

Bavaria Revisions- und Treuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hauptsitz München
Stollbergstraße 7
80539 München

Telefon +49 89 290020-400
Fax +49 89 290020-8400
E-Mail: muenchen@bavariatreu.de



**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses zum
31.12.2022 und des Lageberichts für das
Geschäftsjahr 2022 der**

WBG Wohnen GmbH Coburg

Coburg

**Jahresabschluss: 31.12.2022
Berichtsnummer: 14246-22K
Elektronisches Original**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	5
Lage des Unternehmens/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	5
C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	7
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	16
4. Aufgliederung und Erläuterungen	16
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	18
F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG	20
G. Schlussbemerkung	21

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

- 3 Rechtliche Verhältnisse
- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse für 2022

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. Prüfungsauftrag

1 Vom Aufsichtsrat der

WBG Wohnen GmbH Coburg,

Coburg

- im Folgenden kurz WBG Wohnen oder Gesellschaft genannt -

sind wir mit Umlaufbeschluss zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 14.12.2022 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 gemäß den §§ 316 ff. HGB und Art. 82 LkrO zu prüfen.

- 2 Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Die Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig gemäß den §§ 316 ff. HGB. Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung von Gebietskörperschaften wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt und geprüft (Art. 94 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BayGO).
- 3 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 (Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung) und Nr. 2 (Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse) des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) und die hierzu veröffentlichten Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Das Ergebnis der Prüfung wird in einem gesonderten Bericht dargestellt.
- 4 Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen) und IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) erstellt.
- 5 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Gesellschaft gerichtet.
- 6 Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1.1.2017 maßgebend.
- 7 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

- 8 Unser Prüfungsbericht gliedert sich in drei Teilbände; ergänzend verweisen wir auf die Ergänzungsbände mit den Erläuterungen und Aufgliederungen zum Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie auf den Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG im Rahmen der Erweiterung der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Lage des Unternehmens/Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

- 9 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage im Jahresabschluss und im Lagebericht durch den **gesetzlichen Vertreter** werden nachfolgend wiedergegeben:

- 10 Die WBG Wohnen GmbH Coburg errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Bauten unter anderem im Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und verwaltet Immobilien ihrer Gesellschafter.

In 2019 hat die Gesellschaft damit begonnen, als Dienstleister Heizkostenabrechnungen für einige Wirtschaftseinheiten der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zu erstellen. Ab 2021 erfolgt dies für den kompletten Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.

Weitere Komm WFP-Projekte sind beabsichtigt.

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf seit der Neuausrichtung der Gesellschaft im Mai 2018 zufrieden.

Das Eigenkapital beträgt 91,9 % der Bilanzsumme. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Liquiditätslage ist geordnet. Es sind derzeit und auch für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 11,5 erzielt. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als zufrieden stellend. Für 2023 werden leicht steigende Umsatzerlöse erwartet.

Das Kommunale Wohnraumförderprogramm Komm WFP wurde bis 2025 verlängert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass weitere Projekte in dem Förderprogramm umgesetzt werden können.

Gravierende Risiken für die langfristige zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

- 11 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** ist die Darstellung der Lage der Gesellschaft im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die Geschäftsführung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die zukünftige Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsrechnungen (Stand: 29.9.2023) erscheinen aus heutiger Sicht und unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel.

Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges derzeit eingeschränkt ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

- 12 Zu den Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht.

C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 13 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, zum 31.12.2022 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 23. November 2023

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Prausch)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Sparn)
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 14 Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das zum 31.12.2022 endende Geschäftsjahr geprüft. Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Vorschriften angewandt.
- 15 Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.
- 16 Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie unsere Verantwortung als Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind ausführlich im Bestätigungsvermerk beschrieben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in Abschnitt C. unseres Berichts.
- 17 Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung gehört, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.
- 18 Die Prüfung umfasst in der Regel nicht die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 19 Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 20 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 23.11.2022 versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2021, der in der Gesellschafterversammlung per Umlaufbeschluss vom 12.12.2022 festgestellt wurde.
- 21 Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens für die Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht stellen wir im Folgenden dar. Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellungen im Bestätigungsvermerk, welcher unter Abschnitt C. dieses Berichts wiedergegeben ist.
- 22 Die Prüfung haben wir nach den §§ 316 ff. HGB sowie den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufs unter Beachtung der Verlautbarungen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.

- 23 Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände möglich wird. Danach erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 24 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes unter Beachtung der vom IDW festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einem Verständnis der Geschäftstätigkeit, einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfelds, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.
- 25 Aufgrund der Unternehmensgröße und des Geschäftsumfangs haben wir aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf eine Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems auf Aussageebene verzichtet. Zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit für unsere Prüfungsaussagen haben wir überwiegend aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. In unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden – zusätzlich zu analytischen Prüfungshandlungen – Einzelfallprüfungen auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt. Eine Beurteilung des internen Kontrollsystems haben wir nur insoweit vorgenommen, als dies zur Bestimmung des Risikos wesentlicher Fehler in der Rechnungslegung erforderlich war.
- 26 Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts waren die Vollständigkeit und die Plausibilität der Angaben. Bei prognostischen Angaben haben wir uns von der Zuverlässigkeit und der Funktionsfähigkeit des relevanten unternehmensinternen Planungssystems überzeugt sowie die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Wir haben die Angaben im Lagebericht unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, dahingehend beurteilt, ob sie in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss stehen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteln und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellen.
- 27 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.

- 28 Prüfungsschwerpunkte im Sinne einer besonders intensiven Prüfung einzelner Teilbereiche und einer weniger intensiven Prüfung anderer Teilbereiche werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet.
- Bei dieser Prüfung haben wir als Schwerpunkt die Umsatzrealisation gesetzt.
- Im Rahmen unserer Schwerpunktprüfung ergaben sich keine Beanstandungen.
- 29 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten wurden (mit Ausnahme von Kreditinstituten) nicht angefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen (insbesondere durch die Prüfung des Zahlungsausgleichs im Folgejahr, Einsichtnahme in vertragliche Grundlagen) vom Bestehen und von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 30 Von allen Kreditinstituten, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen eingeholt.
- 31 Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwaltskanzlei zu allen bestehenden offenen Rechtsstreitigkeiten haben wir nicht eingeholt. Wir haben uns insbesondere durch Befragungen und die Einsicht in die Sitzungsprotokolle über ggf. bestehende Rechtsstreitigkeiten informiert.
- 32 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Steuerberaters wurde von uns angefordert. Darüber hinaus haben wir uns über den aktuellen Stand der steuerlichen Verhältnisse durch Einsichtnahme in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.
- 33 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.
- 34 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet. Diese betreffen im vorliegenden Fall den Managementletter einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Prüfung der Migration vom EDV-Programms "wowinex" der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG (Programmversion 5.0) auf das EDV-Programm "wowiport" von Dr. Klein Wowi zum 1.1.2022.
- 35 Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 16.10. bis zum 23.11.2023 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in unseren Büroräumen.
- 36 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

- 37 Wir haben im Ergebnis unserer Prüfung festgestellt, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 38 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.
- 39 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Buchung der Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfolgt. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und aus dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Belege sind übersichtlich und geordnet abgelegt.
- 40 Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, die hinsichtlich der von der Gesellschaft eingesetzten Software zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der rechnungslegungsrelevanten Verarbeitungsfunktionen bzw. deren Ergebnisse geführt haben.
- 41 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass die Sicherheit der für Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.
- 42 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

2. Jahresabschluss

- 43 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Anlage 1) ist zutreffend nach den geltenden Vorschriften des HGB und GmbHG für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.
- 44 Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Da die Anteile der Gesellschaft im Eigentum einer Kommune/Gebietskörperschaft stehen, wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt (Art. 94 GOBay).

- 45 Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
- 46 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 47 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Die Gesellschaft hat unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB zulässigerweise auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet.

3. Lagebericht

- 48 Unsere Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 (Anlage 2) hat ergeben, dass der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 49 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 50 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- 51 Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

- 52 Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sind die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt worden. Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Anhang dargestellt.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

- 53 Im Berichtsjahr waren keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses zu verzeichnen.

4. Aufgliederung und Erläuterungen

- 54 Zur Aufgliederung und Erläuterungen der Jahresabschlussposten verweisen wir auf unseren gesonderten Teilbericht.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 55 Die Vermögenslage, die wir anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet haben (vgl. Anlage 5), zeigt folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Kurzfristiges Vermögen	265,2	100,0	254,1	100,0	11,1	4,4
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	265,2	100,0	254,1	100,0	11,1	4,4

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	243,6	91,9	232,2	91,4	11,4	4,9
Kurzfristiges Fremdkapital	21,6	8,1	21,9	8,6	-0,3	-1,4
Gesamtkapital/Bilanzsumme	265,2	100,0	254,1	100,0	11,1	4,4

- 56 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 11,1 erhöht.

Vermögensstruktur

- 57 Das kurzfristige Vermögen hat sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Flüssiger Mittel erhöht.

Kapitalstruktur

- 58 Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres.
Das kurzfristige Fremdkapital bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Gesamtaussage

- 59 Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 91,9 % (Vj.: 91,4 %) der Bilanzsumme.
- 60 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

- 61 Die finanzielle Entwicklung des Unternehmens stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 (Anlage 6) dar.
- 62 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	<u>T€</u>	<u>2022 T€</u>	<u>2021 T€</u>
Finanzmittelfonds zum 1.1.		239,1	213,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	8,5		25,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0		0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>0,0</u>	<u>8,5</u>	<u>0,0</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12.		<u>247,6</u>	<u>239,1</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>11,5</u>	<u>6,8</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

- 63 Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat den Finanzmittelfonds erhöht.

Gesamtaussage

- 64 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Nach den Planungsunterlagen der Gesellschaft ist deren Zahlungsfähigkeit auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 22.9.2023) weisen zum 31.12.2023 einen erwarteten Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 256,5 aus.
- 65 Die Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges derzeit eingeschränkt ist. Daher ist es nicht auszuschließen, dass es tatsächlich zu negativen Planabweichungen bei der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kommt.
- 66 Die Finanzverhältnisse des Unternehmens sind geordnet.

3. Ertragslage

- 67 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen (vgl. Anlage 7):

	2022 T€	2021 T€	Veränd. T€
Fremdverwaltung	3,4	2,7	0,7
Heizkostenabrechnung	11,1	6,7	4,4
Betriebsergebnis	14,5	9,4	5,1
Sonstiger Bereich	1,3	0,0	1,3
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15,8	9,4	5,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,3	-2,6	-1,7
Jahresüberschuss	11,5	6,8	4,7

- 68 Bezüglich der von uns ermittelten Kennzahlen zur Ertragslage verweisen wir auf Anlage 4 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

Baubetreuung

- 69 In 2022 wurde keine Baubetreuungsmaßnahme durchgeführt.

Fremdverwaltung

- 70 Das positive Ergebnis aus der Fremdverwaltung resultiert aus der Verwaltung von 31 Wohnungen für die Stadt Bad Rodach.

Heizkostenabrechnung

- 71 Das positive Ergebnis in diesem Bereich resultiert aus der Erstellung von Heizkostenabrechnungen für die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.

Sonstiger Bereich

- 72 Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert aus sonstigen einmaligen bzw. periodenfremden Erträgen und Aufwendungen.

Gesamtaussage

- 73 Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG

- 74 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGrG beachtet.
- 75 Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt.
- 76 Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.
Auf die gesetzliche Frist zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts weisen wir hin.
- 77 Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- 78 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung verweisen wir auf den Fragenkatalog zu § 53 HGrG in unserem gesonderten Teilbericht.

G. Schlussbemerkung

- 79 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).
- 80 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 81 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 23. November 2023

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Prausch)
Wirtschaftsprüfer


(Sparr)
Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch
signiert mit

digiSeal®
by secrypt



Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 3 Rechtliche Verhältnisse
- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse für 2022

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

JAHRESABSCHLUSS

der WBG Wohnen GmbH Coburg

**für das
Geschäftsjahr 2022**

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang**

Bilanz per 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.056,15 €	4.056,15 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	13.605,04 €	10.708,00 €
II. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	247.577,46 €	239.134,14 €
Umlaufvermögen insgesamt	265.238,65 €	253.898,29 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	160,59 €
Bilanzsumme	265.238,65 €	254.058,88 €

Bilanz per 31.12.2022

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	150.000,00 €	150.000,00 €
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	9.366,00 €	8.215,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	73.934,07 €	87.817,54 €
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	11.507,14 €	6.796,53 €
2. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.151,00 €	-680,00 €
Eigenkapital insgesamt	243.656,21 €	232.149,07 €
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	14.826,00 €	20.189,00 €
Rückstellungen insgesamt	14.826,00 €	20.189,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.898,01 €	1.193,27 €
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.858,43 €	527,54 €
davon aus Steuern: 1.269,70 €		
Vorjahr: 527,54 €		
Verbindlichkeiten insgesamt	6.756,44 €	1.720,81 €
Bilanzsumme	265.238,65 €	254.058,88 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	86.795,66 €	70.045,10 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.893,50 €	4.514,20 €
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-52.363,81 €	-40.428,29 €
4. Rohergebnis	40.325,35 €	34.131,01 €
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-14.797,00 € -2.432,75 €	-14.487,00 € -1.439,73 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.225,89 €	-8.669,30 €
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37,00 €	-143,00 €
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.325,57 €	-2.595,45 €
9. Ergebnis nach Steuern	11.507,14 €	8.796,53 €
10. Jahresüberschuss	11.507,14 €	8.796,53 €
11. Einstellung in die gesellschafts- vertragliche Rücklage	-1.151,00 €	-680,00 €
12. Bilanzgewinn	10.356,14 €	8.116,53 €

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die WBG Wohnen GmbH Coburg, Coburg ist beim Amtsgericht Coburg unter Nummer HRB 3495 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die WBG Wohnen GmbH Coburg ist eine Kleinstkapitalgesellschaft i. S. d. § 267 a HGB. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen aus Betreuungstätigkeit handelt es sich um Forderungen gegen einen Gesellschafter.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

Eigenkapital

Die Gesellschafterstruktur stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH:	135.000,00 €	90 %
Stadt Bad Rodach:	15.000,00 €	10 %

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	31.12.2022	31.12.2021
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	1,5 T€	1,5 T€
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	4,6 T€	5,5 T€
Gewährleistungsrückstellung	8,7 T€	13,2 T€

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Vergindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	4.898,01 (1.193,27)	4.898,01 (1.193,27)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.858,43 (527,54)	1.858,43 (527,54)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	6.756,44 (1.720,81)	6.756,44 (1.720,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 4,5 T€ Erträge aus der Auflösung/Verbrauch einer Gewährleistungsrückstellung und 1,4 T€ Erträge aus der Auflösung von sonstigen weiteren Rückstellungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen entstanden.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 0,1 T€ aus der Aufzinsung der Gewährleistungsrückstellung enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Sebastian Straubel – Vorsitzender	Landrat Landkreis Coburg, Lautertal
Tobias Ehrlicher	1. Bürgermeister, Bad Rodach
Ulrich Leicht	Technischer Angestellter i.R., Rödental
Renate Schubart-Eisenhardt	Hochbautechnikerin/3. Bürgermeisterin, Seßlach
Marco Steiner	1. Bürgermeister, Rödental

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 T€.

Geschäftsführung

Dr. Rainer Mayerbacher	kaufmännischer Angestellter, Stockheim
------------------------	--

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben:

Zum 01.06.2020 hat die WBG Wohnen GmbH Coburg die Fremdverwaltung für die 18 Neubauwohnungen in der Max-Roesler-Straße sowie für 13 weitere Wohnungen für die Stadt Bad Rodach, auf Grundlage des abgeschlossenen Verwaltervertrages, übernommen.

Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen wurden nicht abgeschlossen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 2,5 T€ als Rückstellung erfasst. Das Gesamthonorar betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkung auf den Jahresabschluss eingetreten.

Ergebnisverwendungsbeschluss bzw. -vorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 11,5 T€ und nach Einstellung von 1,1 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage mit einem Bilanzgewinn von 10,4 T€.

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 10,4 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, den 22.08.2023

Geschäftsführer



(Dr. Rainer Mayerbacher)

LAGEBERICHT
der WBG Wohnen GmbH Coburg

für das
Geschäftsjahr 2022

INDEX

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

1.1 Zweck der Gesellschaft

1.2 Geschäftsfelder

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2022

1.2 Regionale Rahmenbedingungen

2. Geschäftsverlauf

2.1 Verkaufs- und Erwerbsmaßnahmen

2.2 Fremdverwaltung

2.3 Heizkostenabrechnungen

2.4 Bautätigkeit

2.5 Zusammenfassung

3. Lage

3.1 Ertragslage

3.2 Finanzlage

3.3 Vermögenslage

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

2. Risikobericht

3. Chancenbericht

4. Gesamtaussage

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die WBG Wohnen GmbH Coburg wurde am 24.08.2001 gegründet. Die Eintragung erfolgte unter HRB 3495 beim Amtsgericht Coburg.

Nach dem Gesellschaftsvertrag vom 24.08.2001 war Zweck und Gegenstand der Gesellschaft die Verwaltung der 266 in das Leasingengagement 2001/2002 eingebrachten Wohnungen im Auftrag der Objektgesellschaft.

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg hat am 30.11.2013 ihr Ankaufsrecht für die Wohnanlagen in Dörfles-Esbach und Rödental sowie am 15.12.2014 für die Wohnanlagen in Bad Rodach ausgeübt.

Mit der Eintragung am 25.05.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Coburg unter HRB 3495 wurden die Kapital- und Gesellschafterstruktur sowie der Gegenstand der Gesellschaft neu gefasst.

Neben der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ist die Stadt Bad Rodach Gesellschafter der WBG Wohnen GmbH Coburg.

1.1 Zweck der Gesellschaft

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

1.2 Geschäftsfelder

Die WBG Wohnen GmbH Coburg errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Bauten unter anderem im Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und verwaltet Immobilien ihrer Gesellschafter.

Für einige Wirtschaftseinheiten der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH hat die WBG Wohnen GmbH Coburg in 2019 begonnen, als Dienstleister Heizkostenabrechnungen zu erstellen. Ab 2021 ist dies für den kompletten Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH erfolgt.

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2022

Mit den völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland grundlegend geändert.

War sie bis dahin noch geprägt von den ausklingenden Folgen der Corona Epidemie mit sich abzeichnenden Erholungstendenzen und den sich langsam abschwächenden Lieferkettenproblemen, war die Konjunktur ab Kriegsbeginn unmittelbar beeinträchtigt von Energieknappheit und den dadurch bedingten extremen Energiepreiserhöhungen.

Hinzu kamen durch den Krieg ausgelöste oder erheblich verschärfte Material- und wiederum Lieferengpässe, die massiv steigende Preise bedingten und zwar ebenfalls bei Nahrungsmitteln und weiteren Gütern. Stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter, so dass die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf 6,9 % gestiegen ist und damit so stark wie nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach der Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 13.01.2023 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz widriger Bedingungen damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Eine sich verstetigende hohe Inflation birgt aber für die weitere Entwicklung hohe Risiken. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten und der öffentlichen Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur, eine maßgebliche Stütze in den Vorjahren, deutlich absinken lassen. Dies hat in der Folge auch eine restriktivere Geldpolitik der EZB bewirkt mit der Konsequenz deutlich steigender Zinsen.

Insgesamt erwarten deshalb nahezu alle Wirtschaftsinstitute für 2023 eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel 2022 um 2,3 % zurück. Hier ist auch für 2023 nicht mit einer Erholung zu rechnen. Im Wohnungsbau ging die Anzahl genehmigter Wohnungen in Bayern von Januar bis Mai 2023 um 28,2 % zurück.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahr 2022 auf 5,3 % gesunken. Im Vorjahr hatte sie noch 5,7 Prozent betragen.

Die bereits vor und während der Corona-Epidemie aufgebauten strukturellen Verwerfungen durch hohe Staatsschulden innerhalb der EU wurden durch die kriegsbedingt extremen Energiepreissteigerungen, bzw. durch die umfänglichen in vielen EU-Ländern umgesetzten staatlichen Hilfs- und Rettungspakete weiter vergrößert und bedingen weiterhin erhebliche ökonomische und politische Risiken im Euroraum.

Die nach wie vor deutlich im zweistelligen Bereich steigenden Baukosten, die mit knapp unter 4 % fast vervierfachen Kapitalmarktzinsen und der immer evidenter werdende Fachkräftemangel im Baugewerbe erschweren die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben deutlich. Ebenso haben weiter gestiegene energetische und CO₂-Einsparanforderungen an den Wohnungsbau, gepaart mit einer diesem Umfeld nicht gerecht werdenden Förderkulisse das Investitionsumfeld der Wohnungswirtschaft erheblich beeinträchtigt.

1.2 Regionale Rahmenbedingungen

Aus den Konjunkturberichten der IHK zu Coburg geht hervor, dass die durch den Ukrainekrieg ausgelöste massive Energiekrise die Lage und die Erwartungen praktisch aller Wirtschaftszweige negativ beeinflusst hat. So ist in dem Herbstbericht der IHK-Konjunkturklimaindikator für die Region Coburg nach bereits schwacher Notierung von 107 Punkten im Frühjahr 2022 auf 71 Punkte abgestürzt. Das war der bislang niedrigste, im Zuge der Konjunkturmfrage ermittelte Wert.

Die produzierenden Industriebetriebe, insbesondere die in der Region wichtigen Autozulieferbetriebe und der Maschinenbau sowie die Polstermöbelindustrie leiden unter großer Unsicherheit bei der Energieversorgung, die sich auf die Nachfrage und die Kostenstruktur negativ auswirkt. Gerade die exportabhängigen Betriebe stehen wegen der weltweit schwachen Konjunktur, wegen gestiegener Material- und Rohstoffpreise und steigenden Arbeitskosten vor schwierigen Monaten. Aber auch der Handel, das hier wichtige Versicherungs- und Finanzgewerbe und der Tourismus gehen von eingetrübten Konjunkturerwartungen aus.

Zum Jahresanfang 2023 hat sich die konjunkturelle Entwicklung in allen Sektoren etwas stabilisiert. Der IHK-Konjunkturklimaindikator ist zu Jahresbeginn auf 100 Punkte gestiegen. Insbesondere die Autozulieferer, der Handel und das Versicherungsgewerbe sehen positiver in die Zukunft. Problematisch bleibt die Einschätzung beim Maschinenbau aufgrund weltweiter schwacher Konjunktur und Investitionsneigung, bei der Polstermöbelindustrie aufgrund privater Kaufzurückhaltung und im Tourismus. Auch Investitions- und Beschäftigungsabsichten werden in allen Sektoren wieder positiver beurteilt.

Nach den Veröffentlichungen der Agentur für Arbeit Bamberg-Coburg ist die Arbeitslosenquote 2022 durchgängig auf recht niedrigem Niveau fast konstant geblieben. So wurde für den Landkreis Coburg im Dezember eine Arbeitslosenquote von 3,4 % festgestellt. Im Vorjahreszeitraum waren es 3,2 %. Dabei war wohl ein wesentlicher Grund für den leichten Anstieg die Geflüchteten aus der Ukraine, die im Landkreis Coburg untergebracht sind. Auch bis zum Mai 2023 war hier nur ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Arbeitsmarkt in der Region ist nach wie vor recht stabil.

Am Ausbildungsmarkt war nach der Jahresbilanz der Agentur für Arbeit erstmals seit der Corona-Krise wieder ein Anstieg der gemeldeten Ausbildungsstellen festzustellen. Die Zahl der Bewerber nahm bei weitem nicht mehr so stark ab, wie in den beiden Jahren davor. Den im Agenturbezirk gemeldeten 5.339 Ausbildungsstellen standen 2.514 bei der Berufsberatung gemeldete Bewerber gegenüber. Mehr als 1.000 Ausbildungsstellen blieben unbesetzt. Die seit Jahren andauernde Entwicklung zum Bewerbermarkt setzt sich in allen Regionen des Agenturbezirkes fort.

Obwohl die krisenhafte Situation im Moment in der öffentlichen Wahrnehmung alles überlagert, bleibt der demographische Wandel für die Region ein bestimmendes Thema, auch wenn sich der Trend der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in vielen Städten und Gemeinden der Region deutlich abgeschwächt hat; oft sogar ein leichter Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen ist.

Für den Landkreis Coburg wird ein Bevölkerungsrückgang von 5 % bis 2035 (Basis 2015) erwartet – deutlich moderater, als noch vor wenigen Jahren. Dennoch wohnt diesen Zahlen aus Sicht der Wirtschaft zunehmende Brisanz inne, wenn man die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Abwanderungstendenzen jüngerer Bevölkerungsschichten in die Ballungszentren ins Kalkül zieht. Gute Schulen, gute, hochwertige Ausbildungsmöglichkeiten und die Zugkraft der Hochschule Coburg stellen in dieser Situation adäquate Mittel dar, um dieser Entwicklung entgegen zu wirken.

Die Bevölkerungsentwicklung generell und die sich nach wie vor überdurchschnittlich entwickelnde Überalterungsthematik in der Region Coburg stellen Themen dar, mit denen sich die Wohnungsunternehmen des Landkreises Coburg bereits seit Jahren auseinandersetzen. Die mit der Alterung der Gesellschaft verbundenen Themenkreise Barrierearmut, aber auch Vereinsamung und das Wegbrechen sozialer Unterstützungsstrukturen in den Quartieren bleiben wichtiges Handlungsfeld für die Zukunft.

Die Wohnungsnachfrage ist im Berichtsjahr 2022 und auch im 1. Quartal 2023 in allen Kommunen des Landkreises recht gut geblieben. Insbesondere kleinere 2- und 3-Zimmer Wohnungen stehen im Fokus des Interesses. Die Vermietungssituation entwickelt sich gut.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Verkaufs- und Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke oder Gebäude erworben oder verkauft.

2.2 Fremdverwaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 31 Wohnungen für eine Landkreiskommune verwaltet.

2.3 Heizkostenabrechnungen

In 2022 hat die WBG Wohnen die Heizkostenabrechnungen für den kompletten Bestand der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH erstellt.

2.4 Bautätigkeit

Der 2019 begonnene Neubau für die Stadt Bad Rodach wurde termingerecht und im vorgegebenen Kostenrahmen abgewickelt. Die Übergabe an die Stadt Bad Rodach ist erfolgt. Die Wohnungen wurden im August 2020 an die Mieter übergeben. Weitere Komm WFP-Projekte sind beabsichtigt.

2.5 Zusammenfassung

Die Geschäftsführung ist mit dem Geschäftsverlauf seit der Neuausrichtung der Gesellschaft im Mai 2018 zufrieden.

3. Lage

3.1 Ertragslage

ERFOLGSANALYSE	2022	2021
	T€	T€
Heizkostenabrechnung	11,1	6,7
Fremdverwaltung	3,4	2,7
Betriebsergebnis	14,5	9,4
Sonstiger Bereich	1,3	0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,3	-2,6
Jahresüberschuss	11,5	6,8

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022	Anteil	31.12.2021	Anteil
	T€	in %	T€	in %
Eigenkapital	243,6	91,9	232,1	91,3
Langfristiges Fremdkapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurzfristiges Fremdkapital	21,6	8,1	22,0	8,7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	265,2	100,0	254,1	100,0

Das Kurzfristige Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 14,8 T€ (Vorjahr: 20,2 T€).

Neben einer Liquiditätsplanung für drei Jahre ist ein aktives Finanzmanagement mit laufender Liquiditätskontrolle und -steuerung etabliert.

Die Liquiditätslage ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022	Anteil	31.12.2021	Anteil
	T€	in %	T€	in %
Langfristige Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	265,2	100,0	254,1	100,0
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	265,2	100,0	254,1	100,0

Das Kurzfristige Vermögen besteht im Wesentlichen aus Flüssigen Mitteln in Höhe von 247,6 T€ (Vorjahr: 239,1 T€).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als zufriedenstellend.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 war neben der Geschäftsführung eine Prokuristin beschäftigt. In 2023 sind keine Änderungen geplant.

In den Organen haben sich im Geschäftsjahr 2022 keine Wechsel ergeben.

Die in 2022 erzielten Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Fremdverwaltung und Heizkostenabrechnung) entsprechen den prognostizierten Erwartungen. Für 2023 werden leicht steigende Umsatzerlöse erwartet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Das Kommunale Wohnraumförderprogramm, Komm-WFP, der Bayerischen Staatsregierung wurde bis 2025 verlängert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass weitere Projekte in dem Förderprogramm umgesetzt werden können.

2. Risikobericht

Die WBG Wohnen hat geeignete Maßnahmen und interne Regelungen ergriffen, um Risiken aus den Bereichen Compliance, Datenschutz und IT-Sicherheit zu minimieren sowie alle weiteren Aspekte des internen Kontrollsystems zu berücksichtigen.

Diese internen Prozesse unterliegen einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Die internen Abläufe und externen Kunden- und Geschäftspartnerkontakte wurden an neue Hygienestandards angepasst.

Aufgrund des Geschäftszwecks und der damit einhergehenden Geschäftstätigkeit der WBG Wohnen aus der Fremdverwaltung und der Heizkostenabrechnung sind durch den Ukraine-Krieg keine wesentlichen Risiken zu erwarten.

3. Chancenbericht

Die recht guten Förderbedingungen des Kommunalen Wohnraumförderprogrammes sowie die gute Nachfrage nach günstigem aber zeitgemäßem Wohnraum lässt mehrere Kommunen im Landkreis Coburg über eigene Projekte nachdenken, die mit der WBG Wohnen GmbH Coburg umgesetzt werden könnten.

Die Staatsregierung wird das Förderprogramm bis 2025 weiterführen, so dass weitere Projekte realisiert werden könnten. Inwieweit der Konjunktureinbruch in Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs diese Pläne beeinflusst oder verzögert, lässt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht absehen.

4. Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der WBG Wohnen GmbH Coburg ist ein fortlaufender Prozess, der Risikopositionen und -änderungen qualitativ und quantitativ erfasst und ggf. Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht, den Risiken frühzeitig entgegen zu steuern und sich bietende Chancen zu nutzen.

Mittel- und langfristig belasten die Gesellschaft die deutlich spürbaren Kostensteigerungen im Bausektor.

In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotential für die Gesellschaft trotz der nicht abschätzbaren Folgen der Corona-Krise als überschaubar an. Gravierende Risiken für die längerfristige zukünftige Entwicklung, oder gar den Fortbestand der Gesellschaft, sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente in Form von kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft hat keine spekulativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagement-Systems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und um diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Coburg, den 22.08.2023

Geschäftsführer



(Dr. Rainer Mayerbacher)

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	WBG Wohnen GmbH Coburg
Sitz:	Coburg
Gründung:	am 28.11.2000 Die Gesellschaft wurde mit notarieller Urkunde vom 28.11.2000 unter der Firma PAPULA-Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf gegründet.
Registereintrag:	HRB 3495 Amtsgericht Coburg am 21.3.2002 Die erste Eintragung beim Amtsgericht Düsseldorf erfolgte am 12.1.2001 (HRB 40079). Die Firma der Gesellschaft wurde im Jahr 2001 in WBG Wohnen GmbH Coburg geändert; der Sitz wurde nach Coburg verlegt.
Gesellschaftsvertrag: (Neufassung)	Fassung vom 24.8.2001. Letzte Änderung am 25.5.2018 (Handelsregistereintrag am 19.6.2018). Die Änderungen betrafen im Wesentlichen den Gegenstand des Unternehmens, das Stammkapital sowie allgemeine Vertretungsregelungen.
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von 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 ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Stammkapital: € 150.000,00

(§ 3 des Gesellschaftsvertrags)

Geschäftsführer:

(§ 7 des Gesellschaftsvertrags)

Die Geschäftsführung besteht aus dem hauptamtlichen Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg GmbH.

Aufsichtsrat:

(§ 10 des Gesellschaftsvertrags)

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, wovon drei Mitglieder durch die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH benannt werden und jeder weitere Gesellschafter ein Mitglied in den Aufsichtsrat entsendet, in der Regel ist dies der 1. Bürgermeister der Gesellschafterkommune.

Gesellschafterversammlung:

(§ 15 des Gesellschaftsvertrags)

Mit Umlaufbeschluss wurde durch die Gesellschafter im Dezember 2022 der Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet. Der Bilanzgewinn 2021 wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Erlaubnis nach § 34c GewO:

Durch Bescheid vom 16.10.2020 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis zum Ausüben eines Gewerbes nach § 34c Abs. 1 S. 1 GewO (Wohnimmobilienverwalter) erteilt.

Veröffentlichungen:

(§ 25 des Gesellschaftsvertrags)

Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die verkürzte Bilanz zum 31.12.2021 sowie der verkürzte Anhang für das Geschäftsjahr 2021 wurden am 13.12.2022 beim Bundesanzeiger eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Gesellschaft wird vom Finanzamt Coburg unter der Steuernummer 212/118/80616 veranlagt. Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig i.S. des Körperschaft- und Gewerbesteuergesetzes.

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.

Die letzten Bescheide sind für **2021** unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangen.

Die Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer und zur Gewerbesteuer sind aufgebraucht.

Die für den Veranlagungszeitraum **2022** zu erwartende Steuerbelastung ist durch entsprechende Vorauszahlungen gedeckt.

Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

Gesellschafter
nach dem Stand vom 31.12.2022

Nr. Name		Stammeinlage €
1	Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH	135.000,00
2	Stadt Bad Rodach	15.000,00
		<u>150.000,00</u>

Betriebliche Kennzahlen

WBG Wohnen GmbH Coburg

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Eigenkapitalquote	%	18,8	17,3	85,2	91,3	91,9
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenkapitalrentabilität	%	-9,7	35,3	21,3	4,0	6,5
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$				
Gesamtkapitalrentabilität	%	-1,8	6,1	18,2	3,7	6,0
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Cashflow nach DVFA/SG	T€	-13,3	53,4	35,2	6,8	11,5
		(vgl. Kapitalflussrechnung)				
EBITDA	T€	-13,3	67,2	48,1	9,5	15,8
		$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$				

Bilanzanalyse zum 31.12.2022

Aktivseite

	31.12.2022 T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4,1	4,0
Sonstige Vermögensgegenstände	13,5	13,6
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	247,6	247,6
Bilanzsumme	<u>265,2</u>	<u>265,2</u>

Passivseite

	31.12.2022 T€	Eigen- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	150,0	150,0	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	9,4	9,4	
Andere Gewinnrücklagen	73,9	73,9	
Bilanzgewinn	10,3	10,3	
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	14,8		14,8
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,9		4,9
Sonstige Verbindlichkeiten	1,9		1,9
Bilanzsumme	<u>265,2</u>	<u>243,6</u>	<u>21,6</u>

Kapitalflussrechnung

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	11,5	6,8
Cashflow nach DVFA/SG	11,5	6,8
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-5,4	-2,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-2,6	22,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	5,0	-14,6
Ertragsteueraufwand	4,3	2,6
Ertragsteuererstattungen/ -zahlungen	-4,3	10,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8,5	25,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8,5	25,4
Finanzmittelfonds zum 1.1.	239,1	213,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	247,6	239,1

Erfolgsanalyse für 2022

	GuV T€	Fremdverwaltung T€	Heizkostenabrechnung T€	Sonstiger Bereich T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	86,8	14,5	72,3	
Sonstige betriebliche Erträge	5,8			5,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-52,4		-52,4	
Personalaufwand	-17,2	-9,0	-6,7	-1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,2	-2,1	-2,1	-3,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0			-0,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	15,8	3,4	11,1	1,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,3			
Jahresüberschuss	11,5			

Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung	EW	Einheitswert
a.o.	außerordentlich	EWB	Einzelwertberichtigung
AB	Anfangsbestand	f.	folgende
ABM	Arbeitsbeschaffungsmaßnahme	FA	Finanzamt
Abs.	Absatz	FAIT	Fachausschuss für Informationstechnologie (FAIT)
Abschn.	Abschnitt		des IDW
abzügl./abzgl.	abzüglich	FAMA	Fachausschuss für moderne Abrechnungssysteme des IDW
AfA	Absetzungen für Abnutzung	ff.	fortfolgende
AG	Aktiengesellschaft	FGO	Finanzgerichtsordnung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	FH	Fachhochschule
AHG	Altschuldenhilfegesetz	FörderG	Fördergebietgesetz
AK/HK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
AktG	Aktiengesetz	FK	Fremdkapital
AltTZG	Altersteilzeitgesetz	Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
Anm.	Anmerkung	Gar.	Garage
AO	Abgabenordnung	GBK	Geldbeschaffungskosten
ArbG	Arbeitsgesetz	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
ArbN	Arbeitnehmer	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
ARGE	Arbeitsgemeinschaft	gem.	gemäß
Art.	Artikel	GenG	Genossenschaftsgesetz
Aufl.	Auflage	GenR	Genossenschaftsregister
AV	Anlagevermögen	GewSt	Gewerbesteuer
AVG	Altersversorgung	GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
BA	Bauabschnitt	GewStG	Gewerbesteuergesetz
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	GewStR	Gewerbesteuerrichtlinien
BAT	Bundesangestelltentarifvertrag	Gf.	Geschäftsführer
BauGB	Baugesetzbuch	ggf.	gegebenenfalls
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	Gj.	Geschäftsjahr
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	GmbHG	GmbH-Gesetz
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GO	Gemeindeordnung
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
BewG	Bewertungsgesetz	GOBay	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GoBS	Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführung
BFH	Bundesfinanzhof	GP	Gesetzliche Prüfung
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	grds.	grundsätzlich
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	Grdst	Grundstück
BGH	Bundesgerichtshof	GrEst	Grunderwerbsteuer
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	GrSt	Grundsteuer
Bj.	Baujahr	GrStG	Grundsteuergesetz
BK	Betriebskosten	GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
BM	Baumaßnahme	GV	Generalversammlung
BStBl	Bundessteuerblatt	GwG	Geldwäschegesetz
BV	Bauvorhaben	GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
bzw.	beziehungsweise	HB	Handelsbilanz
ca.	circa	HFA	Hauptfachausschuss des IDW
cbm	Kubikmeter	HGB	Handelsgesetzbuch
d.h.	das heißt	HGrG	Haushaltsgrundsatzgesetzes
d.s.	das sind	HK	Herstellungskosten
Dipl.	Diplom	HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
DHH	Doppelhaushälfte	HR	Handelsregister
DM	Deutsche Mark	HRA	Handelsregister - Abteilung A
Dr.	Doktor	HRB	Handelsregister - Abteilung B
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	i.Allg.	im Allgemeinen
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.	i.d.F.	in der Fassung
DSGVO	EU-Datenschutz-Grundverordnung	i.d.R.	in der Regel
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	i.S.v.	im Sinne von
DV	Datenverarbeitung	i.V.m.	in Verbindung mit
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	IAS	International Accounting Standard(s)
€	Euro	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
EB	Eröffnungsbilanz	IDW PH	IDW Prüfungshinweis
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	IDW PS	IDW Prüfungsstandard
EFH	Einfamilienhaus	IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard
eG	eingetragene Genossenschaft	IKS	Internes Kontrollsystem
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	Ing.	Ingenieur
einschl.	einschließlich	IT	Informationstechnologie
EK	Eigenkapital	KapG	Kapitalgesellschaft
EnEV	Energieeinsparverordnung	KapCoRiLiG	Kapitalgesellschaften und Co-Richtliniengesetz
entspr.	entsprechend, entspricht	KEST	Kapitalertragsteuer
ESt	Einkommensteuer	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
EStG	Einkommensteuergesetz		Körperschaftsteuer
EStR	Einkommensteuerrichtlinien		Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung
etc.	et cetera	KSt	Körperschaftsteuer
ETG	Eigentümergeinschaft	KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung
ETW	Eigentumswohnung	KStG	Körperschaftsteuergesetz
e.V.	eingetragener Verein		

Abkürzungsverzeichnis:

KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	vgl.	vergleiche
Kto.	Konto	Vj.	Vorjahr
KWKG	Gesetz über das Kreditwesen	VO	Verordnung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
LHM	Landeshauptstadt München		
lin.	linear	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
LkrO	Landkreisordnung	WE	Wohneinheit
LSt	Lohnsteuer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung)
LStR	Lohnsteuerrichtlinien		
lt.	laut	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung		
ME	Mieteinheit	WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
MHG	Miethöhegesetz	WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
mind.	mindestens	WP	Wirtschaftsprüfer
MiLoG	Mindestlohngesetz	z.B.	zum Beispiel
Mio.	Million	z.T.	zum Teil
mtl.	monatlich	zz./zzt.	zurzeit
MuSchG	Mutterschutzgesetz	Ziff.	Ziffer
m ²	Quadratmeter	zzgl.	zuzüglich
m ³	Kubikmeter	II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
n.F.	neue Fassung	II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz
NMV	Neubaumietenverordnung		
nom.	nominal		
Nr.	Nummer		
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen		
p.a.	jährlich		
PC	Personal Computer		
PS	Prüfungsstandard		
PSV	Pensionssicherungsverein		
PublG	Publizitätsgesetz		
qm	Quadratmeter		
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten		
rd.	rund		
REH	Reiheneigenheim		
RfB	Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)		
RfI 1	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 HGB)		
RfI 2	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 3 Ziff. 1 HGB a.F.)		
RH	Reihenhaus		
RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen - Rückstellungsabzinsungsverordnung		
R+V	R+V-Versicherung		
s.	siehe		
S.	Seite, Satz		
SABl	Sonderausschuss Bilanzrichtliniengesetz		
SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen		
SächsLkro	Landkreisordnung für den Freistaat Sachsen		
SB	Schlussbilanz		
SoIZ	Solidaritätszuschlag		
so.ME	sonstige Mieteinheit		
StB	Steuerberater		
StBil	Steuerbilanz		
Stpl.	Stellplatz		
TDM	Tausend Deutsche Mark		
T€	Tausend Euro		
TG	Tiefgarage		
TG-Stpl.	Tiefgaragenstellplatz		
ThürKo	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung / Thüringer Kommunalordnung		
Tz	Textziffer		
u.a.	unter anderem		
UmwG	Umwandlungsgesetz		
USt	Umsatzsteuer		
UStDV	Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung		
UStG	Umsatzsteuergesetz		
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien		
UV	Umlaufvermögen		
v.a.	vor allem		
VE	Verwaltungseinheit		
Veränd.	Veränderung/-en		
VGA	verdeckte Gewinnausschüttung		

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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