht aufgefangen werden. Die anhaltende Diskussion um die Erweiterung der geplanten Citybahn Mainz / Wiesbaden incl. der Reaktivierung der Aartalbahn zwischen Wiesbaden und Bad Schwalbach zeigt, wie langwierig und schwierig sich eine rasche Umsetzung von verkehrsentlastenden Maßnahmen gestaltet.

Kurzfristige Entlastung ist von dieser Seite sicher nicht zu erwarten. Für den Wohnungsmarkt der **kwb** ein Nachteil.

Trotz dieser Nachteile war am Wohnungsmarkt des ganzen Rheingau-Taunus-Kreises, bis in die Regionen Aarbergen oder Heidenrod hinein, ein spürbarer Aufschwung zu verzeichnen.

Einige maßgebliche Daten für Hessen haben sich wie folgt entwickelt:

Immobilienkennzahlen für Hessen	2019	2018
Anstieg der Nettokaltmieten, um	1,6 Punkte	1,5 Punkte
Anstieg der Verbraucherpreise, um	1,3 Punkte	1,7 Punkte
Anzahl Baugenehmigungen für den Hochbau (Geschosswohnungsbau, mehr als 3 Wohnungen)	1.400 Stk.	1.130 Stk.
Anzahl Baugenehmigungen für den Fertigteildbau (Geschosswohnungsbau, mehr als 3 Wohnungen)	256 Stk.	94 Stk.
Anstieg Baupreisindex für Wohngebäude	4,7 Punkte	4,6 Punkte

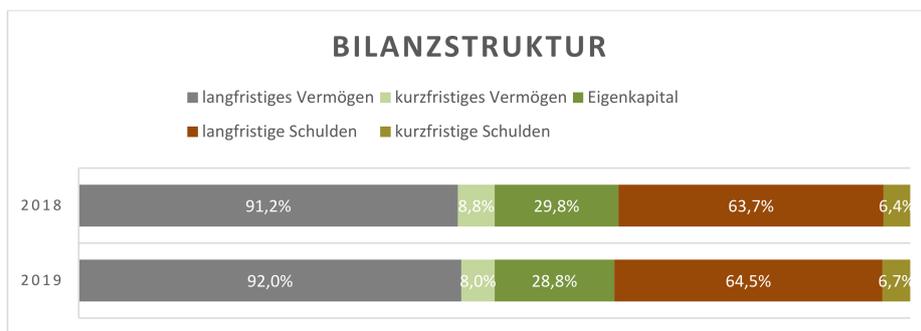
Quelle (8): Statistisches Bundesamt (Destatis); Pressemitteilungen 03-05/2020

2.1.3 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 war durch intensive Bau- und Finanzierungstätigkeit geprägt. Es wurden zwei Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund 54,5 Mio. EUR auf den Weg gebracht. Die in dem Zusammenhang abgeschlossenen Neufinanzierungen über 37,1 Mio. EUR sichern die für den Bau von insgesamt 129 Sozialwohnungen und sieben Gewerbeeinheiten notwendige Liquidität. Das Land Hessen beteiligt sich mit Förderdarlehen von insgesamt 13,5 Mio. EUR, was rund 23% der Bausumme entspricht.

2.1.4 Finanzinformationen

Vermögenslage



Die Bilanzsumme stieg zum Stichtag 31. Dezember 2019 um 10.111,8 TEUR (8 %) auf 141.068,4 TEUR an. Die im Anlagevermögen gehaltenen Immobilien weisen zum Ende 2019 einen Buchwert von 129.753,9 TEUR (VJ 119.391,1 TEUR) aus und stellen damit nach wie vor den größten Aktivposten dar. Korrespondierend dazu sind die Finanzverbindlichkeiten um 7.449,4 TEUR (9 %) auf 90.924,7 TEUR auf der Passivseite angestiegen.

Maßgeblich für die Veränderungen des Sachanlagevermögens sind die laufenden und fertiggestellten Bauvorhaben. Die Fertigstellung von 3 Objekten führte zu einem Anstieg bei den Wohnbauten um 6.477,2 TEUR auf 115.189,2 TEUR (VJ 108.712,0 TEUR), während die laufenden Baumaßnahmen zu einer Erhöhung der Anlagen im Bau um 4.825,4 TEUR auf 11.033,0 TEUR (VJ: 6.207,6 TEUR) führten.

Das Umlaufvermögen (incl. Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um – 257,5 TEUR infolge der Inanspruchnahme von Bausparguthaben vermindert.

Das Eigenkapital ist infolge des positiven Jahresergebnisses auf 40.684,8 TEUR (VJ: 39.049,6 TEUR) angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist investitionsbedingt zum Stichtag dennoch um 0,98 % auf 28,84 % (VJ: 29,82 %) gesunken.

Finanzlage

Unser Finanzmanagement sorgt dafür, die Zahlungsfähigkeit der kwb jederzeit sicherstellen zu können und eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen. Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen dessen eine hohe Priorität. Die Ste-tigkeit unseres Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erlaubt uns eine detaillierte Prognose an der wir unseren Mittelein-satz und bedarf ausrichten können. Den Finanzierungsbedarf decken wir klassisch über Bank- und Förderdarlehen ab.

in TEUR	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.250,7	6.272,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.675,2	- 5.466,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.861,1	462,6
Zahlungswirksame Veränderungen	- 563,4	1.269,0
Finanzmittelfond zum 31. Dezember	5.712,5	6.275,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich trotz der durch das letztjährige Verkaufsprogramm abgehenden Mieterlöse auf dem Niveau des Vorjahres gehalten. Dies ist zum Teil durch Kompensationseffekte aus Erst- und Neuvermietungen von Neu-bauten bzw. vormals strukturellen Leerständen sowie auf rückläufige Mittelabflüsse für betriebliche Ausgaben zurückzuführen. Der konstant positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit versetzt die kwb in die Lage die planmäßigen Zins- und Tilgungs-leistungen - 4.451,7 TEUR zu bestreiten und einen Teil der Investitionstätigkeit eigen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt das umfangreiche Bau- und Modernisierungsprogramm wider. In Neubauvorhaben haben wir 11.117,9 TEUR und in unseren Bestand 2.447,6 TEUR investiert. Dies führte insgesamt zu einem Mittelabfluss von - 12.675,2 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist in diesem Jahr einen Überhang der Mittelzuflüsse von 5.861,1 TEUR aus. Den Darlehensaufnahmen von 11.498,8 TEUR standen Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen in Höhe von - 4.451,7 TEUR sowie Darlehensrückzahlungen von - 1.094,9 TEUR gegenüber.

Die jährliche Annuität ist gegenüber dem Vorjahr um 107,5 TEUR auf 4.451,7 TEUR gestiegen. Der Tilgungsanteil entspricht mit rund 2,9 Mio. EUR (VJ: 2,9 Mio. EUR) bezogen auf den Nominalbetrag insgesamt 2,4 % (VJ 2,6 %).

Wir schließen unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 15 – 30 Jahre ab. Dadurch bleibt unsere durchschnittliche Restlaufzeit mit rund 27 Jahren stabil und wir sichern uns gegen das Zinsänderungsrisiko ab. Zum Stichtag waren 77% (VJ 80 %) unserer Finanzschulden langfristig.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 67,8 % (VJ: 68,1 %).

Ertragslage

Die **kwb** hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.635,3 TEUR (VJ: 3.092,4 TEUR) erzielt und liegt damit deutlich über den Planwert von 865,0 TEUR, aber auch deutlich unter dem Vorjahreswert. Das Jahr 2018 wurde durch Gewinne aus dem Immobilienverkaufsprogramm in Höhe von 1.648,1 TEUR beeinflusst. Nach Berei-nigung des Vorjahresergebnisses um diesen Sondereffekt (JÜ bereinigt 1.444,3 TEUR) ergibt sich für das Jahr 2019 gegenüber 2018 eine Ergebnisverbesserung um 191,0 TEUR.

Die Abweichung zwischen dem Jahresergebnis 2019 und dem Planwert in Höhe von 770,3 TEUR, ist das Ergebnis mehrerer Ef-fekte, die zum Teil kompensatorisch aufeinander einwirken. Den größten Einfluss haben die Hausbewirtschaftungskosten, die mit 654,6 TEUR unter dem Planwert von 7.914,5 TEUR liegen. Dies ist insbesondere auf den um 662,0 TEUR (Plan 1.100,0 TEUR) geringeren Modernisierungsaufwand zurückzuführen. Die kwb hat im Geschäftsjahr 2019 verstärkt Investitionen in den Immobilien-bestand durchgeführt und den Fokus von den ursprünglich geplanten Kleinmodernisierungsmaßnahmen genommen. Ferner wurde das Modernisierungskonzept dahingehend verändert, dass nicht mehr ausschließlich das Gesamtobjekt modernisiert wird, sondern bereits einzelne Leerstandwohnungen. Durch dieses Vorgehen soll die Vermietbarkeit der Wohnungen und konstante Mieterträge sichergestellt werden.

Daneben hatten die um 191,0 TEUR (Plan 176,0 TEUR) höheren sonstigen betrieblichen Erträge sowie die um 183,9 TEUR geringeren Personalkosten (Plan 2.519,0 TEUR) positiven Einfluss auf das Ergebnis. Geringere Mieteneinnahmen in Höhe von 449,8 TEUR (Plan 16.541,1 TEUR) sowie um 114,8 TEUR (Plan 1.471,2 TEUR) höhere Zinsaufwendungen wirkten ergebnismindernd entgegen.

Unser Verkaufsprogramm aus dem Vorjahr und eine leicht höhere Fluktuation haben dazu geführt, dass die Leerstandquote von 3,00% Ende 2018 auf 3,43% Ende 2019 angestiegen ist. Entgegen dieser Entwicklung hat die **kwb** mit 11.953,6 TEUR (VJ 11.875,8 TEUR) insgesamt 77,8 TEUR mehr Sollmieten als im Jahr 2018 erwirtschaftet. Das ist auf die Bereitstellung von neuem Wohnraum als auch auf Mieterhöhungen zurückzuführen. Das die Bruttomieten insgesamt hinter den Erwartungen von 16.446,8 TEUR und mit 15.991,2 TEUR leicht unter dem Niveau des Vorjahres (16.112,9 TEUR) geblieben sind, resultiert aus den verspäteten Fertigstellungen unserer Neubauten und aus Effekten aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 (133,8 TEUR). Für das Jahr 2020 zeichnet sich bereits eine positive Entwicklung bei den Neu- und Bestandsvermietungen ab. Bis Ende Mai 2020 wurde die Leerstandquote auf 2,89% abgebaut.

Trotz des erhöhten Finanzierungsbedarfs liegt der Zinsaufwand mit 1.586,1 TEUR nur leicht über dem Vorjahreswert von 1.547,6 TEUR. Aufgrund von Verzögerungen bei unseren Bauvorhaben fielen für einige Darlehen Bereitstellungszinsen an, so dass wir unseren Planwert 1.471,2 TEUR um 114,9 TEUR überschritten haben. Nach wie vor profitiert die **kwb** bei Refinanzierungen bzw. Darlehensneuaufnahmen vom anhaltenden Niedrigzinsniveau. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten hat sich auf 1,74 % (VJ 1,85%) reduziert. Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung beträgt 1,58 % (VJ: 1,68 %).

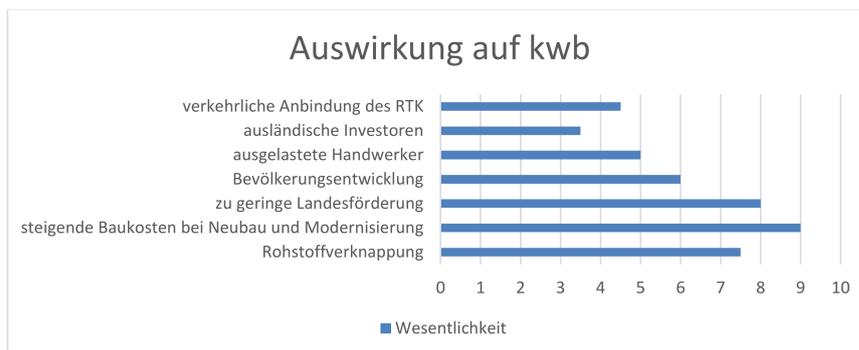
Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren sind Umsatzerlöse; Jahresüberschuss und **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**.

3 Geschäftsentwicklung

3.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die durch die Corona-Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Entwicklungen und ihre rezessiven Tendenzen können hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf die **kwb** gegenwärtig nur schwer beurteilt werden. Sachverhalte wie beispielsweise die zunehmende Knappheit von baurelevanten Rohstoffen (Sand, Kies, Kupfer) sowie die Internationalisierung des deutschen Wohnungsmarktes und dessen Attraktivität für ausländische Anleger, beeinflussen das Geschäftsfeld der **kwb** nachhaltig. So steigen bereits seit Jahren die Baukosten, die am Investmentmarkt über Kaufpreiserhöhungen weitergegeben werden, bei Bestandshaltern wie der **kwb** aber nicht durch entsprechende Mieterhöhungen kompensiert werden und somit zu herausfordernden Liquiditätslage führen können.



Die Bevölkerungsentwicklung im Rheingau-Taunus-Kreis war im Jahr 2019 noch leicht positiv. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren nach Einschätzung des RTK abschwächen. Ab 2025 wird seitens des Kreises ein beginnender Rückgang erwartet⁽⁷⁾.

Aus Sicht der kwb stellt sich der Sachverhalt folgendermaßen dar:

Wesentliche Impulse zur Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung hat in der jüngeren Vergangenheit das Forschungsinstitut empirica ag - Forschung und Beratung, Berlin gesetzt. Nach aktuellen Untersuchungen ist das Wanderungsverhalten getrennt nach Alterskohorten zu beurteilen. Dabei wird unterschieden in 1. Ausbildungswanderung 2. Berufsanfängerwanderung 3. Siedlungswanderung 4. Mittelalterwanderung 5. Altenwanderung. Bei keiner Kohorte schneidet der Rheingau-Taunus-Kreis dabei schlecht ab, bei der entscheidenden Altersgruppe „Siedlung“ steht er sogar in der Spitzengruppe⁽⁸⁾.

Ob sich dieser aktuell positive Sachverhalt zu einer nachhaltig positiven Entwicklung verstärkt, hängt unserer Einschätzung nach davon ab, wie gut es gelingt den Rheingau-Taunus-Kreis verkehrlich, sowohl in Hinblick auf den Individualverkehr, als auch auf den öffentlichen Personennahverkehr, an das Rhein-Main-Gebiet anzuschließen. Diese Fragestellung wird sich auf die wirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und insbesondere auf die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auswirken. Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Main-Gebiet übersteigt das Angebot. Ein Ausweichen auf die gut erschlossenen Ränder ist die Folge.

Quelle(7): Statistik Rheingau-Taunus-Kreis, Bevölkerungsentwicklung 2014-2030

Zum Stand des Vorhabens „Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach“ hat die zuständige Staatsanwaltschaft mitgeteilt, dass die Staatsanwaltschaft ein Gutachten zwecks Beurteilung des Sachverhalts in Auftrag gegeben hat.

Quelle (8): Empirica Dr. Harald Simons, Vortrag 12.09.2018

3.2 Ausblick auf 2020

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die **kwb** eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf ca. 16,7 Mio. EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 1,0 Mio. EUR. Bei der Planung für 2020 wurde berücksichtigt, dass zwei Bau- und ein Modernisierungsvorhaben abgeschlossen und ab Mitte des Jahres der Vermietung zugeführt werden können. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber. Der Zinsaufwand wird wegen der Neufinanzierungsvolumina auf 1,6 Mio. EUR ansteigen.

Die **kwb** hat im Jahr 2018 ein Investitionsprogramm begonnen, nach dessen Umsetzung im Jahr 2023 rund 70,4 Mio. EUR in den Bestand geflossen und insgesamt 184 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten fertiggestellt sein werden. Bereits in 2019 wurden zwei Bauvorhaben mit insgesamt 27 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt zugeführt. Für das Jahr 2020 wird die Fertigstellung von 14 weiteren Wohneinheiten erwartet. Im ersten Quartal 2020 war der Baubeginn für zwei Großprojekte durch die 129 Wohneinheiten neu entstehen. Ihre Fertigstellung wird für Ende 2021 und 2022 erwartet.

Auch im Geschäftsjahr 2020 wird die **kwb** die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien weiterverantreiben. Nach der Beendigung einer umfangreichen Modernisierung eines Objektes mit 9 Wohnungen Anfang des Jahres, werden wir im zweiten Halbjahr im Zuge einer seriellen Modernisierung 24 Wohnungen energetisch sanieren. Dieses Vorhaben generiert eine Investitionssumme von rund 3,0 Mio. EUR, die wir über Förderdarlehen der KfW-Bank finanzieren.

Auch für die Folgejahre sind bei der **kwb** Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von jährlich rund 2,5 Mio. EUR geplant. Diese Investitionen werden die Ausstattungsstandards unserer Wohnungen und damit die Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Arbeiten an diesem äußerst umfangreichen Maßnahmenpaket haben die **kwb** im Berichtsjahr und werden diese auch in den Folgejahren stark beanspruchen. Ziel ist es, zusammen mit den Städten und Kommunen des Rheingau-Taunus-Kreises, den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und qualitativ gute und bezahlbare Wohnfläche bereitzustellen.

Durch die kontinuierliche Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre ist die Bilanzsumme deutlich gestiegen. Nach der sich abzeichnenden Entwicklung wird das auch weiterhin der Fall sein. Die Gesellschafter und Gremien der **kwb** haben aufgrund dessen in 2019 den Grundstein für eine Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 8,34 Mio. EUR gelegt, deren Umsetzung bis Ende des ersten Halbjahres 2020 erwartet wird. Ferner plant die **kwb** über ein Verkaufsprogramm ab 2021 weitere Finanzmittel für Investitionszwecke zu generieren.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2020 gehen wir trotz der nur schwer einschätzbaren Folgen der Corona-Pandemie 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. Juni 2020

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 3. Juli 2020



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed
Wirtschaftsprüfer



Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	<i>kwb</i> Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Sitz:	65307 Bad Schwalbach
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag:	vom 28. Januar 1949, zuletzt geändert durch Beschluss vom 19. Dezember 2017
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:	€ 17.406.567,00		
Geschäftsführung:	Joachim Ditmar Jöst, Ginsheim-Gustavsburg		
Einzelprokura:	Anke Kriesel, Bad Schwalbach Yvonne Rudolph, Limburg an der Lahn, ab dem 16. März 2020		
Gesellschafter:	Stadt Idstein	5.259.000 €	30,2%
	RTK Holding	5.162.200 €	29,7%
	Stadt Taunusstein	2.760.067 €	15,9%
	Stadt Eltville am Rhein	900.500 €	5,2%
	Gemeinde Hünstetten	658.300 €	3,8%
	Stadt Oestrich-Winkel	602.900 €	3,5%
	Gemeinde Niedernhausen	398.900 €	2,3%
	Stadt Bad Schwalbach	348.900 €	2,0%
	Stadt Rüdesheim	286.000 €	1,6%
	Stadt Lorch am Rhein	209.000 €	1,2%
	Gemeinde Schlangenbad	162.400 €	0,9%
	Gemeinde Kiedrich	114.000 €	0,7%
	Gemeinde Aarbergen	113.700 €	0,7%
	Gemeinde Hohenstein	110.600 €	0,6%
	Gemeinde Walluf	107.000 €	0,6%
	Gemeinde Heidenrod	94.800 €	0,5%
	Gemeinde Waldems	70.700 €	0,4%
	<u>Stadt Geisenheim</u>	<u>47.600 €</u>	<u>0,3%</u>
		<u>17.406.567 €</u>	<u>100,0%</u>

Organe:	Geschäftsführung
	Aufsichtsrat
	Gesellschafterversammlung

Wirtschaftliche Verhältnisse

Bestandsangaben:	Wohneinheiten im eigenen Bestand:	2.461
	Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
	Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	794
	Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	83
	Wohneinheiten Dritter:	126
	Gewerbeeinheiten Dritter:	1
	Durch Verwaltung genutzte Einheiten:	4

Bewirtschaftung: Die Gesellschaft erzielte Umsätze aus Mieten und Umlagen in Höhe von T€ 15.991,2 (Vorjahr T€ 16.112,9).

Die Erlösschmälerungen betragen 4,5 % (Vorjahr: 3,7 %) der Sollmieten.

Die Leerstandsquote lag bei 3,4 % (Vorjahr: 3,0 %).

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 2017 wurde ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von 18.798.797,00 € festgestellt. Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2017 beträgt 12.804.675,00 €. Bescheide für die Folgejahre liegen noch nicht vor.

Darüber hinaus ist das Unternehmen mit bestimmten Leistungen umsatzsteuerpflichtig.

Aufgliederung und Erläuterung wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

Im Folgenden werden die wesentlichen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erläutert.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

A. Anlagevermögen

II. Sachanlagen

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>115.189.183,78</u>	<u>108.712.018,94</u>

Der Anstieg des Bestands um T€ 6.477 auf T€ 115.189 resultierte aus den in 2019 verstärkt durchgeführten Neubaumaßnahmen. Den Zugängen in Höhe von T€ 9.188 standen laufende Abschreibungen in Höhe von T€ 2.710 gegenüber. Abgänge gab es im Geschäftsjahr keine.

Die wesentlichen Neubauten umfassen das Wohnobjekt in der Adolfstrasse 119, Haus A und B/Bad Schwalbach (T€ 4.734) sowie in der In der Eisenbach/Idstein (T€ 1.836). Zudem erwarb die *kwb* das Grundstück Gottfried-Keller-Strasse/Taunusstein, das mit Anschaffungskosten in Höhe von T€ 1.980 aktiviert wurde.

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bau- ten	<u>2.861.593,81</u>	<u>2.958.279,81</u>

Der Rückgang ist auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
5. Anlagen im Bau	<u>11.033.013,79</u>	<u>6.207.620,22</u>

Die Anlagen im Bau verzeichneten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von T€ 7.372. Diese betrafen vor allem die Objekte Hahner Mitte/Taunusstein (T€ 1.417), Wiesbadener Strasse/Heidenrod (T€ 1.376), Rathausstrasse/Aarbergen (T€ 1.310) sowie das Objekt am Metzengraben/Idstein (T€ 1.114). Die Objekte Adolfstrasse 119, Haus A und B und In der Eisenbach wurden fertiggestellt und in 2019 aktiviert. Die Umbuchungen betrugen insgesamt T€ 2.547.

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>765.963,35</u>

Die Bauvorbereitungskosten des Jahres 2018 betreffen das Objekt Grundstück Gottfried-Keller-Strasse. Diese wurden in Anlage im Bau umgebucht. Zum 31. Dezember 2019 befanden sich keine neuen Bauvorhaben in Planung.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
1. unfertige Leistungen	<u>4.538.205,47</u>	<u>4.401.824,45</u>

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten (allgemeine Unterlagen, Wasser sowie Heizung) ausgewiesen.

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.977.511,41</u>	<u>2.203.589,24</u>

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Aareal Bank	1.918.421,70 €	1.756.792,93 €
Nassauische Sparkasse	495.919,93 €	272.712,22 €
Nassauische Sparkasse Festgeldkonto	412.751,97 €	- €
Deutsche Kreditbank	53.822,13 €	46.228,29 €
VR Bank Untertaunus eG	35.331,07 €	54.674,29 €
Wiesbadener Volksbank	30.341,87 €	39.958,22 €
Rheingauer Volksbank	27.635,80 €	29.615,28 €
Landesbank Baden-Württemberg	223,97 €	146,22 €
Summe	2.974.448,44 €	2.200.127,45 €

Kassenbestand **3.062,97 €** **3.461,79 €**

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
2. Bausparguthaben	<u>2.734.962,03</u>	<u>4.072.285,92</u>

Zum Abschlussstichtag bestanden Bausparguthaben bei der Landesbausparkasse (T€ 1.590) und bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall (T€ 1.145).

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
Summe Aktiva	<u>141.068.379,87</u>	<u>130.956.548,79</u>

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
Treuhandvermögen	<u>2.124.003,04</u>	<u>2.075.084,41</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

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
I. Gezeichnetes Kapital	<u>17.406.567,00</u>	<u>17.406.567,00</u>

Zur Zusammensetzung dieses Postens verweise ich auf die Darstellung der rechtlichen Verhältnisse in Anlage VI.

II. Gewinnrücklagen

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>2.201.760,12</u>	<u>2.038.232,35</u>

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

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
2. Bauerneuerungsrücklage	<u>12.680.692,56</u>	<u>9.897.498,30</u>

Mit Gesellschafterbeschluss vom 5. September 2019 wurde der Bilanzgewinn 2018 in Höhe von T€ 2.783 gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Bauerneuerungsrücklage dotiert.

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
3. andere Gewinnrücklagen	<u>6.924.077,39</u>	<u>6.924.077,39</u>

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
III. Bilanzgewinn	<u>1.471.749,95</u>	<u>2.783.194,26</u>

B. Rückstellungen

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
1. Steuerrückstellungen	<u>78.373,88</u>	<u>0,00</u>

In Folge der mit dem Verkaufsprogramm vereinnahmten Erlöse in 2018 unterliegt das Vorjahresergebnis der Mindestbesteuerung, sodass eine Rückstellung für Steuernachzahlungen gebildet wurde.

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
2. sonstige Rückstellungen	<u>520.224,14</u>	<u>506.596,70</u>

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

C. Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>88.085.927,07</u>	<u>79.594.521,42</u>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 8.491 auf T€ 88.086 ist im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme der Betriebsmittelkredite in Höhe von T€ 3.000 sowie weiterer Neuaufnahmen von Darlehen infolge der in 2019 durchgeführten Bauvorhaben zurückzuführen.

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.838.789,63</u>	<u>3.880.812,40</u>

Die Verbindlichkeiten resultierten aus Darlehensverträgen mit der Hamburg-Mannheimer ERGO (T€ 1.172) und dem Rheingau-Taunus-Kreis (T€ 1.342) bzw. der Gemeinde Niedernhausen (T€ 325). Im Berichtsjahr wurden fällige Darlehen in Höhe von T€ 947 bei der Athora Lebensversicherung AG abgelöst.

	<u>31.12.2019</u> Euro	<u>31.12.2018</u> Euro
3. erhaltene Anzahlungen	<u>5.375.944,26</u>	<u>5.383.262,33</u>

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

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>2.341.373,89</u>	<u>1.363.401,45</u>

Hierunter fallen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten, Instandhaltungen, Bauleistungen sowie Verwaltungskosten. Der Anstieg des Postens um T€ 978 auf T€ 2.341 ist auf das im Geschäftsjahr erhöhte Bau- und Instandhaltungsvolumen zurückzuführen.

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>721.452,36</u>	<u>808.904,52</u>

Der Posten beinhaltet Teilschulderlasse zu Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die seit 2007 im Rahmen von zwei Programmen gewährt wurden. Die Teilschulderlasse werden über die Bindungszeit gemäß des jeweiligen Darlehensvertrags linear aufgelöst.

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Summe Passiva	<u>141.068.379,87</u>	<u>130.956.548,79</u>
	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
Treuhandverbindlichkeiten	<u>2.124.003,04</u>	<u>2.075.084,41</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
a) aus Hausbewirtschaftung	<u>15.991.180,55</u>	<u>16.112.939,98</u>
	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Sollmieten	11.953.625,96	11.875.838,64
Betriebskosten	4.571.355,34	4.679.379,63
Erlösschmälerung	<u>-533.800,75</u>	<u>-442.278,29</u>
	<u>15.991.180,55</u>	<u>16.112.939,98</u>

Die Erlöse aus der Vermietung sind um T€ 122 auf T€ 15.991 trotz leicht gestiegener Nettokaltmieten von 5,99 €/qm (Vorjahr 5,84 €/qm) gesunken. Grund dafür ist u.a. die im Zusammenhang mit dem Leerstand einhergehenden sogenannten Erlösschmälerungen (entgangene Umsätze).

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	<u>136.381,02</u>	<u>-248.979,82</u>

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

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
4. sonstige betriebliche Erträge	<u>366.964,12</u>	<u>1.882.775,00</u>
	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Erträge aus Zins- und Tilgungszuschüssen	81.368,16	80.925,98
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	76.699,27	5.152,51
Sachbezüge PKW	35.050,51	36.455,55
Erträge aus Immobilienverkauf	3.778,36	1.648.086,35
Erträge aus Verkäufen von Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	6.625,52
andere betriebliche Erträge	<u>170.067,82</u>	<u>105.529,09</u>
	<u>366.964,12</u>	<u>1.882.775,00</u>

Der Rückgang des Postens ist insbesondere auf das Wegfallen des Sondereffekts im Vorjahr zurückzuführen, bei dem durch diverse Verkäufe von Immobilien Erträge in Höhe von T€ 1.648 erzielt wurden. Der Anstieg der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um T€ 72 auf T€ 77 ist im Wesentlichen auf weniger ausstehende Rechnungen (T€ 67) zurückzuführen.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>7.150.516,19</u>	<u>6.882.004,85</u>
	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Instandhaltungskosten	1.858.383,34	1.536.926,41
Heizkosten	1.061.884,80	897.946,77
Wasserversorgung und Entwässerung	972.913,28	943.332,05
Sonstige Betriebskosten	722.247,25	779.287,53
Modernisierungen	437.967,26	579.738,55
Servicegebühren	344.437,32	308.584,61
Breitbandversorgung	344.017,56	338.142,96
Müllbeseitigung	283.036,61	283.317,51
Versicherungen	272.319,75	367.394,39
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	241.300,18	191.284,94
Gartenpflege	228.671,13	266.666,80
Allgemeinstrom	196.884,15	205.052,70
Straßenreinigung	<u>186.453,56</u>	<u>184.329,63</u>
	<u>7.150.516,19</u>	<u>6.882.004,85</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um T€ 269 auf T€ 7.151. Dieser Anstieg beruht überwiegend auf gestiegenen Instandhaltungskosten (T€ 312) und höheren Heizkosten (T€ 164). Im Gegenzug sanken die Aufwendungen für Modernisierungen (T€ 142) und für Versicherungen (T€ 95).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten umlagefähige Betriebskosten. Diese Aufwendungen werden durch die gleichzeitige Aktivierung von unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert.

6. Personalaufwand

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
a) Löhne und Gehälter	<u>1.839.549,73</u>	<u>1.986.904,86</u>
	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>495.641,20</u>	<u>487.306,27</u>
- davon für Altersversorgung		
Euro 148.856,23		
(Euro 157.876,96)		

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 26 Vollzeitkräfte (Vorjahr: 27) sowie 10 Teilzeitkräfte (Vorjahr: 9) 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>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>3.009.369,35</u>	<u>2.952.746,21</u>

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen verweise ich auf vorgehende Ausführungen zum Anlagevermögen sowie auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III). Aufgrund der Fertigstellung von zwei Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2019 sowie den erhöhten Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die Abschreibungen leicht angestiegen.

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>857.054,51</u>	<u>918.955,32</u>
	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Fremdleistungen	128.081,14	112.267,96
Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen	122.778,63	70.063,87
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	106.585,25	165.593,45
EDV-Kosten	104.257,80	109.240,88
Porto, Büromaterial und Werbung	76.869,66	53.014,77
KfZ-Kosten	61.116,21	56.037,58
Fortbildungskosten und freiwillige Aufwendungen	50.335,56	60.999,57
Versicherungen	42.980,45	38.504,47
Nebenkosten kwb	40.654,59	23.198,78
Beiträge und Gebühren	23.691,47	20.027,01
Periodenfremder Aufwand	22.296,77	122.120,94
andere betriebliche Aufwendungen (im Einzelfall < T€ 22)	<u>77.406,98</u>	<u>87.886,04</u>
	<u>857.054,51</u>	<u>918.955,32</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Geschäftsjahr um T€ 62 auf T€ 857. Der Anstieg der Aufwendungen für Fremdleistungen und Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 69 wurde durch den Rückgang des periodenfremden Aufwands um T€ 100 überkompensiert. Diese Reduzierung ist auf einen Sondereffekt im Vorjahr zurückzuführen, bei dem bereits erfasste Bauvorbereitungskosten aufgrund von Machbarkeitsstudien ausgebucht wurden.

Der Rückgang der Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten um T€ 59 auf T€ 107 resultierte im Wesentlichen auf den im Vorjahr erhöhten Kosten aufgrund DSGVO Beratungen.

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.586.125,41</u>	<u>1.547.574,99</u>

Der Posten enthält die Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Im Berichtsjahr sind die Zinsaufwendungen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens um T€ 39 auf T€ 1.586 gestiegen.

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
15. Jahresüberschuss	<u>1.635.277,72</u>	<u>3.092.438,07</u>

Das Jahresergebnis reduzierte sich zum Vorjahr um T€ 1.457 auf T€ 1.635. Dies ist vor allem auf den Sondereffekt aus der Veräußerung von Immobilien in 2018 zurückzuführen.

16. Einstellungen

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>163.527,77</u>	<u>309.243,81</u>

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

	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
17. Bilanzgewinn	<u>1.471.749,95</u>	<u>2.783.194,26</u>

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG
kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,
Bad Schwalbach
für das Geschäftsjahr 2019

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 fand eine Sitzung der Gesellschafterversammlung statt.*
 - *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 der folgende Sachverhalt weiterhin:
Staatsanwaltliches 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 (vergleiche weitere Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV)).*

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 ergaben sich keine Hinweise auf wesentliche Überschreitungen.*
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?
- *Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.*

9 Vergaberegulungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, BOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
- *Es haben sich dazu keine Anhaltspunkte ergeben.*
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?
- *Nach 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 Interessenkonflikte 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 (vergleiche weitere Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV)).*

13 Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?
- *Der Eigenkapitalanteil liegt zum 31. Dezember 2019 bei 28,84 %.*
 - *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 3. Juni 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 anderen Gewinnrücklagen eingestellt 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.*
- 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

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?
- *Die Frage ist nicht einschlägig, da die Gesellschaft einen Jahresüberschuss erzielte.*
- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?
- *Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen im Lagebericht (Anlage IV).*

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.

(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 Prüfungen.

(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 Streitbelegungsverfahren 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 prüfungsnahen 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 Vollständigkeits-erklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitsklärung 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.