kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Bad Schwalbach



Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2018

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2018

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

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsauftrag	1
2.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	2
3.	Grundsätzliche Feststellungen	6
	3.1 Lage des Unternehmens	6
	3.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	6
4.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
	4.1 Gegenstand der Prüfung	8
	4.2 Art und Umfang der Prüfung	9
	4.3 Unabhängigkeit	10
5.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11
	5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
	5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
	5.1.2 Jahresabschluss	12
	5.1.3 Lagebericht	12
	5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
	5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
	5.2.2 Bewertungsgrundlagen	13
	5.2.3 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	13
	5.2.4 Aufgliederungen und Erläuterungen	14
6.	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	15
7.	Schlussbemerkung	16

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2018	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	Anlage II
Anhang	Anlage III
Lagebericht	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 nach § 53 HGrG	Anlage X
Allgemeine Auftragsbedingungen	Anlage XI

In der Aufsichtsratssitzung vom 7. Februar 2019 der

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus,
Bad Schwalbach

(im Folgenden auch "kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus" oder "Gesellschaft" genannt)

wurde ich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 gewählt. Daraufhin beauftragte mich die Geschäftsführung der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 in Anwendung der §§ 316 und 317 Handelsgesetzbuch (HGB) zu prüfen.

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

Ich habe die Prüfung in den Monaten Juni bis Juli 2019 sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Bad Schwalbach als auch in meinen Geschäftsräumen durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in meinen Geschäftsräumen.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht.

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 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. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich am 26. Juli 2019 dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach, zum 31. Dezember 2018 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 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 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.

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.

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

Seite 5

Die Website des IDW enthält unter https://www.idw.de/idw/verlaubarungen/bestaet igungsvermerk/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, 26. Juli 2019

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

3. Grundsätzliche Feststellungen

3.1 Lage des Unternehmens

3.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht vom 11. Juni 2019 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 auf Grund 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:

- Im Geschäftsjahr stieg die Bilanzsumme um T€ 5.296,2 auf T€ 130.956,5 an, wobei das Anlagevermögen mit T€ 119.393,1 (Vorjahr: T€ 115.340,9) unverändert den größten Aktivposten darstellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen auf der Passivseite den größten Posten dar und sind im Berichtsjahr um T€ 2.757,9 angestiegen.
- Der Finanzmittelfonds erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um T€ 1.269,0.
- Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 stieg aufgrund des positiven Jahresergebnisses auf 29,82 % (Vorjahr: 28,61 %) an.
- Der Zinsaufwand betrug im Geschäftsjahr T€ 1.547,6 und wich damit nur leicht von dem Planwert ab. Die durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag mit 1,68 % knapp unter dem Vorjahreswert von 1,70 %.
- Die Leerstandsquote nahm verglichen zum Vorjahr um 0,30 % ab und betrug somit 3,00 %.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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

- Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Geschäftsführung mit einem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf T€ 16.400,0 sowie mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 900,0. Bei dieser Prognose werden die Fertigstellung eines Bauprojekts mit anschließender Vermietung sowie unveränderte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen vorausgesetzt.
- Die Gesellschaft investiert weiterhin j\u00e4hrlich rund T\u00b1 2.500,0 in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien, womit barrierefreie und seniorengerechte Vermietungen erm\u00f6glicht werden. Zudem soll eine Verbesserung der Ausstattungsstandards und folglich der Vermietbarkeit insgesamt erreicht werden.
- Durch die kontinuierliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Bilanzsumme in den vergangenen Geschäftsjahren stetig angestiegen. Davon wird auch im kommenden Jahr ausgegangen.
- Beim Vorhaben "Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach" gibt es seit der letzten Berichtserstattung keine Veränderungen. Die zuständige Staatsanwaltschaft teilte mit, dass auf Grund der hohen Arbeitsbelastung die Bearbeitung des Sachverhaltes zum Prüfungszeitpunkt ruht.
- Die bekannten Risiken und Schwierigkeiten werden auch weiterhin das Handeln der Gesellschaft bestimmen:
 - steigende Zinsen im Bereich Bauen
 - zu geringe Landesförderung für belegungsgebundenen Neubau
 - steigende Baupreise für Neubau und Modernisierung
 - steigende Honorare für Architekten und Ingenieur
 - verkehrliche Anbindung des Rheingau-Taunus-Kreises

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 gesetzliche Vertretung im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

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 Aufstellungen 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 an einer GmbH gewährleistet sein muss, dass Jahresabschluss und 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 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 der Prüfung habe ich auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (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 Prüfung

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 des Unternehmens, seiner 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

Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

Weiterhin habe ich unter anderem folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- 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 Forderung oder Verbindlichkeit und Umfang des Geschäftsverkehrs.
- Ich erhielt von Banken, mit denen die Gesellschaft im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, Bestätigungen über die Höhe der Salden und über sonstige für die Abschlussprüfung bedeutsame Sachverhalte.
- Weiterhin erhielt ich von den beauftragten Rechtsanwälten Bestätigungen über anhängige Rechtsverfahren und sonstige wesentliche rechtliche Tatbestände.

Alle von mir erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von mir eingeholten Vollständigkeitserklärung am 26. Juli 2019 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 <u>Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen</u>

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 nennenswerte organisatorische Änderungen erfahren. Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft die Umstellung auf einen neuen Kontenplan vorgenommen. Für die Umstellung wurde eine ausführliche Leitlinie erstellt, um das Arbeiten mit dem neuen Kontenplan zu erleichtern.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

5.1.2 Jahresabschluss

In dem mir zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der *kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 HGB zu Recht erfolgt.

Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 HGB wurden in Anspruch genommen.

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 des Unternehmens 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), weil ihre Aufnahme in den vorliegenden Prüfungsbericht nur zu einer Wiederholung führen würde.

5.2.3 <u>Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen</u>

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. Die Aufgliederungen und Erläuterungen nehme ich jedoch aufgrund zusätzlicher Erwartungen der Auftraggeber in Anlage IX zum Prüfungsbericht auf.

6. Feststellungen 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, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung 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, 26. Juli 2019



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed

Wirtschaftsprüfer



BILANZ zum 31. Dezember 2018 AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögens- gegenstände		
1. entgeltlich erworbene Software	1.453,00	4.361,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten Grundstücke und grundstücks-	108.712.018,94	109.602.158,62
gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.958.279,81	3.054.965,81
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten Betriebs- und	9.654,83	9.654,83
Geschäftsausstattung 5. Anlagen im Bau 6. Bauvorbereitungskosten	737.611,00 6.207.620,22 <u>765.963,35</u> 119.391.148,15	807.070,00 1.184.822,57 <u>677.351,03</u> 115.336.022,86
III. Finanzanlagen		
1. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	160.310,00
 unfertige Leistungen andere Vorräte 	4.401.824,45 <u>138.485,99</u> 4.540.310,44	4.464.471,76 <u>113.674,96</u> 4.738.456,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
 Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Betreuungstätigkeit sonstige Vermögensgegenstände 	259.075,60 4.814,95 <u>325.119,49</u> 589.010,04	238.335,48 6.528,00 <u>192.195,76</u> 437.059,24
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten Bausparguthaben 	2.203.589,24 4.072.285,92 6.275.875,16	1.945.732,13 3.061.166,47 5.006.898,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96.843,40 61.408,60 158.252,00	88.027,00 48.442,08 136.469,08
	130.956.548,79	125.659.767,50
Treuhandvermögen	2.075.084,41	1.988.591,92

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	17.406.567,00	17.406.567,00
II. Gewinnrücklagen		
gesellschaftsvertragliche Rücklage Bauerneuerungsrücklage andere Gewinnrücklagen	2.038.232,35 9.897.498,30 6.924.077,39 18.859.808,04	1.728.988,54 9.238.333,73 6.924.077,39 17.891.399,66
III. Bilanzgewinn B. Rückstellungen	2.783.194,26	658.551,67
•		
sonstige Rückstellungen	506.596,70	381.197,54
C. Verbindlichkeiten		
 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 	79.594.521,42 3.880.812,40 5.383.262,33 336.863,61 1.363.401,45	76.836.627,18 4.698.534,29 5.331.374,24 299.387,19 1.261.603,52
6. sonstige Verbindlichkeiten	32.617,06 90.591.478,27	64.433,24 88.491.959,66
 - davon aus Steuern Euro 25.316,58 (Euro 56.241,57) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 7.300,48 (Euro 8.191,67) 		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	808.904,52	830.091,97

	130.956.548,79	125.659.767,50
Treuhandverbindlichkeiten	2.075.084,41	1.988.591,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

b) aus Betreuungstätigkeit c) aus anderen Lieferungen und Leistungen (20.612,56) (16.202.660,36) (15.242.797.40) 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (248.979,82) (102.907.40) 3. andere aktivierte Eigenleistungen (1882.775,00) (18.202.660,36) (18.242.797.40) 4. sonstige betriebliche Erträge (1882.775,00) (18.203.0403.403.403.403.403.403.403.403.403.		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
tungen 248.979,82 102.907, 3. andere aktivierte Eigenleistungen 118.308,06 85.235, 4. sonstige betriebliche Erträge 1.882.775,00 330.403,2 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 93.665,20 130.086, 6.975.670,05 7.229.269,3 6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 1.986.904,86 1.886.725, 7.229.269,3 6. Personalaufwand a) Löhne und Aufwendungen für Altersversorgung 487.306,27 2.474.211,13 2.398.048, 6.200,000,000,000,000,000,000,000,000,000	a) aus Hausbewirtschaftungb) aus Betreuungstätigkeit	69.107,82 20.612,56	15.161.165,92 65.048,20 16.583,37 15.242.797,49
4. sonstige betriebliche Erträge 1.882.775,00 330.403,3 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 6.882.004,85 7.099.182,6 a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 6.882.004,85 7.099.182,6 b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 93.665,20 130.086,7 6. Personalaufwand 1.986.904,86 1.886.725,7 a) Löhne und Gehälter 1.986.904,86 1.886.725,7 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 487.306,27 511.322,7 - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 2.952.746,21 2.965.204,3 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 2.952.746,21 2.965.204,3 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 785.804,8 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,2 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,2 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183, 13. Ergebnis nach Steuern 9.184,51 135.543,64 15. Jahresüberschuss 3.092,438,07 731.724,6	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	248.979,82	102.907,73-
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 6. 882.004,85 7.099.182,6 6.975.670,05 7.229.269,3 6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,3 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 13. 101.622,58 867.267,3 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	3. andere aktivierte Eigenleistungen	118.308,06	85.235,17
Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 8.882.004,85 7.099.182,4 6.975.670,05 7.229.269,3 6.975.670,00 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.229.269,3 7.220.	4. sonstige betriebliche Erträge	1.882.775,00	330.403,26
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 9. Erträge aus Beteiligungen 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 13. 1415,84- 14. sonstige Steuern 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 7.099.182,16 93.665,20 130.086,7 7.229.269,3 1.886.725,7 2.474.211,13 2.398.048,7 2.474.211,13 2.398.048,7 2.952.746,21 2.965.204,3 2.952.746,21 2.965.204,3 2.965.204,3 3.101.622,58 867.267,9 1.524.779,8 3.101.622,58 867.267,9 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
Leistungen 33.665,20 6.975.670,05 7.229.269,3 6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 1.986.904,86 1.886.725,7 b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 487.306,27 7.2474.211,13 2.398.048,3 - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 2.952.746,21 2.965.204,3 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 785.804,8 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,3 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,3 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84 2.183,7 13. Ergebnis nach Steuern 9.184,51 135.543,4 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.882.004,85	7.099.182,60
a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 12.965.204,3 9. Erträge aus Beteiligungen 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 13. Ergebnis nach Steuern 14. sonstige Steuern 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			$\frac{130.086,77}{7.229.269,37}$
versorgung 487.306,27 / 2.474.211,13 511.322,3 - davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 2.398.048,3 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 2.952.746,21 2.965.204,3 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 785.804,8 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,3 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,3 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,3 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	a) Löhne und Gehälter		1.886.725,79
- davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06) 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 2.952.746,21 2.965.204,3 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 785.804,8 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,2 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,2 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183, 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		487.306,27	511.322,31
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen 2.952.746,21 2.965.204,3 8. sonstige betriebliche Aufwendungen 918.955,32 785.804,8 9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,3 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,3 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,3 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		2.474.211,13	2.398.048,10
9. Erträge aus Beteiligungen 29,25 29,2 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,2 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,3 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	auf immaterielle Vermögensgegenstände und	2.952.746,21	2.965.204,39
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 14.571,59 11.184,2 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,3 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	8. sonstige betriebliche Aufwendungen	918.955,32	785.804,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.547.574,99 1.524.779,8 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,7 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	9. Erträge aus Beteiligungen	29,25	29,25
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.415,84- 2.183,3 13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.571,59	11.184,22
13. Ergebnis nach Steuern 3.101.622,58 867.267,8 14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,6 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.547.574,99	1.524.779,81
14. sonstige Steuern 9.184,51 135.543,4 15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.415,84-	2.183,11
15. Jahresüberschuss 3.092.438,07 731.724,0	13. Ergebnis nach Steuern	3.101.622,58	867.267,51
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	14. sonstige Steuern	9.184,51	135.543,43
	15. Jahresüberschuss	3.092.438,07	731.724,08
		309.243,81	73.172,41
17. Bilanzgewinn 2.783.194,26 658.551,6	17. Bilanzgewinn	2.783.194,26	658.551,67

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Bad Schwalbach

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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, den Anhang sowie den Lagebericht.

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. Gemeinkosten werden nicht aktiviert. Zuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt. Die Eigenleistungen umfassen eigene Architektenleistungen.

Ein niedrigerer Wertansatz bei einem Vergleich von Buchwert zu Verkehrswert ergab sich bei dem Gebäudebestand nicht.

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)	33
Garagen	30
Kinderspielplätze	10
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 150 EUR werden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst. Für Vermögensgenstände mit Anschaffungskosten zwischen 151 EUR und 1.000 EUR wird ein Sammelposten geführt, welcher 5 Jahre abgeschrieben wird.

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.

Die unfertigen Leistungen sowie die anderen Vorräte werden in Höhe der angefallenen nicht abgerechneten Betriebskosten bzw. zu Anschaffungskosten bilanziert. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Pelletvorräte, deren Bewertung mittels gleitenden Durchschnittswert-Verfahren erfolgt.

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

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

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten "Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten" und "Rückstellungen" resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Auf Grund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Unter den Forderungen werden Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 3.087,48 EUR (VJ: 6.528,00 EUR) ausgewiesen. Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.705.754,84 EUR (VJ: 1.714.132,64 EUR).

Bausparguthaben in Höhe von 2.000.000 EUR wurden zur Hinterlegung einer Bauleistungsbürgschaft verpfändet.

In dem Posten "Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten" werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB Disagien in Höhe von 96.843,40 EUR (VJ: 88.027,00 EUR) ausgewiesen.

Gewinnrücklagen

Der Bauerneuerungsrücklage wurde entsprechend einem Gesellschafterbeschluss der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 658.551,67 EUR (VJ 847.735,27 EUR) zugeführt.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses 2018 in Höhe von 309.243,81 EUR (VJ 73.172,41 EUR) der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Inanspruch-	Auflösung	Zuführung	Stand
		nahme			
	01.01.2018				31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Servicegebühren	147.328,78	-142.496,39	-4.832,39	152.098,73	152.098,73
Urlaubsrückstellung	72.800,00	-72.800,00	0,00	77.000,00	77.000,00
unterlassene Instandhaltung	85.000,00	-84.770,88	-229,12	74.000,00	74.000,00
Archivierung	41.000,00	0,00	0,00	7.000,00	48.000,00
Jahresabschlussprüfung- und	30.647,50	-23.502,50	0,00	38.855,00	46.000,00
Steuerberatungskosten					
Ausstehende Rechnungen	4.421,26	-4.330,26	-91,00	109.497,97	109.497,97
Summe	381.197,54	-327.900,03	-5.152,51	458.451,70	506.596,70

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten sowie die Besicherungen sind dem Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen.

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 2018 hat die kwb im Zuge einer Portfoliobereinigung insgesamt sechs Immobilien und ein unbebautes Grundstück mit einem Verkaufsvolumen von rd. 3,6 Mio. EUR veräußert. Daraus ergab sich ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken von rd. 1,7 Mio. EUR (VJ 0 EUR).

D) Sonstige Angaben

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

Für die in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind Honorare in Höhe von 17.011,05 EUR (VJ: 17.011,05 EUR) angefallen. Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

	2018	2017		
	EUR	EUR		
Abschlussprüfungsleistungen	16.422,00	16.422,00		
Andere Bestätigungsleistungen	589,05	589,05		
	17.011,05	17.011,05		

Aus Mietkautionen resultiert sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von 2.075.084,41 EUR. Sie werden unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

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

Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren bei der kwb 36 Mitarbeiter (VJ 35 Mitarbeiter) beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter pro Bereich ohne GF:

2018

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Administration/Verwaltung	17	7
Technische Mitarbeiter	9	1
Fremdverwaltung	1	1
	27	9
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)
- Herr Bürgermeister Patrick Kunkel (für die Stadt Eltville)
- 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 1.440 EUR (VJ 1.280 EUR) für Sitzungsgelder bzw. Tätigkeiten im Bau-, Fach- und Prüfungsausschuss gezahlt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.783.194,26 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

E) Nachtragsbericht

Mitte Januar 2019 hat der Besitz-, Nutzen- und Lasten Übergang für einen im November 2018 beurkundeten Grundstücksankauf in Taunusstein stattgefunden. Das Ankaufsvolumen betrug rd. 1,7 Mio. EUR.

Ende Mai 2019 war die Abnahme für die Erste nach der modularen Bauweise gefertigte Immobilie in Idstein. Es wurden 9 Wohnungen neu geschaffen und insgesamt 2,1 Mio. EUR investiert.

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

Bad Schwalbach, den 11. Juni 2019

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus

Difmar Joest

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	63.077,68	0,00	-18.968,74	0,00	44.108,94	58.716,68	2.908,00	-18.968,74	42.655,94	1.453,00	4.361,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	63.077,68	0,00	-18.968,74	0,00	44.108,94	58.716,68	2.908,00	-18.968,74	42.655,94	1.453,00	4.361,00
II. Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.769.847,76	3.554.372,33	-2.102.819,04	42.280,15	152.263.681,20	41.167.689,14	2.653.898,46	-269.925,34	43.551.662,26	108.712.018,94	109.602.158,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.600,15	0,00	0,00	0,00	4.177.600,15	1.122.634,34	96.686,00	0,00	1.219.320,34	2.958.279,81	3.054.965,81
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 	9.654,83	0,00	0,00	0,00	9.654,83	0,00	0,00	0,00	0,00	9.654,83	9.654,83
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.617.490,90	147.628,75	-103.175,37	0,00	1.661.944,28	810.420,90	199.253,75	-85.341,37	924.333,28	737.611,00	807.070,00
5. Anlagen im Bau	1.184.822,57	4.732.071,73	-45.255,70	335.981,62	6.207.620,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.207.620,22	1.184.822,57
6. Bauvorbereitungskosten	677.351,03	587.276,47	-120.402,38	-378.261,77	765.963,35	0,00	0,00	0,00	0,00	765.963,35	677.351,03
Summe Sachanlagen	158.436.767,24	9.021.349,28	-2.371.652,49	0,00	165.086.464,03	43.100.744,38	2.949.838,21	-355.266,71	45.695.315,88	119.391.148,15	115.336.022,86
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	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	0,00	0,00	20.500,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	500,00	500,00
Summe Anlagevermögen	158.520.344,92	9.021.349,28	-2.390.621,23	0,00	165.151.072,97	43.179.461,06	2.952.746,21	-374.235,45	45.757.971,82	119.393.101,15	115.340.883,86

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-TaunusVerbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2018

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit

		Gesamt <1 Jahr		>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesichert
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2018 2017	79.594.521,42 76.836.627,18	4.084.773,54 5.853.345,64	11.512.862,71 10.424.754,03	63.996.885,17 60.558.527,51	71.531.367,70 70.838.206,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2018 2017	3.880.812,40 4.698.534,29	1.042.022,77 138.169,82	353.938,53 592.354,77	2.484.851,10 3.968.009,70	3.880.812,40 4.698.534,29
Erhaltene Anzahlungen	2018 2017	5.383.262,33 5.331.374,24	5.383.262,33 5.331.374,24	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2018 2017	336.863,61 299.387,19	336.863,61 299.387,19	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018 2017	1.363.401,45 1.261.603,52	1.363.401,45 1.261.603,52	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2018 2017	32.617,06 64.433,24	32.617,06 64.433,24	0,00	0,00	0,00
	2018 2017	90.591.478,27 88.491.959,66	12.242.940,76 12.948.313,65	11.866.801,24 11.017.108,80	66.481.736,27 64.526.537,21	75.412.180,10 75.536.740,32

LAGEBERICHT

Geschäftsjahr 2018

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

Bad Schwalbach

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland ist im Jahr 2018 mit 1,5 % moderater gewachsen als noch im Vorjahr (2,2 %). Dies ist nach Einschätzung der Experten weniger auf einen Abschwung als vielmehr eine Normalisierung des bisher überdurchschnittlichen Wachstums zurückzuführen. Belastend wirkte in diesem Zusammenhang insbesondere die Automobilindustrie während die robuste Auslandsnachfrage und die brummende Bauwirtschaft die Konjunktur nachhaltig stützen. Der private Konsum legte trotz guter Entwicklung am Arbeitsmarkt nicht weiter zu(1).

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2018 erneut positiv entwickelt und setzt trotz Abschwächung des Aufwärtstrends im zweiten Halbjahr den Beschäftigungsaufbau fort. Die Zahl der Erwerbstätigen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 569 Tsd. auf 44,8 Mio. angewachsen, was einem Anstieg von 1,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2018 5,2 % (VJ 5,3 %)(z).

Diese günstige Lage zahlt sich für die Arbeitnehmer aus. Der Reallohnindex (Kaufkraft der Löhne + Gehälter) weist einen Anstieg von 1,3 % aus, bei einem Nominallohnzuwachs von 3,1 % und einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %(3).

Das statistische Bundesamt geht nach ersten Schätzungen davon aus, dass Ende 2018 rund 83 Mio. Menschen in Deutschland gelebt haben und sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen weiter fortsetzte (VJ: 82,8 Mio. Menschen). Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre somit trotz eines Geburtendefizits von rund 147 Tsd. aufgrund der Wanderungsgewinne erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Bevölkerungshöchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht(4).

Die EZB hat den Leitzins seit 2016 auf 0,0 % belassen und ihre expansive Geldpolitik fortgeführt. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld besonders in der Immobilienbranche(5). Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau sind im Berichtsjahr um etwa 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Volle Auftragsbücher, eine hohe Auftragsreichweite, der große Bedarf an neuen Wohnungen und niedrige Zinsen haben in 2018 zu hohen Zuwachsraten geführt und lassen die Baupreise erheblich ansteigen(6). Trotz Produktionsausweitung konnte auch im Jahr 2018 der Jahresbedarf an neuen Wohnungen nicht erreicht werden. Mit einer Fertigstellungsquote von rund 300 Tsd. Wohnungen wurden nur 85 % des Jahresbedarf (353 Tsd. Wohnungen) und nur 75 % des mittelfristigen Fertigstellungsbedarf (400 Tsd. Wohnungen) erreicht. Die zunehmende Lücke, besonders im mittleren und unteren Preissegment, führt zu Segregationseffekten mit negativen gesellschaftlichen Folgen.

Der deutsche Wohnungsinvestmentmarkt hat auch das Jahr 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen für Immobilien stieg bei mehr als 130.000 gehandelten Einheiten auf 18,7 Mrd. EUR, rund 20 % mehr als im Vorjahr(7).

Quelle (1, 5-6): DiW Wintergrundlinien 2018, Wochenbericht 50 und DiW Sommergrundlinien 2018, Wochenbericht 24, Deutsche Bundesbank 12/2018 Quelle (2-4): Statistisches Bundesamt; Pressemitteilungen Nr. 54 v. 02/2019, Nr. 111 v. 03/2019, Nr. 29 v. 01/2019 Quelle (7): JLL Investmentmarktübersicht Deutschland 4. Quartal 2018

1.2 Wohnungsmarkt in Hessen

Der Wohnungsmarkt in Hessen wurde, wie in den vergangenen Jahren, durch Bevölkerungszuwächse aufgrund von Zuwanderung und einem Anstieg der Haushaltszahlen, bedingt durch steigenden Anzahlen der 1-2 Personen-Haushalte, bestimmt. Dieser Zustand sowie die fortwährende Diskussion über den Mangel an Wohnraum und die damit einhergehende Entwicklung der Wohnungsmieten bzw. Kaufpreise tragen zu einer starken Beunruhigung des Marktes bei; was sich im ersten Halbjahr 2019 in Diskussionen zur "Enteignung von Wohnungsunternehmen"

niederschlägt. Erschwert wird die Lage dadurch, dass die Zahl der Baugenehmigungen und der Fertigstellungen auch im Jahr 2018 deutlich 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, haben sich hinsichtlich der Förderkulisse zwar in Hinblick auf die Landesförderung deutliche Verbesserungen ergeben. Eine vertretbare Kostenmiete kann jedoch nur mit einer nennenswerten Beteiligung der Kommunen dargestellt werden. Dies ist im Rheingau-Taunus-Kreis bei knappen kommunalen Haushalten schwierig.

Der Verdrängungswettbewerb in den Städten führt weiter 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 Salzbachtalbrücke A66 behindern den Pendlerverkehr nachhaltig.

Die erwähnten Behinderungen im Individualverkehr können durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht aufgefangen werden. Die aktuelle Diskussion um die Erweiterung der geplanten Citybahn Mainz / Wiesbaden 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 Nach-

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

Einige maßgebliche Daten:

- Die Nettokaltmieten in Hessen sind von 2017 auf 2018 um 1,5 Punkte gestiegen(8).
- Im gleichen Zeitraum sind die Verbraucherpreise insgesamt um 1,7 Punkte gestiegen(8).
- Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau (mehr als 3 Wohnungen) ist in Hessen im Berichtsjahr 2018 mit 1.130 gegenüber den Vorjahren 2017 mit 1.240 und 2016 mit 1.264 weiter gefallen(9).
- Der Baupreisindex für Wohngebäude in Hessen weist von 2017 zu 2018 eine Steigerung um 4,6 Punkte bei Wohngebäuden aus(10).
- Die Instandhaltungskosten sind im gleichen Zeitraum um 4,0 Punkte gestiegen(10).

Quelle (8): Statistisches Landesamt, Verbraucherpreisindex

Quelle (9): Statistisches Bundesamt, Baugenehmigung Hessen April 2019.
Quelle (10): Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Baupreisindex / Gesamtverband der Wohnungswirtschaft.

Der Anstieg der Nettokaltmiete liegt damit im Berichtsjahr unter dem Anstieg der Baukosten. Die erhöhte Wohnungsnachfrage macht sich auch nicht in der Zahl der Baugenehmigungen bemerkbar. Eine Entspannung der Lage ist damit mittelfristig ausgeschlossen.

Tätigkeitsfeld der kwb

2.1 Geschäftsmodell

Die Tätigkeit der kwb basiert, historisch gewachsen, auf dem Bau und dem Betrieb eigener, teils öffentlich geförderter Wohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis. Daneben verwaltet die kwb Immobilien fremder Eigentümer, insbesondere der Gesellschafter.

Der verwaltete Immobilienbestand gliedert sich im Jahr 2018 folgendermaßen:

Wohneinheiten im eigenen Bestand:	2.438
Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	757
Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	83
Wohneinheiten Dritter:	119
Gewerbeeinheiten Dritter:	1
Durch Verwaltung genutzte Einheiten:	8

Von den im Bestand befindlichen Wohneinheiten sind 840 WE (VJ: 801 WE) belegungsgebunden.

Bei den kommunalen Liegenschaften handelt es sich in der Hauptsache um Wohngebäude der Kommunen.

Die Tätigkeit der kwb konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- 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 f
 ür den Eigenbestand
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Wohnen für Senioren
- Projektentwicklung und -steuerung für Kommunen, kommunale und gemeinnützige Einrichtungen

Für zwei Bauvorhaben der *kwb* wurden im Berichtsjahr Fördermittel des Landes Hessen im Bereich des kommunalen Investitionsprogrammes, Programmteil Wohnen in Höhe von 15,5 Mio. EUR reserviert.

Die professionelle Vermarktung der Wohnungen wurde im Berichtsjahr von zwei Mitarbeitern betrieben und macht sich an einer kontinuierlich sinkenden Leerstandquote positiv bemerkbar.

Die *kwb* wird damit Ihrer Rolle als kreisweit größter Anbieter von günstigem Wohnraum und Ansprechpartner der kreisangehörigen Kommunen in allen Immobilienbelangen gerecht.

Mit Stichtag Dezember 2018 weist der GdW im Bundesdurchschnitt (11) folgende Werte aus:

- Nettokaltmiete: 5,72 €/gm*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,62 €/qm*Monat
- Leerstandquote: 3,5 %

Mit Stichtag Dezember 2018 weist der GdW für die alten Länder und die dort organisierten Wohnungsunternehmen folgende Durchschnittswerte aus:

- Nettokaltmiete: 6,03 €/qm*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,76 €/qm*Monat
- Leerstandquote: 1,4 %

Die Daten der kwb für 2018 im Vergleich:

- Nettokaltmiete: 5,84 €/qm*Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 2,71 €/qm*Monat
- Leerstandquote 3,0 %

Quelle(11): GdW Jahrespressekonferenz 2019; GdW Miete BTK Länder 2018

Die *kwb* liegt bei den Nettokaltmieten also deutlich unterhalb der Durchschnittswerte der GdW Mitgliedsunternehmen (alte Bundesländer) was ihre Stellung als Anbieter von günstigem Wohnraum unterstreicht. Auf den Bereich der Betriebskosten kann von Seiten des Wohnungsunternehmens nur in sehr geringem Maße Einfluss genommen

werden. Eine günstige Wohngebäudeversicherung und der günstige Einkauf von Energie insbesondere beim Bezug von Gas über Ausschreibungsportale sind Möglichkeiten, die von der *kwb* genutzt werden.

2.2 Organisation und Struktur

Technik / Bau

Der Schwerpunkt der Bauinvestitionen lag im Berichtsjahr im Bereich des Neubaus sowie der energetischen Modernisierung von Mietwohngebäuden für den Eigenbestand.

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 und technisch
- 3. Gemeinde Walluf Wohngebäude, kaufmännisch und technisch
- 4. Geno Lorch, Wohngebäude kaufmännisch und technisch
- 5. sieben Wohnungseigentümergemeinschaften mit 83 WE

Immobilienmanagement

Die *kwb* versteht die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien als ein lokales 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 Verzahnung 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 Instandhaltungs- aufgaben auch als Ansprechpartner vor Ort für die Mieter da zu sein.

Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung

Im Bereich des Rechnungswesens und der Unternehmenssteuerung wurden grundlegende organisatorische Prozesse zusätzlich zum laufenden Geschäft angestoßen, um zukünftig die Effizienz des Unternehmens zu erhöhen.

Nachhaltigkeit

Als nachhaltig orientiertes Unternehmen stellen wir uns schon heute auf den Anspruch zukünftiger Generationen ein und übernehmen Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter.

Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der *kwb* sichert. Dazu zählt zum Beispiel, dass wir in hohem Maße in unsere Bestände investieren und diese proaktiv modernisieren und instand setzen. Aspekte wie Energetische Modernisierung und Einsatz qualitativ hochwertiger Materialen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubauten spielen dabei eine wesentliche Rolle. Gesellschaftliches Engagement übernehmen wir unter anderem durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensschichten. Ferner sind wir daran interessiert für die älteren Mitbürger ein attraktives Heim für den Lebensabend zur Verfügung zu stellen.

Die Kenntnisse, die Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Um den sich stetig ändernden Anforderungen gerecht zu werden, fördern wir die berufliche Weiterentwicklung durch zielgerichtete Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten. Ferner bieten wir unseren Mitarbeitern eine sichere und angenehme Arbeitsatmosphäre und unterstützen bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Verbandstätigkeit

Wir engagieren uns im Branchenverband "Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V." sowie bei anderen Organisationen, um gemeinsame Interessen der Wohnungswirtschaft zu vertreten und den Erfahrungsund Informationsaustausch in unserer Branche zu fördern.

Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2018 war wesentlich geprägt durch ein sehr intensives Transaktionsgeschäft, mit attraktiven Ergebnis- und Liquiditätsbeiträgen. Die entstandenen Liquiditätszuflüsse sind notwendig, um die durch die neuen Bauprojekte herausfordernde Liquiditätssituation der kwb nachhaltig zu sichern und über die notwendigen eigenen Mittel für die Neubaumaßnahmen zu verfügen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 5.296,2 TEUR auf 130.956,5 TEUR angestiegen. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 4.052,2 TEUR auf 119.393,1 TEUR (VJ: 115.340,9 TEUR) erhöht und stellt damit nach wie vor den größten Aktivposten dar. Korrespondierend sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2.757,9 TEUR auf der Passivseite angestiegen.

Maßgeblich für die Veränderungen des Sachanlagevermögens sind die laufenden Neubaumaßnahmen, die sich insbesondere im Anstieg der Anlagen im Bau um 5.022,8 auf 6.207,6 TEUR (VJ: 1.184,8 TEUR), zum Bilanzstichtag niederschlagen.

Das Umlaufvermögen (incl. Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 1.244,6 TEUR erhöht. Das liegt vor allen an dem Bank- und Bausparkassenguthaben zum Bilanzstichtag.

Das Eigenkapital ist infolge des positiven Jahresergebnisses auf 39.049,6 TEUR (VJ: 35.956,5 TEUR) angestiegen. Demzufolge ist die Eigenkapitalquote zum Stichtag auf 29,82 % (VJ: 28,61 %) angewachsen.

Finanzlage

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr um 1.269,0 TEUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 6.265,9 TEUR. Damit war es möglich die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen - 4.321,4 TEUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte insgesamt zu einem Mittelabfluss von - 5.466,4 TEUR. Den Auszahlungen für Bauund Modernisierungsleistungen in Höhe von - 6.455,2 TEUR und für Grundstücksankäufe in Höhe von - 2.674,2 TEUR standen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 3.653,0 TEUR gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist in diesem Jahr einen Überhang der Mittelzuflüsse von 469,4 TEUR aus. Den Darlehensaufnahmen von 7.075,9 TEUR standen Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen und Bausparverträge in Höhe von - 4.321,4 TEUR sowie Darlehensrückzahlungen von - 2.280,6 TEUR gegenüber.

Die jährliche Annuität ist gegenüber dem Vorjahr um 255 TEUR auf 4.344 TEUR gestiegen. Der Tilgungsanteil entspricht mit rd. 2,9 Mio. EUR (VJ: 2,8 Mio. EUR) bezogen auf den Nominalbetrag insgesamt 2,6 % (VJ 2,8 %).

Der überwiegende Teil mit rund 80 % (VJ: 78 %) unserer Finanzschulden ist langfristig. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzschulden beträgt zum Stichtag 22 1/4 Jahre.

Der Verschuldungsgrad (Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben / Sachanlagevermögen) betrug zum Stichtag 68,1 % (VJ: 69,0 %).

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.092,4 TEUR erzielt (VJ: 731,7 TEUR) und liegt damit deutlich über den Planwert von 1.753 TEUR. Die Ursachen dafür sind vielfältig.

Unser Immobilienmanagement hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert. Unsere um baubedingten Leerstand bereinigte Quote betrug im Berichtsjahr 3,00 % (VJ: 3,30 %) und nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,30 % ab. Infolgedessen und durch die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotential bei nicht mietpreisgebundenen Wohnungen sind die Bruttomieten gegenüber dem Vorjahr um 951,2 TEUR auf 16.112,9 TEUR und gegenüber dem Plan um TEUR 420 angestiegen.

Ferner sind die erwarteten Kostensteigerungen bei den Betriebs- und Nebenkosten deutlich geringer ausgefallen als geplant.

Trotz des erhöhten Finanzierungsbedarfs liegt der Zinsaufwand mit 1.547,6 TEUR auf dem Niveau des Vorjahres und damit nur leicht über dem Planwert 1.500,9 TEUR. Nach wie vor profitiert die *kwb* bei Refinanzierungen bzw. Darlehensneuaufnahmen vom anhaltenden Niedrigzinsniveau. Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1,87 % auf 1,85 % reduziert. Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung beträgt 1,68 % (VJ: 1,70 %).

Mitarbeite

Zum 31.12.2018 waren 36 Mitarbeiter (VJ: 35 Mitarbeiter; ohne Geschäftsführung und Auszubildende) bei der *kwb* beschäftigt.

Die *kwb* betreute am Ende des Jahres 2018 einen Auszubildenden im Berufsbild Immobilienkauffrau/ -mann. Daneben bietet die *kwb* die Möglichkeit Schulpraktika im Unternehmen abzuleisten.

Jeder Mitarbeiter (ohne MA Fremdverwaltung, Auszubildende und Geschäftsführung) erwirtschaftete im Berichtsjahr im Durchschnitt eine Sollmiete von 349,3 TEUR (VJ: 330,8 TEUR).

4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

4.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Rheingau-Taunus-Kreis war im Jahr 2018 leicht positiv(12). Auch für die kommenden Jahre ist mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Quelle(12): Statistik Hessen, Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 30.06.2018

Im Wesentlichen wird die Bevölkerungsentwicklung unserer Einschätzung nach davon abhängen, 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.

Die bereits bekannten Risiken und Schwierigkeiten werden auch weiterhin das Handeln des Unternehmens bestimmen:

- Steigende Zinsen im Bereich Bauen
- Zu geringe Landesförderung für belegungsgebundenen Neubau
- Stark steigende Baupreise für Neubau und Modernisierung
- Steigende Honorare f
 ür Architekten und Ingenieure
- Ausgelastete Anbieter bei Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Verkehrliche Anbindung des Rheingau-Taunus-Kreises

Durch die kontinuierliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit der *kwb* in den vergangenen Jahren ist die Bilanzsumme deutlich gestiegen. Nach der sich abzeichnenden Entwicklung wird das auch weiterhin der Fall sein. Die *kwb* ist deshalb im Gespräch mit Ihren Gesellschaftern mit dem Ziel die Eigenkapitalquote des Unternehmens zu stärken.

Ausblick auf 2019

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die *kwb* eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf ca. 16,4 Mio. EUR und einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 0,9 Mio. EUR. Bei der Ergebnisprognose für 2019 wurde berücksichtigt, dass ein Bauprojekt finalisiert und Mitte des Jahres der Vermietung zugeführt werden kann. Diesen Erlösen stehen vor allem die Aufwendungen zur Durchführung des operativen Geschäfts bzw. zur Finanzierung gegenüber.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung. Mögliche Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung sind angemessen berücksichtigt, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht.

Zum Stand des Vorhabens "Am Eichert 41+43, Hünstetten-Wallbach" hat sich seit der letzten Berichtserstattung nichts geändert. Nach Mitteilung der zuständigen Staatsanwaltschaft ruht die Bearbeitung auf Grund der hohen Arbeitsbelastung derzeit.

Die *kwb* investiert sowohl im laufenden als auch in den kommenden Geschäftsjahren umfassend in den Bestand. So wurde Mitte des ersten Halbjahres 2019 bereits eine Wohnimmobilie mit 9 Wohneinheiten fertiggestellt, für das Jahresende wird die Fertigstellung eines weiteren Objektes mit insgesamt 22 Wohneinheiten erwartet. Ferner wird Baubeginn für zwei Wohnimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 6,3 Mio. EUR sein, deren Fertigstellung Anfang 2020 erwartet wird.

Im Jahr 2020 ist der Baubeginn für zwei Großprojekte geplant. Ein Wohn- und Gewerbekomplex mit einem Investitionsvolumen von 31 Mio. EUR und ein Wohnkomplex mit einer Investitionssumme von 21 Mio. EUR. In Folge dieser umfangreichen Maßnahmen werden in den nächsten drei Jahren 153 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten neu entstehen.

Auch im laufenden Geschäftsjahr wird die *kwb* in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilen investieren. So finalisieren wir zwei bereits im Jahr 2018 begonnene Sanierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mio. EUR. Ein drittes Objekt wird einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme unterzogen, bei der rund 2,3 Mio. EUR investiert werden. Nach Abschluss dieser Maßnahme können 9 Wohnungen barrierefrei und seniorengerecht vermietet werden.

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.

Bad Schwalbach, den 11.06.2019

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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 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 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.

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/verlaubarungen/bestaet igungsvermerk/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, 26. Juli 2019



Diplom-Betriebswirt (FH) Frank Schwed

Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma: kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH

Rheingau-Taunus

Sitz: 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 Wohn-

ungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesell-

schaftsvertrages.

Geschäftsjahr: 1. Januar bis 31. Dezember

Gezeichnetes Kapital: € 17.406.567,00

Geschäftsführung: Joachim Ditmar Jöst, Ginsheim-Gustavsburg

Einzelprokura: Anke Kriesel, Bad Schwalbach

Gesellschafter: Stadt Idstein 5.259.000 € 30,2%

RTK Holding 29,7% 5.162.200 € Stadt Taunusstein 2.760.067 € 15,9% Stadt Eltville 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 209.000 € 1,2% Gemeinde Schlangenbad 162.400 € 0,9% 114.000 € Stadt Kiedrich 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> 47.600 € 0,3%

17.406.567 €

100,0%

Organe: Geschäftsführung

Aufsichtsrat

Gesellschafterversammlung

WILLITZER BAUMANN SCHWED

Wirtschaftliche Verhältnisse

Bestandsangaben: Wohneinheiten im eigenen Bestand:		2.438
	Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand:	27
	Garagen und Stellplätze im eigenen Bestand:	757
	Verwaltungseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz:	83
	Wohneinheiten Dritter:	119
	Gewerbeeinheiten Dritter:	1

Durch Verwaltung genutzte Einheiten: 8

Bewirtschaftung: Die Gesellschaft erzielte Umsätze aus Mieten und Umlagen in Hö-

he von T€ 16.112,9 (Vorjahr T€ 15.161,2).

Die Erlösschmälerungen betrugen 3,7 % (Vorjahr: 4,2 %) der

Sollmieten.

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

Steuerliche Verhältnisse

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

Zum 31. Dezember 2016 wurde ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von 18.713.040,00 € festgestellt. Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2016 beträgt 12.733.033,00 €.

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 2018

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Zur Entwicklung der jeweiligen Posten wird auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III) verwiesen.

II. Sachanlagen

31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

108.712.018,94 109.602.158,62

Die Zugänge im Berichtsjahr betrafen im Wesentlichen Investitionen in die Objekte "Taunusstein, Hahner Mitte" mit 2.456,3 TEUR sowie "Eltville, Friedrichstraße 61-63" mit 472,2 TEUR.

Die Abgänge in Höhe von 1.832,9 TEUR resultierten aus den Verkäufen folgender Grundstücke mit Wohnbauten: "Eltville, Holzstraße 5", "Oestrich-Winkel, Adam-von-Itzstein-Straße 47", "Geisenheim-Marienthal, Im Talerwald 2-12", "Lorch, Klostergasse 3", "Wollmerschied, Hinterstraße 4" sowie "Schlangenbad, Fichtenweg 7".

Bei den Umbuchungen im Geschäftsjahr 2018 handelt es sich hauptsächlich um die Aktivierung finalisierter Bauvorhaben wie zum Beispiel "Taunusstein, Brünner Straße 1-8, Stellplatzanlage".

		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bau-	2 059 270 91	2.054.065.01
	ten	2.958.279,81	3.054.965,81

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten verringerten sich im Geschäftsjahr ausschließlich um die Abschreibungen.

31.12.2018 31.12.2017

		Euro	Euro
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.611,00	807.070,00

Die Zugänge zu der Betriebs- und Geschäftsausstattung ergaben sich im Wesentlichen aus dem Kauf einer Telefonanlage in Höhe von 26,0 TEUR, dem Zugang eines Kleinbusses in Höhe von 17,5 TEUR sowie aus dem Erwerb mehrerer Einbauküchen mit einem kumulierten Wert von 55,5 TEUR.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
5.	Anlagen im Bau	6.207.620,22	1.184.822,57

Die Anlagen im Bau verzeichneten im Berichtsjahr Zugänge in Höhe von 4.732,1 TEUR. Diese resultierten vor allem aus den Zugängen der Objekte "Idstein, In der Eisenbach" mit 1.552,3 TEUR, "Bad Schwalbach, Adolfstraße 119" mit 1.422,8 TEUR sowie "Idstein, Am Metzengraben" mit 643,1 TEUR.

Weitere Zugänge ergaben sich durch Umbuchungen aus den Bauvorbereitungskosten in die Anlagen im Bau in Höhe von 336,0 TEUR.

		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
6.	Bauvorbereitungskosten	765.963,35	677.351,03

Die Bauvorbereitungskosten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 ausschließlich durch den Zugang des Objekts "Taunusstein, Gottfried-Keller-Straße".

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
2.	unfertige Leistungen	4.401.824,45	4.464.471,76

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

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
1. Forderungen aus Vermietung	259.075,60	238.335,48
Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:		
	31.12.2018 	31.12.2017 Euro
Mietforderungen und -darlehen Wertberichtigung Forderung	270.471,09 -11.395,49	285.708,35 -47.372,87
	<u>259.075,60</u>	238.335,48

Hierbei werden die ausstehenden Forderungen gegenüber ehemaligen und derzeitigen Mietern erfasst. Die Mietforderungen und -darlehen reduzierten sich um 15,2 TEUR. Außerdem musste die Gesellschaft weniger Wertberichtigungen der Forderungen vornehmen. Somit erhöhten sich die Forderungen aus Vermietung insgesamt um 20,7 TEUR.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
3.	sonstige Vermögensgegenstände	325.119,49	192.195,76

Die sonstigen Vermögensgegenstände stiegen im Geschäftsjahr 2018 um 132,9 TEUR an. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der WEG Rücklage in Höhe von 32,4 TEUR sowie auf den Zugang der Forderungen gegenüber Städten und Gemeinden in Höhe von 77,9 TEUR zurückzuführen.

Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2018

9.	1.12.2018 31	.12.201/
	Euro	Euro

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten 2.203.589,24 1.945.732,13

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
2.	Bausparguthaben	4.072.285,92	3.061.166,47

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
Landesbausparkasse Schwäbisch Hall	2.380.398,77 <u>1.691.887,15</u>	1.795.788,59 1.265.377,88
	<u>4.072.285,92</u>	3.061.166,47

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
Treuhandvermögen	2.075.084,41	1.988.591,92

Als Treuhandvermögen werden die Mietkautionen ausgewiesen. Diesem Posten stehen in gleicher Höhe Treuhandverbindlichkeiten gegenüber.

Die Mietkautionen sind bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, angelegt.

PASSIVA

A. Eigenkapital

		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
ı.	Gezeichnetes Kapital	<u>17.406.567,00</u>	17.406.567,00

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

II. Gewinnrücklagen

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
1.	gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.038.232,35	1.728.988,54

Gemäß § 22 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses in Höhe von 309,2 TEUR der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
2.	Bauerneuerungsrücklage	9.897.498,30	9.238.333,73

Die Bauerneuerungsrücklage erhöhte sich im Berichtsjahr entsprechend des Gesellschafterbeschlusses vom 2. August 2018 sowie gemäß § 22 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags um den Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 658,6 TEUR.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
3.	andere Gewinnrücklagen	6.924.077,39	6.924.077,39
		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
III.	Bilanzgewinn	2.783.194,26	658.551,67

B. Rückstellungen

31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro
·	

1. sonstige Rückstellungen

<u>506.596,70</u> <u>381.197,54</u>

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

C. Verbindlichkeiten

31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

79.594.521,42 76.836.627,18

Dieser Posten setzt sich im Wesentlichen aus langfristigen Bankdarlehen zusammen.

31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

3.880.812,40 4.698.534,29

Unter dieser Position werden insbesondere Darlehen der Gesellschafter, der Athora Lebensversicherungs AG und der Ergo Lebensversicherungs AG bilanziert.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
3.	erhaltene Anzahlungen	5.383.262,33	5.331.374,24

Dieser Posten beinhaltet die durch Mieter vorausgezahlten Umlagen für Wasser, Heizung und allgemeine Betriebskosten.

		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	336.863,61	299.387,19

Hierbei handelt es sich um Überzahlungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen aus 2018.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.363.401,45	1.261.603,52

Diese Position betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten, Instandhaltungen und Bauleistungen sowie Verwaltungskosten.

	31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
6. sonstige Verbindlichkeiten	32.617,06	64.433,24
Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:		
	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
Lohn- und Kirchensteuer Krankenkassen Umsatzsteuer	28.113,44 7.300,48 -2.796,86	29.798,24 8.191,67 26.443,33
	_32.617,06	_64.433,24

Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich im Berichtsjahr um 31,8 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf die um 18,1 TEUR geringere Umsatzsteuer-Zahllast sowie auf den Rückgang der Verbindlichkeiten der Umsatzsteuer aus Vorjahren um 12,1 TEUR zurückzuführen.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	808.904,52	830.091,97

Der Posten beinhaltet Teilschulderlasse zu Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
Treuhandverbindlichkeiten	2.075.084,41	1.988.591,92

Korrespondierend zu diesem Posten besteht auf der Aktivseite das Treuhandvermögen in gleicher Höhe.

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
a) aus Hausbewirtschaftung	16.112.939,98	<u>15.161.165,92</u>
Die Position setzt sich wie folgt zusammen:		
	2018 Euro	2017 Euro
Sollmieten Betriebskosten Erlösschmälerung	11.875.838,64 4.679.379,63 -442.278,29	11.247.773,41 4.389.089,94 -475.697,43
	16.112.939,98	<u>15.161.165,92</u>
	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
2. Verminderung des Bestands an unferti- gen Leistungen	248.979,82	<u>-102.907,73</u>

Der Ausweis betrifft die Veränderung der zum Bilanzstichtag nicht abgerechneten Betriebskosten des Berichtsjahrs.

		31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
3.	andere aktivierte Eigenleistungen	118.308,06	85.235,17

Die erbrachten Bau- und Betreuungsleistungen durch eigene Architekten wurden auf Basis eines über einen Zeitraum von zwei Jahren ermittelten Prozentsatzes für den Anteil aktivierbarer Leistungen an der Gesamtleistung berücksichtigt. Damit wurden die Entgelte der Architekten gewichtet und den jeweiligen Baumaßnahmen zugeordnet.

	31.12.2018 <u>Euro</u>	31.12.2017 Euro
4. sonstige betriebliche Erträge	1.882.775,00	330.403,26
Die Position setzt sich wie folgt zusammen:		
	2018 Euro	2017 Euro
Erträge aus Immobilienverkauf andere betriebliche Erträge Erträge aus Zins- und Tilgungszuschüssen Sachbezüge PKW Erträge aus Verkäufen von Betriebs- und Geschäftsausstattung Auflösung von Rückstellungen	1.648.086,35 105.529,09 80.925,98 36.455,55 6.625,52 5.152,51	0,00 54.415,21 70.246,65 48.233,51 5.966,39 151.541,50
Autosung von Ruckstellungen	1.882.775,00	330.403,26

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 1.552,4 TEUR. Dies resultierte im Wesentlichen aus den Immobilienverkäufen. Die anderen betrieblichen Erträge wurden durch die Weiterbelastung von Renovierungs- und Objektbegehungskosten in Höhe von 56,7 TEUR positiv beeinflusst. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen reduzierten sich hingegen im Berichtsjahr um 146,4 TEUR.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.882.004,85	7.099.182,60
	2018 Euro	2017 Euro
Instandhaltungskosten Wasserversorgung und Entwässerung Heizkosten Modernisierungen Grundsteuer (uf) Versicherungen Breitbandversorgung Sonstige Betriebskosten Servicegebühren Müllbeseitigung Gartenpflege Allgemeinstrom Gebäudereinigung und Ungezieferbe- kämpfung Straßenreinigung	1.537.398,84 943.332,05 897.946,77 579.266,12 459.995,34 367.394,39 338.142,96 319.292,19 308.584,61 283.317,51 266.666,80 205.052,70	1.384.591,61 947.077,36 1.031.854,37 884.191,68 468.685,99 360.001,03 335.132,93 252.374,22 299.388,96 279.419,18 281.242,98 218.984,79 175.697,68 180.539,82
	6.882.004,85	7.099.182,60

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verzeichnete insgesamt einen Rückgang in Höhe von 217,2 TEUR. Dabei erhöhten sich die Instandhaltungskosten um 267,4 TEUR, jedoch verringerten sich die Heizkosten um 133,9 TEUR, die Aufwendungen für Modernisierungen um 304,4 TEUR sowie die sonstigen Betriebskosten um 41,0 TEUR.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	93.665,20	130.086,77

Bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Gemeinschaftskosten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetz.

6. Personalaufwand

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
a)	Löhne und Gehälter	1.986.904,86	1.886.725,79
		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	487.306,27	511.322,31

 davon für Altersversorgung Euro 157.876,96 (Euro 153.126,06)

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 27 Vollzeitzeitkräfte einschließlich zwei Auszubildende und Praktikanten sowie 9 Teilzeitkräfte beschäftigt. Hierbei ist die Geschäftsführung ausgenommen.

7. Abschreibungen

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.952.746,21	2.965.204,39

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen verweise ich auf vorgehende Ausführungen zum Anlagevermögen sowie auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage III).

918.955,32

785.804,83

8. sonstige betriebliche Aufwendungen	31.12.2018 Euro 918.955,32	31.12.2017 Euro 785.804,83
	2018 <u>Euro</u>	2017 Euro
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten periodenfremder Aufwand Fremdleistungen EDV-Kosten andere betriebliche Aufwendungen	164.980,94 122.120,94 112.267,96 109.240,88	79.262,70 16.870,53 196.323,34 110.035,60
(im Einzelfall < 22 TEUR) Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen Fortbildungskosten und freiwillige Auf- wendungen	108.525,56 70.063,87 60.999,57	105.770,33 61.149,98 40.489,51
KFZ-Kosten Porto, Büromaterial und Werbung Versicherungen Raumkosten	56.037,58 53.014,77 38.504,47 23.198,78	58.561,38 60.594,44 37.555,66 19.191,36

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 133,2 TEUR auf 919,0 TEUR an. Der Anstieg resultierte vor allem aus höheren Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie dem um 105,3 TEUR höheren periodenfremden Aufwand. Letzteres ist vor allem wegen der Ausbuchung von Bauvorbereitungskosten für Machbarkeitsstudien der Jahre 2015 und 2016 angestiegen. Aufgrund der Unwirtschaftlichkeit dieser Projekte wurde sich im Jahr 2018 gegen eine Umsetzung entschieden.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.547.574,99	1.524.779,81

Die Position betrifft im Wesentlichen Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Im Berichtsjahr sind die Zinsaufwendungen um 22,8 TEUR angestiegen, welches mit dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsituten einhergeht.

31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro

14. sonstige Steuern **9.184,51** 135.543,43

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 <u>Euro</u>	2017 Euro
Grundsteuer (nuf) Grundsteuer Geschäftsgebäude; Grund-	3.899,43	129.645,31
stücke Kraftfahrzeugsteuer	3.613,76 <u>1.671,32</u>	3.612,12 2.286,00
	9.184,51	135.543,43

Die sonstigen Steuern liegen mit 9,2 TEUR im Berichtsjahr auf dem jährlichen Durchschnittsniveau. Der Rückgang um 125,7 TEUR gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass das Jahr 2017 durch einen Einmaleffekt, die Nachbelastung der Grundsteuern für die 2014 bis 2016, geprägt wurde.

		31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
15.	Jahresüberschuss	3.092.438,07	731.724,08

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 3.092,4 TEUR und wies damit einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 2.360,7 TEUR aus. Dies resultierte im Wesentlichen auf dem Anstieg der Umsatzerlöse in Höhe von 959,9 TEUR und auf den um 1.552,4 TEUR höheren sonstigen betrieblichen Erträgen.

16. Einstellungen in Gewinnrücklagen

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
a) gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>309.243,81</u>	73.172,41
	2018 	2017 Euro
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>309.243,81</u>	73.172,41

Gemäß § 22 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wurden 10 % des Jahresergebnisses in Höhe von 309,2 TEUR der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
17. Bilanzgewi	nn <u>2.783.194,26</u>	658.551,67

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach für das Geschäftsjahr 2018

Inhaltsverzeichnis

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

- 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

- Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsa) plan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans ggf. für Organisation für die Geschäftssowie die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen Bedürfnissen den 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 drei Sitzungen zusammen.
 - Von allen Sitzungen liegen Protokolle vor.
- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Absatz 1 Satz 3 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 Organsationsplan, 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. Sie verfügt über Anteile an Bauherrengemeinschaften. Angemessene Überwachung ist durch das Berichtswesen gewährleistet.

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 Sachverhalte weiterhin:

Staatsanwaltliches Ermittlungsverfahren bezüglich eines Betrugsvorwurfs gegen über 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 Vergaberegelungen

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

10 Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?
 - Im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats erstattet der Geschäftsführer schriftlich und mündlich Bericht über die Entwicklungen des Geschäftsjahrs.
- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/ Konzernbereiche?
 - Die Berichterstattung vermittelt einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?
 - Durch den regelmäßigen Sitzungsturnus des Aufsichtsrats war eine zeitnahe Unterrichtung gewährleistet.
 - Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen lagen nicht vor.
- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Absatz 3 AktG)?
 - Im Berichtsjahr wurde keine besondere Berichterstattung von dem Überwachungsogan gewünscht.
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?
 - Anhaltspunkte für eine unzureichende Berichterstattung haben sich nicht ergeben.
- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?
 - Die Gesellschaft verfügt über eine eigenständige Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für den Geschäftsführer, die Mitglieder des Aufsichtsrats und die leitenden Angestellten. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart.
- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?
 - Es liegen keine Meldungen über Interessenskonflikte vor.

Vermögens- und Finanzlage

11 Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?
 - Nach meinen Feststellungen besteht kein wesentliches, nicht betriebsnotwendiges Vermögen.
- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?
 - Nein.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?
 - Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass der Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten stille Reserven enthält.
 - Hinweise auf höhere Verkehrswerte ergeben sich im Wesentlichen aus Veräu-Berungserlösen 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.
 - Anhaltspunkte, dass Auflagen nicht beachtet wurden, haben sich hinsichtlich des staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens bezüglich eines Betrugsvorwurfs gegenüber dem Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verwendung von öffentlichen Mitteln ergeben (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 2018 bei 29,82 %.
 - Finanzierungsprobleme bestehen aufgrund der Eigenkapitalausstattung nicht.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?
 - Vom Jahresüberschuss der Gesellschaft werden 10,0 % der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.
 - Der verbleibende Bilanzgewinn soll in die 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?
 - Das Geschäftsjahr 2018 wurde durch die betrieblichen Erträge aus Imobilienverkäufen in Höhe von 1.648,1 TEUR einmalig geprägt.
- 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

ür

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 desetzlich 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 der 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 (Arbeitsergebnisses 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 M\u00e4ngeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherf\u00fcllung durch den Wirtschaftspr\u00fcfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unm\u00f6glichkeit der Nacherf\u00fcllung kann er die Verg\u00fctung mindern oder vom Vertrag zur\u00fccktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zur\u00fccktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unm\u00f6glichkeit der Nacherf\u00fcllung f\u00fcr ihn ohne Interesse ist. Soweit dar\u00fcbrinden schadensersatzanspr\u00fcche 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 funlichst 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
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz heachten

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGR
- (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 Pflichtverfelzungen 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 Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüffungen.
- (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 Auftraggber 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 Tätigkeiter.
 - 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, K\u00f6rperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Verm\u00f6gensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch f\u00fcr
- 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 T\u00e4tigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerh\u00f6hung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsver\u00e4u\u00dferung, Liquidation und derdleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentations-
- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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