

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

**Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung**

Coburg

**Jahresabschluss: 31.12.2022
Berichtsnummer: 10931-22K
Elektronisches Original**

Bericht



Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Prüfungsauftrag	3
B. Grundsätzliche Feststellungen	5
Lage der Gesellschaft/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	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	15
2. Jahresabschluss	15
3. Lagebericht	16
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	16
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	17
4. Aufgliederung und Erläuterungen	17
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
1. Vermögenslage	17
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	20
F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG	22
G. Schlussbemerkung	23

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022



- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- 3 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Erfolgsanalyse für 2022
- 9 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen



A. Prüfungsauftrag

- 1 In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 12.12.2022 der

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung,

Coburg

- im Folgenden kurz WBG oder Gesellschaft genannt -

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat uns daraufhin mit Schreiben vom 12.12.2022 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 zu prüfen.

- 2 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 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 der Gesellschaft/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 die **gesetzlichen Vertreter** werden nachfolgend wiedergegeben:

- 10 Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist aufgrund der guten Vermietungssituation und der weitergeführten Modernisierungen mit der Geschäftsentwicklung 2022 zufrieden.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt im Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 290,3 ab.

Die Eigenmittel betragen T€ 19.733,2 bzw. 30,4 % der Bilanzsumme. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesamtinvestitionen (Modernisierung und Instandhaltung) wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch künftig Kernpunkt der Unternehmensstrategie ist. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Insbesondere konnten die geplanten Investitionen und damit dessen Modernisierung fortgeführt werden. Die Nachfrage blieb bisher auf verhältnismäßig hohem Niveau konstant. Für 2023 wird mit einem Anstieg des Jahresergebnisses gerechnet.

Sich verschlechternde Modernisierungsbedingungen und erhebliche staatliche Klimaschutzanforderungen und Energiepreissteigerungen werden auch in unserer Region deutlich steigende Wohnkosten zur Folge haben. In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotenzial für die Gesellschaft trotz noch nicht abschätzbarer Folgen der schwierigen Situation als überschaubar an. Gravierende Risiken für die längerfristige 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 Planungsunterlagen (Stand: 21.09.2023) erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der Folgen 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 bzw. unsere Ausführungen in Anlage 3 dieses Berichts.



C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 13 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, 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 Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, 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 Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, Coburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 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

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(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 Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, 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 am 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 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und deren internes Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde untersucht, ob
- bedeutsame Risiken,
 - Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken) und
 - sonstige Risiken
- vorliegen und diese hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.
- 26 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken wurden allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie -schwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.
- 27 Soweit die Aufbauprüfung in den relevanten Prüffeldern ergab, dass angemessene Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen durchgeführt, um deren Wirksamkeit zu überprüfen. In Abhängigkeit des Wirksamkeitsgrads der bestehenden Kontrollmaßnahmen bestimmten sich Art und Umfang der in diesen Prüffeldern durchzuführenden weiteren Prüfungshandlungen. Soweit die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen durch die Funktionsprüfungen bestätigt wurde, haben wir schwerpunktmäßig analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. Auf Einzelfallprüfungen wurde in diesen Bereichen weitestgehend verzichtet.



- 28 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden – ggf. zusätzlich zu Aufbau- und Funktionsprüfungen – aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren durchgeführt.
- 29 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 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.
- 30 Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der einzelnen Prüfungshandlungen sowie den Einsatz von Mitarbeitern haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung sowie der Wesentlichkeit bestimmt.
- 31 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 folgende Schwerpunkte gesetzt:
- Ordnungsgemäße Bilanzierung im Anlagevermögen sowie
 - Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen.
- Es ergaben sich keine Beanstandungen.
- 32 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten (mit Ausnahme von Kreditinstituten) wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen (insbesondere durch die Prüfung des Zahlungsausgleichs im Folgejahr, die Einsichtnahme in vertragliche Grundlagen und Saldenmitteilungen anderer Kreditgeber sowie die Prüfung des internen Kontrollsystems) vom Bestehen und von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 33 Von allen Kreditinstituten, mit denen das Unternehmen im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, haben wir Bankbestätigungen angefordert. Wir haben uns darüber hinaus durch alternative Prüfungshandlungen (z.B. Abstimmung mit Saldenmitteilungen, Kontoauszüge, Analytische Prüfungshandlungen) von der vollständigen Erfassung der Geschäftsbeziehungen informiert.
- 34 Eine Bestätigung der für die Gesellschaft tätigen Notare haben wir eingeholt.



- 35 Eine Bestätigung des für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwalts haben wir eingeholt. Über den aktuellen Stand der bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir uns darüber hinaus durch Befragungen, die Einsichtnahme in Sitzungsprotokolle sowie die kritische Durchsicht der relevanten Konten bis zum Prüfungszeitpunkt informiert.
- 36 Eine Bestätigung der für die Gesellschaft tätigen Steuerberatungsgesellschaft wurde von uns eingeholt. Über den aktuellen Stand der steuerlichen Verhältnisse haben wir uns darüber hinaus durch Einsichtnahme in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.
- 37 Das eingesetzte IT-gestützte Rechnungslegungssystem wurde daraufhin geprüft, ob es den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme entspricht.
- 38 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-Programm "wowinex" der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG (Programmversion 5.0) auf das EDV-Programm "wowiport" von Dr. Klein Wowi zum 1.1.2022 und versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellungen sowie Altersteilzeitrückstellungen.
- 39 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.
- 40 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

41 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

- 42 Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.
- 43 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.
- 44 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.
- 45 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.
- 46 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß.

2. Jahresabschluss

- 47 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Anlage 1) ist 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.
- 48 Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Da die Anteile der Gesellschaft im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt (Art. 94 GOBay).



- 49 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.
- 50 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 51 Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Die Gesellschaft hat unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet, da ansonsten die Gesamtbezüge des hauptberuflichen Geschäftsführers annähernd verlässlich geschätzt werden könnten.

3. Lagebericht

- 52 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.
- 53 Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 54 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.
- 55 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

- 56 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.



- 57 Das Jahresergebnis wird durch Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 170,3 (Vj.: T€ 114,1), Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 150,0 (Vj.: T€ 910,0) sowie Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von T€ 347,5 (Vj.: T€ 34,2) positiv beeinflusst. Belastet wird das Jahresergebnis durch Abbruchkosten in Höhe von T€ 595,1.

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

4. Aufgliederung und Erläuterungen

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

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 60 Die Vermögenslage, die wir anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet haben (vgl. Anlage 6), zeigt folgendes Bild:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristige Investitionen	56.981,6	87,7	56.626,6	87,9	355,0	0,6
Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen	982,6	1,5	1.006,0	1,6	-23,4	-2,3
Kurzfristiges Vermögen	7.049,6	10,8	6.770,6	10,5	279,0	4,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	65.013,8	100,0	64.403,2	100,0	610,6	0,9

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenmittel	19.733,2	30,4	19.613,2	30,5	120,0	0,6
Langfristiges Fremdkapital	40.976,5	63,0	40.863,7	63,4	112,8	0,3
Kurzfristiges Fremdkapital	4.304,1	6,6	3.926,3	6,1	377,8	9,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	65.013,8	100,0	64.403,2	100,0	610,6	0,9



- 61 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 610,6 erhöht.

Vermögensstruktur

- 62 Der Anstieg der langfristigen Investitionen ist insbesondere auf die Investitionen in den Hausbesitz sowie Zuschreibungen (Rückgängigmachung von in früheren Jahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen) zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie auf von den Herstellungskosten abgesetzte Tilgungszuschüsse werden dadurch nicht sichtbar.

Die Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen reduzierten sich aufgrund des Verkaufs einer Teilfläche eines unbebauten Grundstücks.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen flüssigen Mitteln.

Kapitalstruktur

- 63 Die Eigenmittel erhöhten sich aufgrund des Jahresüberschusses des Berichtsjahres; dem stehen Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung gegenüber.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals ist durch die Darlehensvaluierungen im Berichtsjahr bedingt; die planmäßigen und außerplanmäßigen Darlehensrückführungen im Berichtsjahr werden dadurch nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund gesteigener sonstiger Rückstellungen.

Gesamtaussage

- 64 Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 28,0 % (Vj.: 27,8 %) der Bilanzsumme.
- 65 Die Eigenmittel betragen 30,4 % (Vj.: 30,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapital-/Eigenmittelausstattung der Gesellschaft liegt am unteren Rand der durchschnittlichen Bandbreite von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.
- 66 Zum 31.12.2022 sind die Mietwohnanlagen und sonstigen langfristigen Investitionen - einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen - mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 2.745,5.
- 67 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.



2. Finanzlage

68 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 (Anlage 7) dar.

69 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	T€	2022 T€	2021 T€
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)		3.177,2	2.329,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	2.459,6		2.320,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.533,3		-959,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-429,5</u>	<u>496,8</u>	<u>-513,9</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)		<u>3.674,0</u>	<u>3.177,2</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>1.985,2</u>	<u>2.167,2</u>
**) darin enthalten:			
Planmäßige Tilgungen		<u>1.534,2</u>	<u>1.547,2</u>

70 Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit wurden durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt; darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds.

71 Die planmäßigen Tilgungen (T€ 1.534,2) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 301,2) wurden im Berichtsjahr durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 2.459,6) gedeckt.

Gesamtaussage

72 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: 5.6.2023) weisen zum 31.12.2023 einen erwarteten Finanzmittelbestand von rd. € 3,9 Mio. aus.

73 Die Planungsunterlagen erscheinen unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume grundsätzlich plausibel. Wir weisen darauf hin, dass die Planungssicherheit bzw. Planungsverlässlichkeit aufgrund der Folgen 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.



74 Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

3. Ertragslage

75 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen (vgl. Anlage 8):

	2022 T€	2021 T€	Veränd. T€
Hausbewirtschaftung	736,2	622,6	113,6
Betriebsergebnis	736,2	622,6	113,6
Kapital- und sonstiger Bereich	-445,9	873,7	-1.319,6
Jahresüberschuss	290,3	1.496,3	-1.206,0

76 Bezüglich der von uns ermittelten Kennzahlen zur Ertragslage verweisen wir auf Anlage 5 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

Hausbewirtschaftung

77 Das **Ergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 113,6 erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

78 Die **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung** (Anlage 8), die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von T€ 929,2 ab.

Kapital- und sonstiger Bereich

79 Das Ergebnis resultiert im Berichtsjahr insbesondere aus zugeordneten Personalkosten gemäß dem Betriebsabrechnungsbogen der Gesellschaft, Aufwendungen aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen sowie Zuführungen zu Personalarückstellungen und Abbruchkosten; dem stehen Zuschreibungen auf das Anlagevermögen, Erträge aus Anlagenverkäufen sowie aus aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen gegenüber.



Gesamtaussage

- 80 Die Ertragslage wird durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieses ist weiterhin durch relativ niedrige Sollmieten und hohe Mietausfälle gekennzeichnet, welche insbesondere aus den Verwertungsobjekten in der ehemaligen Passchendaele-Kaserne resultieren. Die Ertragslage wird durch Zuschreibungen auf das Anlagevermögen positiv beeinflusst.

Insgesamt ist die Ertragslage unter Berücksichtigung der marktbedingten Beschränkungen zufrieden stellend.



F. Feststellungen aus der Prüfung nach § 53 HGrG

- 81 Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HGrG beachtet.
- 82 Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt.
- 83 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.
- 84 Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.
- 85 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung verweisen wir auf den Fragenkatalog zu § 53 HGrG in unserem gesonderten Teilbericht.



G. Schlussbemerkung

- 86 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsgesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung, 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.).
- 87 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 88 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

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(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 Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Bilanzanalyse zum 31.12.2022
- 7 Kapitalflussrechnung
- 8 Erfolgsanalyse für 2022
- 9 Modernisierungsmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Auftragsbedingungen

JAHRESABSCHLUSS

**der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH**

**für das
Geschäftsjahr 2022**

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang**

Bilanz per 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.172,00 €	17.625,77 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.030.386,27 €	54.677.577,07 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	609.503,84 €	642.600,10 €
3. Grundstücke ohne Bauten	982.563,72 €	1.005.988,78 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	3,51 €	3,51 €
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.023,59 €	54.088,59 €
6. Bauvorbereitungskosten	26.450,55 €	29.139,07 €
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	142.587,81 €	142.587,81 €
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	78.644,98 €	80.580,55 €
3. Sonstige Ausleihungen	172.278,93 €	190.709,12 €
4. Andere Finanzanlagen	260,00 €	260,00 €
Anlagevermögen insgesamt	57.106.875,20 €	56.841.160,37 €
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.594.559,46 €	2.632.000,00 €
2. Andere Vorräte	41.138,42 €	29.304,98 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.068,77 €	25.083,52 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.020.777,53 €	1.154.952,69 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.673.983,09 €	3.177.221,52 €
2. Bausparguthaben	525.570,33 €	523.650,27 €
Umlaufvermögen insgesamt	7.905.097,60 €	7.542.212,98 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	0,00 €	3.234,00 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.858,67 €	16.608,55 €
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	1.858,67 €	19.842,55 €
Bilanzsumme	65.013.831,47 €	64.403.215,90 €

Bilanz per 31.12.2022

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	847.210,65 €	847.210,65 €
II. Kapitalrücklage	80.620,50 €	80.620,50 €
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	892.503,12 €	892.503,12 €
2. Bauerneuerungsrücklage	9.770.000,00 €	9.510.000,00 €
3. Andere Gewinnrücklagen	6.593.357,25 €	6.567.011,81 €
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	290.261,69 €	1.496.345,44 €
2. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-260.000,00 €	-1.470.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	18.213.953,21 €	17.923.691,52 €
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.334.262,00 €	1.930.519,00 €
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.519.175,37 €	1.689.524,20 €
3. Sonstige Rückstellungen	780.238,00 €	648.523,00 €
Rückstellungen insgesamt	4.633.675,37 €	4.268.566,20 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.655.378,71 €	28.919.690,22 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.658.471,74 €	9.697.908,65 €
3. Erhaltene Anzahlungen	3.224.274,13 €	3.003.373,33 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.393,67 €	7.283,75 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554.159,49 €	513.919,72 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.513,92 €	31.461,51 €
davon aus Steuern:	906,58 €	
Vorjahr:	11.227,45 €	
i.R.d. soz. Sicherheit:	3.608,34 €	
Vorjahr:	8.246,84 €	
Verbindlichkeiten insgesamt	42.128.191,66 €	42.173.637,18 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	38.011,23 €	37.321,00 €
Bilanzsumme	65.013.831,47 €	64.403.215,90 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.986.127,77 €	7.768.325,05 €
b) aus Betreuungstätigkeit	8.162,65 €	7.458,44 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.363,87 €	25.178,00 €
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-37.440,54 €	82.000,00 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	170.000,00 €	90.000,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	958.884,04 €	1.416.662,88 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.048.024,58 €	-4.076.889,60 €
6. Rohergebnis	5.064.073,21 €	5.312.734,77 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.011.953,42 €	-994.233,85 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-642.446,00 €	-287.831,97 €
davon für Altersversorgung: 451.230,30 €		
Vorjahr: 93.842,22 €		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-1.776.196,54 €	-1.721.181,76 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965.547,88 €	-269.593,88 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.027,16 €	8.321,53 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.524,21 €	12.023,48 €
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.935,57 €	0,00 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-397.547,03 €	-562.921,23 €
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,20 €	0,00 €
15. Ergebnis nach Steuern	290.999,34 €	1.497.317,09 €
16. Sonstige Steuern	-737,65 €	-971,65 €
17. Jahresüberschuss	290.261,69 €	1.496.345,44 €
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die Bauemuerungsrücklage	-260.000,00 €	-1.470.000,00 €
19. Bilanzgewinn	30.261,69 €	26.345,44 €

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, Coburg ist beim Amtsgericht Coburg unter Nummer HRB 62 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 Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist eine kleine Gesellschaft i. S. d. § 267 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 gültigen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude linear abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 Jahren neu festgelegt.

Das Wahlrecht für die Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital während des Herstellungszeitraumes wurde nicht wahrgenommen.

In den nachträglichen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen enthalten. Die in 2013/2014 zurückerworbenen Objekte aus dem Leasingmodell wurden mit einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren unterlegt.

Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01.01.2010 für neun von zehn betroffenen Objekten kein Gebrauch gemacht.

Ansonsten werden die planmäßigen Abschreibungen mit folgenden Sätzen vorgenommen:

Wohngebäude Neubauten bis 1990	1,25%
Wohngebäude Altbauten	2,00%
Wohngebäude ab Baujahr 1991 bis 1995 degressiv nach § 7 Abs. 5 EStG (ab 2010 linear)	
Wohngebäude ab 1996	2,00%
Außenanlagen	6,67%/5,26%
Garagengebäude	5,00%
Verwaltungsgebäude	2,00%

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Ansonsten wird bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren angenommen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die **Sonstigen Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Anderen Vorräten** (Heizöl- und Pelletsvorräte) erfolgte nach der FiFo-Methode.

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. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 2 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf der Basis versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Deckungskapitalverfahren (Wahl Passivprimat) und unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Für die Umbewertung des Aktivwertes wurde die Sterbetafel DAV 1994 R verwendet.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung (in der Regel 10 Jahre) abgeschrieben.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,78 % (Stand November 2022) und 1,94 % (Stand November 2021). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 3,0 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p. a. unterstellt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art 67 Abs. 3 EGHGB teilweise beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

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

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.

Verbindlichkeiten

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultierten ausschließlich **aktive latente Steuern** im Wesentlichen aus den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und sonstige Rückstellungen. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand per 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand per 31.12.2022	Stand per 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abgänge	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2022	31.12.2021	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	123.603,88	3.517,64	0,00	0,00	127.121,52	105.978,11	6.971,41	0,00	0,00	112.949,52	17.625,77	14.172,00
II. Sachanlagen												
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.814.318,49	1.958.854,78	56.473,25	3.778,52	90.720.478,54	34.136.741,42	1.713.203,45	9.852,60	150.000,00	35.690.092,27	54.677.577,07	55.030.386,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.683.895,56	3.635,27	1,53	0,00	1.687.528,30	1.041.295,46	36.731,46	1,46	0,00	1.078.025,46	642.600,10	609.503,84
Grundstücke ohne Bauten	1.005.988,78	0,00	23.425,06	0,00	982.563,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.005.988,78	982.563,72
Technische Anlagen und Maschinen	13.098,49	0,00	0,00	0,00	13.098,49	13.098,98	0,00	0,00	0,00	13.095,98	3,51	3,51
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.650,82	15.225,22	0,00	0,00	405.876,04	336.562,23	19.290,22	0,00	0,00	355.852,45	54.088,59	50.023,59
Bauvorbereitungskosten	28.139,07	1.080,00	0,00	-3.778,52	26.450,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.139,07	26.450,55
Summe Sachanlagen	91.937.092,21	1.978.805,27	79.899,84	0,00	93.835.997,64	35.527.695,09	1.769.225,13	9.854,06	150.000,00	37.137.066,16	56.409.397,12	56.998.931,48
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	142.587,81	0,00	0,00	0,00	142.587,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.587,81	142.587,81
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	80.580,55	0,00	0,00	0,00	80.580,55	0,00	1.935,57	0,00	0,00	1.935,57	80.580,55	78.644,98
3. Sonstige Ausleihungen	190.709,12	0,00	18.430,19	0,00	172.278,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.709,12	172.278,93
4. Andere Finanzanlagen	260,00	0,00	0,00	0,00	260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	260,00
Summe Finanzanlagen	414.137,48	0,00	18.430,19	0,00	395.707,28	0,00	1.935,57	0,00	0,00	1.935,57	414.137,48	393.771,72
Anlagen gesamt	92.474.833,57	1.982.322,91	98.330,03	0,00	94.358.826,45	35.633.673,20	1.778.132,11	9.854,06	150.000,00	37.251.951,25	56.841.160,37	57.106.875,20

1.) Denn enthaltend Investitionskostenzuschüsse:

164,5 T€

3,4 T€

2.) GWG/Pool 2022:

Sachanlagen

In den nachträglichen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 170 T€ enthalten. Weiterhin wurden die nachträglichen Herstellungskosten um Investitionskostenzuschüsse in Höhe von 164 T€ gemindert.

In 2022 wurden bei 2 Objekten Zuschreibungen in Höhe von 150 T€ vorgenommen.

Finanzanlagen

Bei dem unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteil an einem verbundenen Unternehmen, an dem die Gesellschaft direkt i. S. d. § 271 HGB beteiligt ist, handelt es sich um die:

WBG Wohnen GmbH, Coburg

Höhe am Kapital: 90 %

Eigenkapital: 244 T€

Jahresüberschuss: 11 T€

Stichtag der Informationen: 31.12.2022

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens werden mit einem Buchwert von 79 T€ (VJ: 81 T€) ausgewiesen. Der Kurswert dieser Wertpapiere beträgt zum Bilanzstichtag 93 T€.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 2.595 T€ (VJ: 2.632 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige Vermögensgegenstände	857 T€	788 T€

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 136 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2022	31.12.2021
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (inkl. Altersteilzeit)	146 T€	32 T€
Ausstehende Rechnungen	105 T€	82 T€
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	31 T€	35 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	28 T€	27 T€
Erstellung Betriebskostenabrechnung/Jahresabschluss	103 T€	92 T€
Grundwassersanierung Kaserne Dörfles-Esbach	367 T€	380 T€

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Restlaufzeiten				gesichert	
	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	28.655.378,71 (28.919.690,22)	1.398.302,60 (1.355.752,64)	3.568.824,72 (3.837.758,95)	23.688.251,39 (23.726.178,63)	28.655.378,71 (28.919.690,22)	GPR/BÜ (GPR/BÜ)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	9.658.471,74 (9.697.908,65)	208.039,16 (202.816,91)	838.246,94 (817.323,91)	8.612.185,64 (8.677.767,83)	9.658.471,74 (9.697.908,65)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.224.274,13 (3.003.373,33)	3.224.274,13 (3.003.373,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	31.393,67 (7.283,75)	31.393,67 (7.283,75)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	554.159,49 (513.919,72)	554.159,49 (513.919,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.513,92 (31.461,51)	4.513,92 (31.461,51)				
Summe (Vorjahr)	42.128.191,66 (42.173.637,18)	5.420.682,97 (5.114.607,86)	4.407.071,66 (4.655.082,86)	32.300.437,03 (32.403.946,46)	38.313.850,45 (38.617.598,87)	

* GPR=Grundpfandrecht, SU=Sicherungsübereignung, Zess=Forderungsabtretung, Bü=Bürgschaft, Pf=Verpfändung

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4.971 T€.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr erfolgten Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 64 T€ (VJ: 146 T€). Ebenso wurde aufgrund erfolgter Modernisierungen ein Betrag in Höhe von 170 T€ (VJ: 114 T€) aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung verbraucht bzw. aufgelöst. Weiterhin wurden Zuschreibungen in Höhe von 150 T€ (VJ: 910 T€) vorgenommen und Erträge aus Anlageverkäufen von 347 T€ (VJ: 34 T€) erzielt. Bei diesen Vorgängen handelt es sich um außergewöhnliche Erträge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Abbruchkosten für Wohn- und Gewerbegebäude und Garagen von 595 T€ (VJ: 0 T€) sowie Zuführungen zu einer Rückstellung für Altersteilzeit mit 62 T€ (VJ: 0 T€) angefallen. Bei diesen Vorgängen handelt es sich um außergewöhnliche Aufwendungen.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultierten in Höhe von 13 T€ (VJ: 9 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 93 T€ (VJ: 186 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 2 T€ (VJ: 0 T€) auf Wertpapiere des Anlagevermögens vorgenommen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	8
Technische Mitarbeiter	1	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	7	1
	<hr/>	<hr/>
	14	12

Aufsichtsrat

Sebastian Straubel – Vorsitzender	Landrat Landkreis Coburg, Lautertal
Marco Steiner 1. stellv. Vorsitzender	1. Bürgermeister, Rödental
Martin Finzel 2. stellv. Vorsitzender	1. Bürgermeister, Ahorn
Tobias Ehrlicher	1. Bürgermeister, Bad Rodach
Michael Fischer	Verwaltungsrat, Bad Rodach
Ulrich Leicht	Technischer Angestellter i.R., Rödental
Thomas Lesch	Versicherungsangestellter/2. Bürgermeister, Rödental
Julia Lützelberger	Maler-/Lackiermeisterin, Lautertal
Rainer Marr	Bürgermeister a.D., Sonnefeld
Martin Mittag	MdL, Seßlach
Elke Protzmann	Finanzfachkraft i.R.
Renate Schubart-Eisenhardt	Hochbautechnikerin/3. Bürgermeisterin, Seßlach
Wolfgang Schultheiß	Landwirtschaftsmeister, Großheirath

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2,5 T€.

Geschäftsführung

Dr. Rainer Mayerbacher -Vorsitzender -	Kaufmännischer Angestellter, Stockheim
Georg Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) i.R., Neustadt b. Coburg
Gerhard Lehrfeld	Verwaltungsoberratsrat i.R., Untersiemau
Manfred Schilling	Verwaltungsrat, Sonnefeld

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 weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben könnten, noch solche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die WBG führt in der Liegenschaft ehemalige Passchendaele Kaserne in Dörfles-Esbach Grundwassersanierungsmaßnahmen zur Abreinigung von Chrom VI und LHKWs (leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) aus einem ehemaligen galvanischen Betrieb durch. Der Verursacher ist nicht mehr zu belangen.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden geeignete Maßnahmen ergriffen, um die Kosten der Sanierung und Überwachung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die gebildete Rückstellung deckt die voraussichtlichen Sanierungsaufwendungen für die nächsten ca. 22 Jahre.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 27 T€ als Rückstellung erfasst. Das Gesamthonorar betrifft Abschlussprüfungsleistungen.

Ergebnisverwendungsbeschluss bzw. -vorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 290 T€. Mit Beschluss der Geschäftsführung am 22.08.2023 und gemäß § 20 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurden 260 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

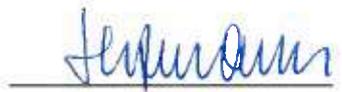
Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 30 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Coburg, den 22.08.2023

Die Geschäftsführung



(Dr. Mayerbacher)



(Hofmann)



(Lehrfeld)



(Schilling)

L A G E B E R I C H T

**der Wohnungsbaugesellschaft des
Landkreises Coburg mbH**

**für das
Geschäftsjahr 2022**

INDEX

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 1.1 Standorte
 - 1.2 Zweck der Gesellschaft
 - 1.3 Geschäftsfelder
 - 1.4 Beteiligungen
2. Ziele und Strategien

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 2022
 - 1.2 Regionale Rahmenbedingungen
 - 1.3 Stellung des Unternehmens am Markt
 - 1.4 Nachfrage
2. Geschäftsverlauf
 - 2.1 Bestandsbewirtschaftung
 - 2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2022
 - 2.3 Verkaufsmaßnahmen
 - 2.4 Erwerbsmaßnahmen
 - 2.5 Zusammenfassung
3. Lage
 - 3.1 Ertragslage
 - 3.2 Finanzlage
 - 3.3 Vermögenslage
4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 4.2 Personal
 - 4.3 Wechsel in den Organen

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht
2. Risikobericht
 - 2.1 Branchenrisiken
 - 2.2 Bauwirtschaft
 - 2.3 Sonstige Risiken
3. Chancenbericht
4. Gesamtaussage

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH wurde am 11.09.1951 gegründet. Die Eintragung erfolgte am 05.10.1951 in das Handelsregister des Amtsgerichts Coburg unter HRB 62.

Mit der öffentlichen Betrauung hat der Landkreis Coburg die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung des Landkreises Coburg beauftragt. Geschäftsgebiet ist die Stadt und der Landkreis Coburg.

1.1 Standorte

Die Wohnungsbaugesellschaft besitzt Objekte an den Standorten im Landkreis Coburg:

Bad Rodach
Dörfles-Esbach
Lautertal
Rödental
Seßlach
Sonnefeld

1.2 Zweck der Gesellschaft

Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 22.03.1990, zuletzt geändert am 03.12.2010, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft 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.

1.3 Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit sind das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes stellen sowohl energetische und Dekarbonisierungsaspekte als auch aufgrund der demographischen Entwicklung in der Region Coburg seniorengerechte Modernisierungen zentrale Handlungsfelder dar.

Soweit wirtschaftlich vertretbar wird der Wohnungsbestand um Neubauten oder Ersatzneubauten ergänzt. Wie bei allen Baumaßnahmen der WBG stehen die Barrierefreiheit, Energieeinsparung ,gepaart mit einem möglichst geringen CO₂-Ausstoß, und ein angemessenes Mietniveau dabei im Fokus des Handelns.

Dabei bleiben auch weiterhin die in der Region spürbaren Auswirkungen des demographischen Wandels und die niedrige Marktmiete im Umland Coburgs wichtige Aspekte, die es auch künftig zu berücksichtigen gilt.

1.4 Beteiligungen

Die Gesellschaft ist Hauptgesellschafter der WBG Wohnen GmbH Coburg. Weiterer Gesellschafter ist die Stadt Bad Rodach.

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

Sie übernimmt als Dienstleister die Heizkostenabrechnung für die Mieter der Wohnungsbaugesellschaft.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf andere Landkreiskommunen und die Verwaltung weiterer kommunaler Immobilien ist beabsichtigt.

2. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft hochwertigen, aber dennoch bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in der Region Coburg anzubieten.

Die Gesellschaft wird sich dabei in den Themenfeldern Kundenorientierung und Optimierung innerer Abläufe weiter entwickeln, um ihre Stellung am Markt zu behaupten und sich neuen Möglichkeiten, z.B. durch neue Kommunikationsmöglichkeiten (Mieterportal) mit den Kunden anzupassen.

Strategisches Ziel der Gesellschaft ist es, den dauerhaft tragfähigen Kernbestand kontinuierlich an sich verändernde Rahmenbedingungen (Wohnungsausstattung, energetische Vorgaben, Co₂-Einsparziele) anzupassen und entsprechend der Portfolio-Strategie weiterhin in wirtschaftlich vertretbarem Umfang zu modernisieren.

Für kleine, wirtschaftlich nicht mehr sanierbare Teile des Bestandes verfolgt die Gesellschaft eine Verwertungsstrategie und plant auf den Grundstücken in moderatem Umfang Neubauten. Ob und wann diese Neubauten realisiert werden können wird in entscheidendem Maße davon abhängen, welche dauerhaften Folgen auf dem Arbeits- und Immobilienmarkt die derzeitige multiple Krisensituation in der Region Coburg zeigt.

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 Ukraine-Krieg 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 Konjunkturumfrage 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.

1.3 Stellung des Unternehmens am Markt

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH und die Baugenossenschaft des Landkreises Coburg eG, beide mit Sitz in der Wiesenstraße 11 in Coburg, bewirtschaften rund 2.800 Wohnungen im Landkreis. Die Wohnungsunternehmen decken damit einen erheblichen Anteil des Mietwohnungsmarktes im Landkreis Coburg ab.

Die Wohnungsunternehmen passen ihren Bestand neben den grundlegenden Modernisierungen mit einem speziell aufgelegten mehrjährigen energetischen Sanierungsprogramm und mit der senioren- und familiengerechten Anpassung von Wohnraum dem sich ändernden Markt fortwährend an. Soziale Projekte mit Schwerpunkten auf Senioren- und Nachbarschaftsbetreuung ergänzen die Bestandsentwicklung.

1.4 Nachfrage

In den letzten Jahren entwickelt sich die Nachfrage gut. Im Fokus stehen dabei kleinere Zwei- und Dreizimmerwohnungen, für die inzwischen ein konstanter Nachfrageüberhang besteht.

Es ist noch zu früh, die konkreten Folgen der inzwischen multiplen Krisen in der Region abzuschätzen. Langfristig und aufgrund der bisher nur moderaten Implikationen auf dem Arbeitsmarkt gehen wir aber davon aus, dass unsere auf gutem Standard modernisierten und oft zentral in den Landkreis-Kommunen gelegenen Wohnungsbestände gut vermietbar bleiben werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasste am Ende des Geschäftsjahres 2022: 1.523 Wohnungen in 245 Häusern mit einer Wohnfläche von 104.133 m² sowie 5 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 517 m². Die Gesellschaft verfügt weiterhin über 198 Garagen, 66 Carports und 121 Stellplätze.

In 2022 wurden 1 Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 620 m², 3 gewerbliche genutzte Gebäude mit einer Nutzfläche von 3.902 m² sowie 6 Garagen abgebrochen.

EIGENER BESTAND	31.12.2022	31.12.2021
Wohnungen	1.523	1.530
davon modernisiert oder mit marktgängigem Standard	1.326	1.326

FLUKTUATION/LEERSTAND	2022	2021
Mieterwechsel	109	130
Leerstehende Wohnungen	139	147
davon zur Verwertung vorgesehen	88	94
davon modernisierungsbedingt	29	30
davon strukturell	22	23

Daneben besitzt die Gesellschaft noch einen 65 %igen Miteigentumsanteil am selbstgenutzten Bürogebäude in der Wiesenstr. 11 in 96450 Coburg.

2.2 Modernisierungen und Instandhaltungen 2022

Gnaisler Straße 31, 33 in Rödental (energetische Modernisierung)

<u>Anzahl WE</u>	<u>Finanzierung</u>	<u>Baukosten</u>
9	Förderdarlehen der Stadt Rödental Förderdarlehen des Landkreises Coburg Förderdarlehen der Bayern Labo Eigenkapital	1.170 T€
Baubeginn:	März 2022	
Fertigstellung:	Oktober 2022	

Stettiner Str. 2, 4, 6 in Rödental (grundlegende Modernisierung)

<u>Anzahl WE</u>	<u>Finanzierung</u>	<u>Baukosten</u>
12	Förderdarlehen der Stadt Rödental Förderdarlehen des Landkreises Coburg Förderdarlehen der Bayern Labo Eigenkapital	1.470 T€
Baubeginn:	März 2022	
Fertigstellung:	Oktober 2022	

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden auch 2022 laufend und turnusmäßig durchgeführt. Der Gesamtaufwand für das Geschäftsjahr betrug 1.542 T€ (VJ: 1.561 T€). Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Erneuerung von Heizzentralen und Schönheitsreparaturen, die auf hohem Niveau ausgeführt wurden sowie auf der Sanierung von Bädern und der Elektroinstallation in den Bestandsgebäuden.

2.3 Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden eine Teilfläche mit 2.985 m² aus einem Grundstück mit Wohnbauten und eine Teilfläche von 700 m² aus einem unbebauten Grundstück verkauft.

2.4 Erwerbsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke oder Gebäude erworben.

2.5 Zusammenfassung

Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist aufgrund der guten Vermietungssituation und der weiter geführten Modernisierungen mit der Geschäftsentwicklung 2022 zufrieden.

Durch die Coronavirus-Krise 2022 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Diese betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

3. Lage

3.1 Ertragslage

ERFOLGSANALYSE	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	736	622
Betriebsergebnis	736	622
Kapital und sonstiger Bereich	-446	874
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	290	1.496

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr von 7.768 T€ auf 7.986 T€ an. Steigerungen im Bereich der Sollmieten resultierten aus allgemeinen Mieterhöhungen nach BGB und Modernisierungen von Wohngebäuden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 170 T€ (VJ: 114 T€) aus dem Verbrauch bzw. der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung für aktuelle Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Kapitalbereich und sonstiger Bereich

Dem Ergebnis wurden Zuschreibungen auf Sachanlagen von 150 T€ (VJ: 910 T€) und Erträge aus Auflösung von Rückstellungen von 64 T€ (VJ: 146 T€) sowie Erträge aus Anlagenverkäufen mit 347 T€ (VJ: 34 T€) zugeordnet. Ebenfalls sind hier übrige sonstige Erträge mit 118 T€ (VJ: 126 T€) und sonstige betriebliche Aufwendungen mit 714 T€ (VJ: 51 T€) ausgewiesen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022 T€	Anteil in %	31.12.2021 T€	Anteil in %
Eigenmittel	19.733	30	19.613	31
Langfristiges Fremdkapital	40.977	63	40.864	63
Kurzfristiges Fremdkapital	4.304	7	3.926	6
Gesamtkapital / Bilanzsumme	65.014	100	64.403	100

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Im langfristigen Fremdkapital sind Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 38.290 T€ (VJ: 38.580 T€) enthalten, welche ausschließlich der langfristigen Objektfinanzierung dienen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch den Zugang von Investitionsdarlehen in Höhe von 1.708 T€ (VJ: 1.344 T€) erhöht und um die planmäßigen Tilgungen von 1.534 T€ (VJ: 1.547 T€) bzw. Sondertilgungen von 465 T€ (VJ: 169 T€) vermindert.

Das kurzfristige Fremdkapital besteht im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.224 T€ (VJ: 3.003 T€) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 554 T€ (VJ: 514 T€).

Investitionen

Die Gesamtinvestitionen (Instandhaltung und Modernisierung) in Höhe von 3,7 Mio. € (VJ: 2,7 Mio. €) wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch künftig Kernpunkt der Unternehmensstrategie ist. Die Finanzierung erfolgte durch geeignetes langfristiges Fremdkapital und durch Eigenkapital.

Liquidität

Neben der langfristig (Planungszeitraum 5 Jahre) eingereichten Finanz- und Investitionsplanung ist ein aktives Finanzmanagement mit laufender Liquiditätskontrolle und –steuerung etabliert.

Für die in 2022 getätigten Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 1.708 T€ (VJ: 1.344 T€) valutiert. Ebenso wurden in 2022 Investitionskostenzuschüsse in Höhe von 164 T€ (VJ: 92 T€) vereinnahmt. Dem standen Ausgaben für Baukosten (inkl. Instandhaltungsanteil aus Modernisierungen) in Höhe von 2.295 T€ (VJ: 1.257 T€) gegenüber.

Aus der Kapitalflussrechnung für 2022 ergibt sich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von + 2.459,6 T€. Aus der Investitionstätigkeit ergibt sich ein Cashflow von – 1.533,3 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit ein Cashflow von – 429,5 T€.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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. Die Finanzierung der Investitionen 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Diese mussten zu keiner Zeit in Anspruch genommen werden.

3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022 T€	Anteil in %	31.12.2021 T€	Anteil in %
Langfristige Investitionen	56.982	88	56.627	88
Grundstücksvorräte	983	1	1.006	2
Kurzfristiges Vermögen	7.049	11	6.770	10
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	65.014	100	64.403	100

Langfristige Investitionen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 57.107 T€ (VJ: 56.841 T€). Die Veränderungen im Anlagevermögen sind zum einen auf aktivierte Modernisierungskosten von 1.959 T€ (VJ: 649 T€) sowie planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 1.713 T€ (VJ: 1.662 T€) und Zuschreibungen von 150 T€ (VJ: 910 T€) zurückzuführen.

Kurzfristiges Vermögen

Das Kurzfristige Vermögen setzt sich bei der Gesellschaft im Wesentlichen aus den „Unfertigen Leistungen“ in Höhe von 2.595 T€ (VJ: 2.632 T€) sowie den „Flüssigen Mitteln“ über 3.674 T€ (VJ: 3.177 T€) zusammen.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Insbesondere konnten die geplanten Investitionen in den Bestand und damit dessen Modernisierung durchgeführt werden. Die Nachfrage blieb bisher auf verhältnismäßig hohem Niveau konstant. Finanz- und Vermögenslage sind geordnet.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt unter anderem unter Beachtung folgender Kennzahlen:

1a.) Durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten)

$$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen \ 12}}{\text{Wohnfläche}}$$

1b.) Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)

2.) Mietausfallquote

$$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen + Kosten Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete + Umlagen}}$$

3.) Investitionen in den Bestand

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$$

4.) Kapitaldienstdeckung

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen}}$$

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	Ist-Werte 2021	Ist-Werte 2022	Prognose-Werte 2022
1a.)	4,31 €/m ²	4,37 €/m ²	4,35 €/m ² -4,40 €/m ²
1b.)	4,63 €/m ²	4,69 €/m ²	4,65 €/m ² -4,75 €/m ²
2.)	5,8%	5,0%	5,0%-6,0%
3.)	24,62 €/m ²	35,03 €/m ²	30,00 €/m ² -40,00 €/m ²
4.)	36,8%	34,7%	34,0%-36,0%

Zu 1a.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten) liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2022.

Zu 1b.)

Die durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte) liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2022.

Zu 2.)

Die Mietausfallquote liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2022.

Zu 3.)

Die Investitionen in den Bestand liegen innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2022.

Zu 4.)

Die Kapitaldienstdeckung liegt innerhalb der abgegebenen Intervallprognose auf Grundlage der Planung 2022.

4.2 Personal

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 waren neben der Geschäftsführung 13 kaufmännische Mitarbeiter/innen, davon sieben in Teilzeit sowie vier technische Mitarbeiter/innen, davon drei in Teilzeit beschäftigt.

Weiterhin wurden zum 31.12.2022 sieben Hausmeister in Vollzeit und eine Reinigungskraft in Teilzeit sowie vier geringfügig beschäftigte Hauswarte beschäftigt.

Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. Die Mitarbeiter/innen nehmen regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

4.3 Wechsel in den Organen

Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Änderungen in der Geschäftsführung.

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Änderungen im Aufsichtsrat.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie dessen wirtschaftliche Auswirkungen und die der weitgehend überwundenen Corona Epidemie machen es schwierig, konkrete Einflüsse oder gar negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der multiplen weltpolitischen Unwägbarkeiten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Bisher wahrnehmbare Einflüsse sind überschaubar.

Einschlägige negative Abweichungen werden für den überschaubaren Zeitraum nicht erwartet, sind aber nicht gänzlich auszuschließen.

Für die Gesellschaft sind die demografische Entwicklung und energiepolitische Ziele und Vorgaben Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage nach barrierearmem und modernisiertem Wohnraum nach wie vor auch in unserer Region ungebrochen groß ist.

Modernisierungen 2023

Am Melm 3 a+b+c, Rödental (energetische Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	18
geplantes Baukostenvolumen:	1.860 T€
Baubeginn:	Frühjahr 2023
Fertigstellung:	Herbst 2023

Heckenweg 2, Henneberger Straße 26+28+30+32, Sonnefeld (energetische Modernisierung)

Anzahl Wohnungen:	29
geplantes Baukostenvolumen:	670 T€
Baubeginn:	Sommer 2023
Fertigstellung:	Herbst 2023

Vorbehaltlich wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren ihre Modernisierungsanstrengungen fortführen.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2023

Durchschnittliche Wohnungsmiete (mit Verwertungsobjekten)	4,50 €/m ² - 4,60 €/m ²
Durchschnittliche Wohnungsmiete (ohne Verwertungsobjekte)	4,85 €/m ² - 4,95 €/m ²
Mietausfallquote	5,0 % - 6,0 %
Investitionen in den Bestand	30,00 €/m ² - 40,00 €/m ²
Kapitaldienstdeckung	31,0 % - 33,0 %

Die Prognosewerte für das Folgejahr wurden aus den Daten der vorliegenden Wirtschafts- und Liquiditätsplanung entwickelt.

Für 2023 wird mit einer deutlichen Erhöhung des Jahresergebnisses gerechnet.

2. Risikobericht

2.1 Branchenrisiken

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg und einem nicht auszuschließenden Aufkeimen neuer Corona-Varianten ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Aufgrund der in den letzten Jahren konstant guten Nachfrage erwartet die Gesellschaft aber keinen längerfristigen strukturellen Leerstand. Längerfristige Leerstände verzeichnet die Gesellschaft bisher nur in Verwertungsobjekten oder modernisierungsbedingt.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz, insbesondere § 559 (3a) BGB, wirkt sich vor allem auf Vermieter zahlbarer Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten aus und engt die Realisierungsmöglichkeiten für energetische Modernisierungen, den altersgerechten Umbau und die Digitalisierung im Wohngebäudebereich deutlich ein.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch gestiegener Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Wohnungsbaugesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird

deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern. Infolgedessen wird die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Die Gesellschaft wird gesteuert auf Basis einer auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittenen Portfolioanalyse und einer langfristig implementierten Wirtschafts- und Liquiditätsplanung.

Die Gesellschaft hat langfristige Investitionen langfristig und auf der Basis von mehreren Angeboten festverzinslich finanziert. Klumpenrisiken in Bezug auf die Finanzinstitute konnten damit weitgehend ausgeschlossen werden. Die wesentlichen mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen hat die Gesellschaft vertraglich geregelt.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der gegenwärtig andauernden multiplen Krisensituation und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Wohnungsunternehmens. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken sind auch für 2023 nicht zu erkennen.

2.2 Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Im Jahr 2022 wird – wie in den Vorjahren – mit Baupreissteigerungen gerechnet. Wir rechnen auch in Zukunft mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung, die sich aus der sehr guten Auslastung der regionalen Handwerksbetriebe, aus Liefer- und Personalproblemen sowie aus verschärften Umweltauflagen und weiteren Normierungen ergibt.

Bei Modernisierungen wirken sich die aus den Baupreissteigerungen resultierenden Investitionsmehrungen auf die Mieten aus. Eine Entwicklung, die durch die nach wie vor niedrigen Zinsen nur teilweise kompensierbar bleibt. Für 2022 wird mit steigenden Zinsen gerechnet.

Die Gesellschaft leistet keine Vorauszahlungen auf Bau- oder Planungsverträge. Ein erhöhtes Auftragnehmer-Insolvenzrisiko wird deshalb zurzeit nicht gesehen.

2.3 Sonstige Risiken

Die Gesellschaft 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.

Wie die lokale Wirtschaft, die geprägt vom Maschinenbau und Autozulieferern ist, aus der zumindest temporär sich abzeichnenden Rezession heraus kommt, bleibt abzuwarten und kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

3. Chancenbericht

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg hat seit dem Jahr 2000 insgesamt 569 Wohnungen grundlegend auf einen marktgängigen Standard sowie 172 Wohnungen seit 2011 energetisch modernisiert. Weiterhin wurden 36 Wohnungen durch eine Basismodernisierung entsprechend aufgewertet. Dabei wird den Modernisierungsentscheidungen eine Portfolioanalyse zugrunde gelegt, die auch die zukünftige Vermietbarkeit als wesentliches Bewertungskriterium mit einschließt. Für kleinere, nicht wirtschaftlich modernisierbare oder nicht zukunftssträchtige Teilbestände hat die Gesellschaft eine langfristige Verwertungsstrategie.

Bei allen Modernisierungen wurde auf energetische Aspekte in Form einer hervorragenden Wärmedämmung und auf modernste Heiztechnik besonders Wert gelegt. Häufig konnte bei den Modernisierungen der Neubaustandard der jeweils gültigen EnEV erreicht oder unterboten werden. Die Versorgungsmöglichkeit mit regenerativen Energieträgern wird bei jedem Modernisierungsvorhaben geprüft und wo wirtschaftlich möglich, umgesetzt.

Als weiterer Modernisierungsschwerpunkt wird auf Seniorengerechtigkeit, soweit sie wirtschaftlich vertretbar realisiert werden kann, großen Wert gelegt.

Darüber hinaus befinden sich viele Anlagen in zentralen Lagen der Landkreis-Städte und -Gemeinden, oft in gut eingegrüntem Wohnumfeld mit geringem Verdichtungsgrad.

Langfristig wird auch künftig die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor als groß eingeschätzt.

Es wird deshalb langfristig von einer guten Vermietbarkeit des Bestandes der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg ausgegangen.

4. Gesamtaussage

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft 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 für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung, die nicht äquivalent dazu steigenden Mieten gegenüber stehen.

Sich verschlechternde Modernisierungsbedingungen und erhebliche staatliche Klimaschutzanforderungen und Energiepreissteigerungen werden auch in unserer Region deutlich ansteigende Wohnkosten zur Folge haben.

In der Gesamtschau sieht die Unternehmensleitung das Risikopotential für die Gesellschaft trotz zurzeit noch nicht abschätzbarer Folgen der schwierigen Situation 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 – insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken, z.B. aus Zinsanpassungsrisiken. Angesichts der persistierenden Inflation wird auch eine Erhöhung der Finanzierungskosten erwartet.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend verfolgt und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. eine Anschlussfinanzierung gesucht, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre – wenn möglich auch bis zu dreißig Jahre gesichert.

Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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.

Die Gesellschaft hat eine konservative Anlagestrategie formuliert und beschlossen.

Coburg, den 22.08.2023

Die Geschäftsführung



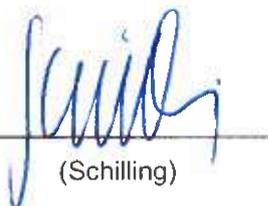
(Dr. Mayerbacher)



(Hofmann)



(Lehrfeld)



(Schilling)

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

1. Bestandsangaben

- 1 Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2022

**245 Häuser mit 1.523 Wohnungen, 264 Garagen und Carports
sowie fünf sonstige Einheiten**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 104.650 m².

- 2 Von den Gebäuden befinden sich 22 Häuser mit 141 Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten auf Erbbaurechtsgrundstücken von Gemeinden; der restliche Bestand befindet sich auf gesellschaftseigenen Grundstücken. Die Laufzeit der Erbbauverträge endet zwischen 2054 und 2085.
- 3 Von den Wohnungen waren zum 31.12.2022 noch 595 (Vj.: 595) Einheiten preisgebunden.

2. Bewirtschaftung

2.1 Allgemeine Angaben

- 4 Die Gesellschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mustermietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.
- 5 Zur Sicherung von Ansprüchen gegen Mieter erhebt die Gesellschaft Kauttionen i.S.v. § 551 BGB in Höhe von drei Monatsmieten.
- Die Mietkauttionen werden getrennt vom eigenen Vermögen auf einem Treuhandkonto angelegt.
- 6 Die Mieten werden beim preisgebundenen Wohnraum laufend an die Kostensituation angepasst. Beim nicht preisgebundenen Wohnraum werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen der Marktverhältnisse ausgeschöpft.

2.2 Einnahmen

- 7 Das Unternehmen hat 2022 Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 5.292,5 (Vj.: T€ 5.221,9) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüssen T€ 7.986,1 (Vj.: T€ 7.768,3).
- 8 Die Erlösschmälerungen (T€ 402,2), die Forderungsausfälle (T€ 16,3) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 1,0) betragen zusammen 5,0 % (Vj.: 5,8 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.
- Von den Erlösschmälerungen entfallen T€ 233,5 (Vj.: T€ 245,8) auf modernisierungs- und verwertungsbedingt bzw. bewusst in Kauf genommene Leerstände. Die strukturell bedingte Mietausfallquote entspricht somit 2,2 % (Vj.: 2,8 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.
- 9 Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 9,1 % (Vj.: 9,6 %). Nach den Ausführungen im Lagebericht standen 139 Wohnungen leer, davon 117 modernisierungs- oder verwertungsbedingt.
- 10 Im Berichtszeitraum waren 109 (Vj.: 130) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,2 % (Vj.: 8,5 %).

2.3 Ausgaben

- 11 Zu den Bewirtschaftungskosten geben wir folgenden Überblick (vgl. Anlage 8):

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€	%
Verwaltungskosten	842,3	859,0	-16,7	-1,9
Betriebskosten	1.752,3	1.741,7	10,6	0,6
Instandhaltungskosten	1.541,9	1.561,5	-19,6	-1,3

- 12 Die Verwaltungskosten betragen rd. € 538,00 je VE (Vj.: rd. € 540,00 je VE). Die gestiegenen Sachkosten werden durch geringere dem Verwaltungsbereich zugeordnete Personalkosten kompensiert. Die Verwaltungskosten liegen weiterhin im branchenüblichen Rahmen.
- 13 Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 16,70 je m² (Vj.: rd. € 16,00 je m²).
- 14 Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 rd. € 14,70 je m² (Vj.: rd. € 14,30 je m²) ausgegeben.

- 15 Für das Geschäftsjahr 2023 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. T€ 1.490,0 erwartet.
- 16 Hinsichtlich einer ausführlicheren Darstellung der von uns ermittelten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen verweisen wir auf Anlage 5 (Betriebliche Kennzahlen) unseres Berichts.

II. Modernisierungstätigkeit

- 17 Die Gesellschaft setzte im Berichtsjahr ihre Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit weiter fort.
- Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf Anlage 9 (Modernisierungsmaßnahmen) unseres Berichts.

III. Betreuungstätigkeit

IV. Verbundene Unternehmen

- 18 Die **WBG Wohnen GmbH** hat ihre operative Geschäftstätigkeit als Baubetreuer im Geschäftsjahr 2018 aufgenommen.
- 19 Die Gesellschaft errichtet als Partner der Landkreis-Kommunen Bauten unter anderem in Kommunalen Wohnungsbauförderprogrammen und verwaltet Immobilien ihrer Gesellschafter. Außerdem erstellt die Gesellschaft als Dienstleister die Heizkostenberechnungen für die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH.
- Zur Sicherstellung eines angemessenen Einflusses der WBG bzw. des Gesellschafters ist die Geschäftsführung in den Händen des hauptamtlichen Geschäftsführers der WBG, der Aufsichtsrat der WBG entsendet drei Mitglieder in den vorgesehenen Aufsichtsrat.
- 20 Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist bei einem Jahresüberschuss von T€ 11,5 und ein Eigenkapital von T€ 243,7 aus.

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung
Sitz:	Coburg
Gründung:	am 11.9.1951
Registereintrag:	HRB 62 Amtsgericht Coburg am 5.10.1951
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 22.3.1990. Letzte Änderung am 22.11.2010 (Handelsregistereintrag am 3.12.2010).
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten aller Art in allen Rechts- und Nutzungsformen, die Bereitstellung und das Betreiben von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Ferner kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.
Stammkapital: (§ 3 des Gesellschaftsvertrags)	€ 847.210,65 (DM 1.657.000,00)
Geschäftsführer: (§ 7 des Gesellschaftsvertrags)	Der Gesellschaftsvertrag bestimmt, dass die Gesellschaft mindestens zwei Geschäftsführer hat; sie werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von sechs Jahren berufen. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen die Gesellschaft.

Die Geschäftsführung setzte sich im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Dr. Rainer Mayerbacher, kaufmännischer Angestellter
HR-Eintrag am 31.1.2003

Georg Hofmann, Dipl.-Verwaltungswirt, HR-Eintrag am
16.11.2018

Gerhard Lehrfeld, Verwaltungsoberamtsrat i.R., HR-
Eintrag am 3.1.2006

Manfred Schilling, Verwaltungsamtsrat, HR-Eintrag am
5.1.2015

Aufsichtsrat:
(§ 9 des Gesellschaftsvertrags)

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Gesellschaftsvertrag aus dem Landrat als Vorsitzenden und zwölf weiteren Mitgliedern des Kreistages des Landkreises Coburg.

Die Berufung der weiteren Aufsichtsratsmitglieder gilt jeweils für die Amtsdauer des Kreistages (sechs Jahre). Durch Beschluss des Kreistages kann die Bestellung vorher widerrufen werden.

Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Berichtsjahr verweisen wir auf die Angabe im Anhang des Jahresabschlusses.

Gesellschafterversammlung:
(§ 13 des Gesellschaftsvertrags)

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 12.12.2022 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt. Der Bilanzgewinn 2021 wurde den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Weiterhin wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Erlaubnis nach § 34c GewO:

Durch Bescheid vom 23.11.1994 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis zum Ausüben eines Gewerbes nach § 34c GewO erteilt.

Auf die am 8.2.2019 erteilte Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO (Wohnimmobilienverwalter) hat die Gesellschaft mit Wirkung zum 20.10.2021 verzichtet.

Veröffentlichungen: (§ 23 des Gesellschaftsvertrags)	<p>Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk und des Lageberichts sind die §§ 325 ff. HGB anzuwenden.</p> <p>Die verkürzte Bilanz zum 31.12.2021 und der verkürzte Anhang für das Geschäftsjahr 2021 wurden am 13.12.2022 beim Bundesanzeiger eingereicht.</p>
Beteiligungen:	WBG Wohnen GmbH, Coburg (90 %; Stammkapital T€ 135,0); HRE 30.9.2001
Steuerliche Verhältnisse:	<p>Die Gesellschaft wird vom Finanzamt Coburg unter der Steuernummer 212/118/80608 veranlagt. Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.</p> <p>In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einer Steuerberatungsgesellschaft betreut.</p> <p>Die Gesellschaft erstellt neben der Handelsbilanz eine gesonderte Steuerbilanz. Abweichungen ergeben sich insbesondere beim Wertansatz für das Grundvermögen und durch den Nichtansatz von Rückstellungen für Bauinstandhaltung.</p> <p>Die letzten uns vorgelegten Steuerbescheide sind für den Veranlagungszeitraum 2021 ergangen; sie sind nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig.</p> <p>Zum 31.12.2021 wurden ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag von T€ 33.874,3 und ein vortragsfähiger Gewerbeverlust von T€ 28.817,1 festgestellt.</p> <p>Die Steuererklärungen für den Veranlagungszeitraum 2022 waren zum Prüfungszeitpunkt auskunftsgemäß noch nicht eingereicht; es wird mit keiner Ertragsteuerbelastung gerechnet.</p> <p>Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.</p>

**Gesellschafter
nach dem Stand vom 31.12.2022**

Name	Sitz	Stammeinlage €
Landkreis Coburg	Coburg	847.210,65
		<u>847.210,65</u>

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mit beschränkter Haftung

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Eigenkapitalquote	%	24,3	25,2	25,9	27,8	28,0
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenmittelquote	%	28,1	28,4	28,8	30,5	30,4
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + \text{RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenmittelrentabilität	%	6,8	5,4	2,9	7,0	0,6
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenmittel am 31.12.}}$				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,6	1,8	3,0	0,8
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.850,1	2.049,5	1.984,2	2.167,2	1.985,2
		(vgl. Kapitalflussrechnung)				
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	20,8	19,2	19,6	17,8	19,3
		$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$				
Tilgungskraft	Faktor	1,1	1,3	1,3	1,4	1,3
		$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$				
EBITDA	T€	3.431,3	3.242,9	2.807,8	3.780,4	2.464,0
		Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen				

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	1.530	1.530	1.530	1.530	1.523
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	1.594	1.594	1.594	1.592	1.566
Wohn- und Nutzfläche	m ²	109.606	109.605	109.605	109.172	104.650
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	3,96	4,06	4,17	4,31	4,37
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche						
Durchschnittliche Miete	€/m ²	3,92	4,01	4,11	4,26	4,46
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	5,3	5,0	5,5	5,8	5,0
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	5,4	5,6	6,2	6,4	5,5
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete						
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,5	0,5	0,5	0,3	0,6
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Fluktuationsrate	%	8,8	9,3	9,8	8,5	7,2
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						

		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Leerstandsquote	%	8,4	7,5	9,0	9,6	9,1
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,36	0,34	0,31	0,29	0,24
Fremdkapitalzinsen der <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Verwaltungskosten je VE	€/VE	479,00	485,00	483,00	540,00	538,00
Verwaltungskosten der <u>Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten						
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	13,66	14,06	14,60	14,30	14,73
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	2,00	2,05	2,06	2,17	2,14
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,28	1,29	1,31	1,33	1,40
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m ²	0,72	0,76	0,76	0,84	0,74
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	33,51	36,34	33,28	24,62	35,03
Instandhaltungskosten + <u>nachträgliche HK</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	455,00	466,00	470,00	469,00	489,00
<u>Buchwert der Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche						

		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	497,00	502,00	506,00	507,00	532,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	351,00	359,00	355,00	353,00	366,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Erlösschmälerungen	%	4,75	4,74	5,11	5,49	4,80
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> <u>Jahressollmiete + Umlagen</u>						
Zinsdeckung	%	9,74	8,94	8,02	7,16	5,69
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Kapitaldienstdeckung	%	43,15	41,25	38,70	36,79	34,68
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	11,19	11,06	10,94	10,59	10,51
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m ²	18,00	19,00	21,00	21,00	24,00
<u>geldrechnungsmäßiges Ergebnis</u> <u>der Hausbewirtschaftung +</u> <u>Instandhaltungskosten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						

Bilanzanalyse zum 31.12.2022

Aktivseite

	31.12.2022 T€	Lang- fristige Investitio- nen T€	Grund- stücksvor- räte/Bau- vorleis- tungen T€	Kurz- fristiges Vermögen T€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,2	14,2		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.030,4	55.030,4		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	609,5	609,5		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982,6		982,6	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50,0	50,0		
Bauvorbereitungskosten	26,5	26,4		
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	142,6	142,6		
Wertpapiere des Anlagevermögens	78,6	78,6		
Sonstige Ausleihungen	172,3	172,3		
Andere Finanzanlagen	0,0	0,2		
Umlaufvermögen				
Vorräte				
Unfertige Leistungen	2.594,6			2.594,6
Andere Vorräte	41,1			41,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	49,1			49,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1.020,8	857,4		163,4
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.674,0			3.674,0
Bausparguthaben	525,6			525,5
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,9			1,9
Bilanzsumme	<u>65.013,8</u>	<u>56.981,6</u>	<u>982,6</u>	<u>7.049,6</u>

Passivseite

	31.12.2022 T€	Eigen- mittel T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	847,2	847,2		
Kapitalrücklage	80,6	80,6		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	892,5	892,5		
Bauerneuerungsrücklage	9.770,0	9.770,0		
Andere Gewinnrücklagen	6.593,4	6.593,4		
Bilanzgewinn	30,3	30,3		
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.334,1		2.279,2	55,0
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.519,2	1.519,2		
Sonstige Rückstellungen	780,2		407,8	372,4
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.655,4		28.631,0	24,4
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.658,5		9.658,5	
Erhaltene Anzahlungen	3.224,3			3.224,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,4			31,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554,2			554,1
Sonstige Verbindlichkeiten	4,5			4,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>38,0</u>			<u>38,0</u>
Bilanzsumme	<u>65.013,8</u>	<u>19.733,2</u>	<u>40.976,5</u>	<u>4.304,1</u>

Kapitalflussrechnung

	2022 <u>T€</u>	2021 <u>T€</u>
Jahresüberschuss	290,3	1.496,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.778,1	1.721,1
Aktivierete Eigenleistungen	-170,0	-90,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	233,5	-69,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	0,1	16,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3,2	3,1
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	<u>-150,0</u>	<u>-910,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.985,2	2.167,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	131,7	23,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-347,5	-34,2
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	145,7	-208,2
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	245,9	10,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>298,6</u>	<u>361,8</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit/Übertrag	2.459,6	2.320,9

	2022 <u>T€</u>	2021 <u>T€</u>
Übertrag	2.459,6	2.320,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5	-7,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	417,5	68,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.973,2	-1.050,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,4	18,2
Erhaltene Zinsen	2,6	2,6
Erhaltene Dividende	<u>4,9</u>	<u>9,4</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.533,3	-959,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.708,0	1.344,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.534,2	-1.547,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-464,7	-26,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	164,5	91,7
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-1,9	-2,0
Gezahlte Zinsen	<u>-301,2</u>	<u>-373,8</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-429,5</u>	<u>-513,9</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	496,8	847,7
Finanzmittelfonds zum 1.1. (ohne Bausparguthaben)	<u>3.177,2</u>	<u>2.329,5</u>
Finanzmittelfonds zum 31.12. (ohne Bausparguthaben)	<u><u>3.674,0</u></u>	<u><u>3.177,2</u></u>

Erfolgsanalyse für 2022

	GuV	Hausbewirtschaftung	Hausbew. (geldmäßig)	Kapital- und sonstiger Bereich
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.986,1	7.986,1	7.986,1	
aus Betreuungstätigkeit	8,2			8,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	26,2			26,3
Bestandsveränderungen	-37,4	-37,4	-37,4	
Andere aktivierte Eigenleistungen	170,0			170,0
Sonstige betriebliche Erträge	958,9	280,1	109,8	678,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.048,0	-4.048,0	-3.943,0	
Personalaufwand	-1.654,4	-1.115,2	-1.115,2	-539,2
Abschr. immat. VG/Sachanlagen/planm. Tilgungen (geldmäßig)	-1.776,2	-1.776,2	-1.534,2	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965,5	-251,3	-235,0	-714,2
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,0			7,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15,5			15,4
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1,9			-1,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-397,5	-301,2	-301,2	-96,3
Sonstige Steuern	-0,7	-0,7	-0,7	
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	290,3	736,2	929,2	-445,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,0</u>			
Jahresüberschuss	290,3			

Erläuterungen zur Erfolgsanalyse

1. Bezugsgrößen

	<u>2022</u> VE	<u>2021</u> VE
Wohnungen	1.523	1.530
Gewerbliche Einheiten	5	23
264 Garagen *)	<u>38</u>	<u>39</u>
	<u>1.566</u>	<u>1.592</u>
 Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	 <u>104.650</u>	 <u>109.172</u>

*) 7 Garagen = 1 VE

2. Verwaltungskosten

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
Personalkosten	577,2	621,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Geschäftsausstattung	16,6	6,9
Sächliche Aufwendungen und freiwillige soziale Aufwendungen	235,0	202,6
Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Verwaltungsgelände	0,0	14,8
Abschreibung auf Bürogebäude	<u>13,5</u>	<u>13,5</u>
	<u>842,3</u>	<u>859,0</u>
d.s. je VE in € rd.	<u>538,00</u>	<u>540,00</u>

3. Betriebskosten
(ohne Heizkosten)

	2022 T€	2021 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.389,0	1.363,4
Personalaufwand	229,6	243,9
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	8,1	10,5
Grundsteuer	<u>125,6</u>	<u>123,9</u>
	<u>1.752,3</u>	<u>1.741,7</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>16,70</u>	<u>16,00</u>

4. Instandhaltungskosten

	2022 T€	2021 T€
Fremdkosten lt. GuV	1.511,0	1.468,8
Personalkosten	138,4	177,2
Abschreibungen auf Betriebsausstattung	1,6	1,5
Kfz-Steuer	0,7	0,9
Erstattungen	<u>-109,8</u>	<u>-86,9</u>
	<u>1.541,9</u>	<u>1.561,5</u>
d.s. je m ² in € rd.	<u>14,70</u>	<u>14,30</u>

Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahmen	Baubeginn	Bezug	Anzahl WE	Kosten				Fremdkapital			
				geschätzte Kosten T€	angefallene Kosten zum 31.12.2022 T€	noch erwartete Kosten ab 1.1.2023 T€	erwartete Kosten in 2023 T€	geplante Darlehens- aufnahmen T€	valuiert zum 31.12.2022 T€	noch ausstehend T€	ausstehend für 2023 T€
Maßnahmen früherer Jahre											
Rödental 23 (Stettiner Str. 8, 10, 12)	2021	2021	10	1.358,8	1.358,8	0,0	0,0	1.083,7	1.003,7	80,0	80,0
Baubeginn 2022			10	1.358,8	1.358,8	0,0	0,0	1.083,7	1.003,7	80,0	80,0
Rödental 22 (Stettiner Str. 2 + 4)	2022	2022	8	991,5	876,5	115,0	115,0	842,1	578,1	264,0	264,0
Rödental 36 (Gnaaleser Str. 31 + 33)	2022	2022	9	1.170,0	906,5	263,5	263,5	962,3	640,3	322,0	322,0
Rödental 23 (Stettiner Str. 6)	2022	2022	4	476,7	438,4	38,3	38,3	396,1	284,1	112,0	112,0
Gesamt			31	3.997,0	3.580,2	416,8	416,8	3.284,2	2.506,2	778,0	778,0

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

Abkürzungsverzeichnis:

KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	vgl.	vergleiche
Kto.	Konto	Vj.	Vorjahr
KWVG	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		
SoLZ	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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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